

# Geschäftsmietvertrag – das Wichtigste in Kürze

Die passenden Büroräumlichkeiten für Ihr Startup sind gefunden. Nun stehen Sie vor dem Abschluss eines Mietvertrages. Grundsätzlich unterliegt der Geschäftsmietvertrag wie auch der Mietvertrag für Wohnräume den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts (Art. 253 ff. OR). Der Geschäftsmietvertrag bringt jedoch gewisse Spezialitäten mit sich, welche bei den Vertragsverhandlungen nicht ausser Acht gelassen werden dürfen.

Ein Mietverhältnis für Geschäftsräume hat eine gesetzliche Mindestkündigungsfrist von sechs Monaten. Im Unterschied zu Wohnräumen, bei welchen eine Sicherheitsleistung von maximal drei Monatsmietzinsen verlangt werden kann, ist bei der Geschäftsmiete eine Kautionshöhe zulässig. Üblicherweise wird der Vermieter eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren wünschen. Dies ermöglicht dem Eigentümer, den vereinbarten Jahresmietzins an den Landesindex der Konsumentenpreise, normalerweise einmal jährlich, anzupassen. Als «Jungunternehmen» werden

Sie sich nicht in jedem Fall an eine Dauer von fünf Jahren binden wollen. Eine professionelle Bewirtschaftung nimmt Ihre Bedürfnisse entgegen und wird Ihnen in diesem Falle ein einseitiges Kündigungsrecht zu Gunsten des Mieters unterbreiten.

Besonders bei Startups findet in der Praxis eine zusätzliche Spezialität Anwendung. Die Rede ist von der sogenannten Staffelung. Wird ein Vertrag mit einer festen Vertragsdauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen, so kann der Vermieter eine Staffelung des Mietzinses anbieten. Damit profitieren Sie von einem reduzierten Mietzins in der Anfangsphase des Mietverhältnisses, welcher sich während einer bestimmten Dauer jährlich erhöht. Die Daten des Inkrafttretens sowie die betragsmässigen Erhöhungen sind bereits bei Vertragsabschluss im Mietvertrag in Franken auszuweisen. Der Vermieter ist dann befugt, den Mietzins einmal jährlich gemäss den im Mietvertrag festgelegten Beträgen zu erhöhen, bis der eigentliche Sollmietzins erreicht ist. Für Sie als

Mieter ist die Staffelung als eine Art Starthilfe anzusehen. Ist Ihr Umzug mit höheren Kosten verbunden (z.B. Kauf und Installation von Produktionsmaschinen), wird Ihnen die Verwaltung zu einer längeren Vertragsdauer zwecks Amortisationsthematik raten. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung können die Parteien nach Ablauf der festen Vertragsdauer eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses im Mietvertrag vereinbaren. In jedem Fall ist es empfehlenswert, bereits bei der Vertragsunterzeichnung abzumachen, ob und wie das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer weiterläuft.

Dem Thema Nebenkosten ist bereits während den Vertragsverhandlungen spezielle Aufmerksamkeit zu schenken. Bei einer Büronutzung sind die gelisteten Nebenkostenpositionen noch übersichtlich. Diese können jedoch bei einer Produktionshalle komplexer werden. Ein fachkundiger Immobiliendienstleister klärt mit Ihnen zusammen den Bedarf der «Medien» ab und arbeitet ein ent-

sprechendes Messkonzept zur Erfassung des Verbrauches aus.

Manchmal erfordert der neue Standort einen Umbau für die massgeschneiderte Nutzung Ihres Objekts. Normalerweise übernimmt der Mieter diese Kosten, dann ist vom sogenannten «Mieterausbau» die Rede. Hierfür wird ein Schnittstellenpapier, aus welchem die Trennung zwischen Vermieter-/ und Mieterausbau ersichtlich ist, erstellt. Während der Mietdauer richtet sich die Unterhalts- und Ersatzpflicht nach diesem Dokument. Ebenfalls muss im Vertrag geregelt sein, was mit dem Mieterausbau nach Beendigung des Mietverhältnisses geschieht. Für ein angenehmes und partnerschaftliches Mietverhältnis sollten diese Punkte beachtet werden. Da diese Bestimmungen für einen Laien nicht immer einfach nachzuvollziehen sind, empfiehlt es sich, die Bewirtschaftung einer Immobilie oder die Beratung zwecks Geschäftsmietvertragsabschluss an ein professionelles Büro zu übergeben.



Slaven Ratkovac  
Bewirtschaftung  
Immobilien

**Sonnenbau Gruppe**  
**Moosstrasse 1**  
**CH-9444 Diepoldsau**  
**Tel. 071 737 90 70**

[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau