

Liebe Klienten
Liebe Geschäftsfreunde

Professionelle Immobilieninvestoren haben in den vergangenen Jahren auf die „Rohbaumiete“ (Rohbau 2, zum eigenen Innenausbau durch den Mieter) umgestellt, weil dies bei den baulichen Investitionen eine finanzielle Entlastung brachte (Preisspanne zwischen Vollausbau- und Rohbau-Miete: 10 – 15 %). Die Mieter erhielten durch die Rohbaumiete die Möglichkeit zur individuelleren Raumausgestaltung (Corporate Identity (ci), Geschäftsabläufe, Sicherheitsdispositive usw.).



Grundsätzlich ist der Innenausbau Bestandteil des Gebäudes und damit dem Eigentümer gehörend. Für den Beendigungsfall wird im Mietvertrag meistens der Mieter für rückbaupflichtig erklärt (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands). Beim Verlassen der Räume bietet der Vermieter bei Drittverwendbarkeit der Raumeinteilung oft den Rückbauverzicht gegen Entschädigungsverzicht an.

Die komplexen Rückabwicklungsthemen haben wir in unserer neuen Website dargestellt:

www.rohbaumiete.ch

Mittlerweile hat der Vermietungsmarkt durch das Überangebot von Gewerbe- und Büroräumen vom Vermietermarkt zum Mietermarkt mutiert. Die Mieter können heute je nach Lage verlangen, dass der Eigentümer ausgebaute Räume vermietet.

Ist ein Individualausbau, den der Mieter oft auch nicht alleine stemmen kann, unumgänglich, werden heute bei der Ausbaukostentragung „Mischformen“ gewählt (Kostenanteil zL Eigentümer, Kostenanteil zL Mieter und teils Überwälzung im Rahmen der Mietzinsgestaltung). Die finanziellen Vorteile können aber auch Nachteile beim Mietzins (zB keine Mietzinsreduktion nach abgeschlossener Amortisationsphase) und beim Verlassen der Mieträume (zB keine Entschädigung trotz Nachfolgeverwendbarkeit) bewirken. Sobald der Mieter in den Mieterausbau investiert, muss er auch bei einer Mischform für den Fall der Mietvertragsbeendigung mit einem Investitionsverlust rechnen. Dies ist da besonders ärgerlich, wo die ausgebauten Räume drittverwendbar sind und anschliessend vom Eigentümer als „vollausgebaut“ zur Vermietung angeboten werden, was sich meist auch fotografisch in den Immobilienportalen nachverfolgen lässt. Die Nachteile der Rohbaumiete bestehen also auch bei den „Mischformen“, ausser es gelinge dem Mieter bereits bei Vertragsabschluss den teilweisen Ersatz der Ausbaukosten durch den Vermieter bei Wiederverwendbarkeit auszuhandeln.

Mit freundlichen Grüssen
Bürgi Nägeli Rechtsanwälte

Das Leistungsspektrum unserer überregional tätigen Anwaltskanzlei umfasst die multidisziplinäre Beratung und Vertretung von Unternehmen und Privatpersonen.