

Die Dauerbrenner im Mietrecht

Das Mietrecht ist eine juristische Fachdisziplin, die besonders nahe am Alltag ist. Dementsprechend breit ist die Palette an Rechtsfragen. Zu den Aufgaben von Dr. Irene Biber, Rechtsanwältin und Partnerin bei Lutz Partner Rechtsanwälte AG, gehört es, diese Fragen zu klären und allfällige Konflikte zu lösen. Wie das geht, fragte «Fokus Rechtsguide» genauer nach.

Dr. Irene Biber
Rechtsanwältin
und Partnerin
Lutz Partner
Rechtsanwälte AG



Irene Biber, Sie sind Spezialistin für Mietrecht. Vertreten Sie Vermieter oder Mieterinnen?

Im Gegensatz zu vielen anderen Kanzleien vertreten wir beide Seiten. Gerade in diesem Rechtsgebiet, das den Alltag der Menschen so direkt tangiert, ist es unerlässlich, beide Sichtweisen zu kennen. Dadurch fällt es leichter, ausgewogene Kompromisse zu finden.

Wo liegen die Unterschiede zwischen Wohnungs- und Geschäftsraummiets aus rechtlicher Sicht?

Es bestehen einige wichtige Unterschiede. So beträgt die Kündigungsfrist bei Geschäftsräumen zwingend mindestens sechs Monate, bei Wohnungen nur drei. Das Mietzinsdepot darf sich bei Wohnungen auf nicht mehr als drei Monatsmietzinse belaufen, während bei Geschäftsräumen die Grenze nach oben offen ist. Die Erstreckungsdauer beträgt in einem Kündigungsschutzverfahren bei Geschäftsräumen maximal sechs, bei Wohnungen vier Jahre. In der Beratung stellen sich bei der Geschäftsraummiets teilweise andere Fragen, so etwa zu den Mieterausbauten, zu den Verlängerungsoptionen und zum Unterhalt (Triple Net-Verträge). In wirtschaftlicher Hinsicht geht es bei Geschäftsraummiets mit grossen Flächen und langen Laufzeiten rasch um zweistellige Millionenbeträge.

Was versteht man unter Verlängerungsoptionen?

Geschäftsraummietsverträge werden meist befristet oder mit einer Mindestdauer, häufig auf mindestens fünf Jahre, abgeschlossen. Die Verlängerungsoption gibt der Mieterin die Möglichkeit, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um eine weitere Dauer von in der Regel fünf Jahren zu bewirken. Im Interesse der Mieterin ist es häufig, dass das Mietverhältnis mit den bisherigen Bedingungen verlängert werden kann. Der Vermieter hingegen möchte den Mietzins gern nach oben anpassen. Entscheidend ist, wie die Option ausgestaltet ist.

Welches sind weitere Rechtsfragen, mit denen Mandantinnen und Mandanten auf Sie zukommen?

Ein Klassiker ist stets der «Mieterausbau». Darunter fällt zum Beispiel der Einbau einer Rolltreppe oder von Ladeneinbauten. Es kann auch nur das Einziehen einer Trennwand bedeuten. Nach Beendigung des Vertrags muss dieser Ausbau je nach vertraglicher Ausgestaltung zurückgebaut werden. Dies kann erheblich zu Buche schlagen.

Wie können Sie in einem Streitfall helfen?

Gerade in laufenden Mietverhältnissen mit noch längeren Laufzeiten ist es stets mein Ziel, einen vernünftigen Kompromiss zu finden. Bei Geschäftsraummiets ist dies teilweise einfacher zu bewirken, weil sich die Parteien häufig auf Augenhöhe begegnen. Wenn etwa eine internationale Detailhandels-Kette Mieterin ist, steht sie mit ihrem spezifischen Fachwissen dem Vermieter in nichts nach. Gelingt es nicht, eine einvernehmliche Lösung zu finden, begleite ich den Klienten auf dem Weg durch die Gerichtsinstanzen.

Welche Themen beschäftigen Sie bei der Wohnungsmiets?

Bei der Wohnungsmiets haben wir weniger mit Vertragsberatungen zu tun. Unter dem Sammelbegriff «Mangel an der Mietsache» gibt es viele Themen, die immer wieder zu Gerichtsfilen führen. Die Bandbreite reicht von Schimmel im Badezimmer bis hin zur Baustelle auf dem Nachbargrundstück. Ein Mangel kann zu einem Mietzinsherabsetzungsanspruch führen.

Welche Möglichkeiten haben Mieter in solchen Fällen?

Bei einem Schimmelbefall kann zum Beispiel zur Durchsetzung der Mangelbeseitigung eine Mietzins hinterlegung erwirkt werden. Diese Massnahme setzt aber voraus, dass ein Mangel vorliegt, den die Vermieterin beheben kann. Bei der Baustelle auf dem Nachbargrundstück ist dies nicht möglich. Grundsätzlich ist hier aber der Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung zu prüfen. Ein anderes Thema sind Kündigungen – vor allem dann, wenn der Vertrag von Vermieterseite aufgelöst wird.

Wie sieht es mit dem Thema Mietzins-erhöhung und Nebenkosten aus?

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn die einzelnen Positionen explizit im Mietvertrag erwähnt werden und mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Ein anderes Thema sind Mietzins-erhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen oder bei Neuabschlüssen von Mietverträgen. In beiden Fällen ist eine Anfechtung der Mietzins-erhöhung zu prüfen.

Wie kann ich als Mieter dagegen vorgehen?

Sie müssen die Erhöhung innerhalb von 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde

anfechten. Wird diese Frist nicht eingehalten, erlischt grundsätzlich die Möglichkeit, gegen eine formgültige Erhöhung vorzugehen, selbst wenn diese vertragswidrig oder missbräuchlich wäre.

In der Legal-Branche findet derzeit viel Bewegung zum Thema Gender-Diversity statt. Wie beurteilen Sie die Situation?

Es gibt tatsächlich Bewegung in der Branche und das ist begrüssenswert. Für uns ist aber seit jeher die fachliche Kompetenz bei einer Neuanstellung oder der Frage einer Partnerschaft der ausschlaggebende Faktor, unabhängig vom Geschlecht.

Weitere Informationen unter www.lutz-partner.ch

Über Lutz Partner Rechtsanwälte AG

Die Kanzlei ist vorwiegend im Immobilien- und Mietrecht, im Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht sowie im Zivilrecht tätig. Die Mitarbeitenden verfügen über langjährige Erfahrung als Rechtsanwälte, Unternehmens- und Bankjuristen und Richter. Sie sind auch als Verwaltungs- und Stiftungsräte tätig und treten vor Gerichten und Schiedsgerichten auf.

LUTZ PARTNER
RECHTSANWÄLTE