



UMÄNDERUNGSARBEITEN IM GESCHÄFTSLOKAL

ein Beitrag von Guido ZIAN, Rechtsanwalt
Stand : Juni 2006

Der Mieter eines Geschäftslokals führt oft Umänderungsarbeiten durch, damit das Mietobjekt seinen Vorstellungen und Bedürfnissen entspricht.

In der Praxis ist festzustellen, dass Mieter diese Arbeiten oft vorschnell durchführen und dabei nicht die rechtlichen Rahmenbedingungen und Konsequenzen in Betracht ziehen.

Das Gesetz vom 30.4.1951 über die Geschäftsraummiete hat die zu beachtenden Regeln festgelegt. Es handelt sich dabei um zwingendes Recht zu Gunsten des Mieters. Selbst wenn vertragliche Bestimmungen dieses Recht des Mieter beschneiden sollten, hat die gesetzliche Regelung Vorrang (s. Kassationshof, 3.6.2004, Rechtskundig Weekblad 2004-2005, S.1143).

1. Natur der Arbeiten

Der Mieter muss nur für "**Umänderungsarbeiten**" im Sinne des Gesetzes vom 30.4.1951 die nachstehend beschriebenen Bedingungen beachten. Prinzipiell gilt für derartige Arbeiten, dass der Mieter - eventuell nach richterlicher Kontrolle - das Recht hat, diese Arbeiten durchzuführen.

Einfache **Einrichtungsarbeiten**, die im allgemeinen Mietrecht sowieso nicht genehmigungspflichtig sind, unterliegen nicht diesen Bestimmungen. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass das Tapezieren, das Aufstellen einer mobilen Trennwand, das Anbringen einer Leuchtreklame oder eines Telefonanschlusses vom Mieter ohne Anfrage beim Vermieter vorgenommen werden darf.

Neubauten unterliegen jedoch den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen sie nicht durchgeführt werden. Sollte der Vermieter sich weigern, seine Zustimmung zu den eventuell geplanten Neubauten (z.B. Errichtung eines Anbaus, ...) zu erteilen, hat der Mieter nicht die Möglichkeit, diesbezüglich eine gerichtliche Genehmigung zu beantragen.

2. Art der Umänderungsarbeiten

Damit sie zulässig sind, müssen die Umänderungsarbeiten folgende Bedingungen erfüllen:

2.1. Arbeiten im Mietobjekt

Insofern die Arbeiten außerhalb des Mietobjekts durchgeführt werden sollten (Durchbruch zu einem Nachbargebäude, Arbeiten im Erdreich, ...), handelt es sich nicht um zulässige "Umänderungsarbeiten" im Sinne dieses Gesetzes.

2.2. Nützlichkeit der Arbeiten

Die geplanten Arbeiten müssen lediglich "nützlich" für das Geschäft des Mieters sein. Es ist nicht erforderlich, dass diese Arbeiten zum Betreiben des Geschäfts notwendig sind.

Sollte es diesbezüglich Differenzen geben, müssen die Gerichte entscheiden.

2.3. Sicherheitsanforderungen

Die Arbeiten dürfen weder die Sicherheit noch die Ästhetik noch die Gesundheit der Immobilie in Frage stellen.

Dabei handelt es sich wieder um eine Ermessensentscheidung, die von Fall zu Fall zu beantworten ist.

2.4. Maximalkosten der Arbeiten : 3 Jahresmieten

Zum Schutz des Vermieters hat der Gesetzgeber die Kosten von Umänderungsarbeiten in der Höhe begrenzt. In der Tat muss der Vermieter im Prinzip am Ende des Vertrags eine Entschädigung für die Arbeiten auszahlen, obschon er nicht das Recht hat, sich der Durchführung von legalen Arbeiten zu widersetzen.

Bei der Berechnung werden die indexangepasste Miete sowie auch die Lasten und Nebenkosten berücksichtigt.

Zu den Kosten der Arbeiten gehören sowohl die Mehrwertsteuer wie auch das Architektenhonorar. Dies hat der Kassationshof vor einigen Jahren entschieden (s. Entscheid vom 4.5.1995, Rechtskundig Weekblad, 1997-1998, S.653).

Der Mieter darf während der gesamten Mietdauer die 3 Jahresmieten nicht überschreiten. Wenn im Laufe der Jahre mehrere Projekte durchgeführt werden sollten, müssen die jeweiligen Kosten zusammengezählt werden, um zu prüfen, ob das gesetzliche Maximum nicht überschritten wird.

Die Vertragsparteien können jedoch zu Beginn oder im Laufe des Mietverhältnisses umfangreichere Arbeiten vereinbaren. Indessen ist es nicht möglich, durch den Mietvertrag das Recht des Mieters auf Durchführung der Arbeiten zu begrenzen (z.B. auf Arbeiten im Werte von einer oder zwei Jahresmieten).

Falls dem Mieter vertraglich weiter gehende Rechte eingeräumt worden sind (z.B. Budget der Arbeiten liegt über 3 Jahresmieten), so ist die gesetzlich vorgesehene Prozedur auf diese zusätzlichen Arbeiten nicht anwendbar (Kassationshof, 3.6.2004, Rechtskundig Weekblad 2004-2005, S.1143).

3. Prozedur

3.1. Benachrichtigung des Vermieters

Der Mieter muss den Vermieter per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherurkunde über die Umänderungsarbeiten informieren. Diesem Schreiben müssen die Baupläne und Kostenschätzungen beigelegt werden.

Diese Mitteilung ist insofern verbindlich, als dass der Mieter im Nachhinein keine anderen Arbeiten ohne Zustimmung des Vermieters ausführen darf.

Der Mieter ist seinerseits jedoch nicht verpflichtet, die angekündigten Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen.

3.2. Einspruch des Vermieters

Falls der Vermieter mit dem ihm unterbreiteten Projekt nicht einverstanden sein sollte, muss er innerhalb von 30 Tagen nach Benachrichtigung per Einschreiben oder Gerichtsvollzieher-urkunde reagieren.

Insofern der Vermieter keinen form- oder fristgerechten Einspruch einlegt, ist der Mieter von Rechts wegen zur Durchführung der Arbeiten berechtigt.

3.3. Intervention des Gerichts

Bei einem Einspruch des Vermieters kann der Mieter das Friedensgericht mit diesem Rechtsstreit einschalten. Die Klage muss innerhalb von 30 Tagen nach Eingang des Einspruchs des Vermieters eingereicht werden.

Das Gericht kann das gesamte Projekt verwerfen oder aber eine Zwischenlösung anordnen, bei der die Interessen von beiden Parteien berücksichtigt werden.

3.4. Zuwiderhandlungen des Mieters

Sollte der Mieter Arbeiten ohne Beachtung dieser Prozedur in Angriff nehmen, kann der Vermieter die Arbeiten durch einen Beschluss des Friedensgerichts vorläufig stoppen lassen. Diese Prozedur kann sehr schnell zum Greifen kommen, da der Vermieter auf einseitigen Antrag, d.h. ohne Anhörung des Mieters, ein Urteil erwirken kann. Der Mieter kann im Nachhinein zwar seine Argumente vortragen, aber bis dahin gilt das Bauverbot.

Darüber hinaus macht der Mieter sich auch noch schadenersatzpflichtig. Auf jeden Fall hat der Vermieter das Recht, die Entfernung der widerrechtlich ausgeführten Arbeiten zu fordern.

4. Ausführung der Arbeiten

4.1. Beistandspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die bei eventuellen Behördengängen erforderliche Hilfe zu leisten (z.B. durch seine Zustimmung zu Bauanträgen, ...).

4.2. Haftung

Der Mieter haftet dem Vermieter und Dritten gegenüber für eine ordnungsgemäße Durchführung der Umänderungsarbeiten.

4.3. Versicherung

Der Vermieter kann den Mieter zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichten.

Ein Mieter, der dieser Aufforderung nicht nachkommen sollte, muss damit rechnen, dass der Vermieter ihm durch das Friedensgericht die Durchführung der Arbeiten verbieten lässt.

4.4. Überwachung der Arbeiten

Der Vermieter hat das ständige Recht, die ordnungsgemäße Abwicklung der Arbeiten vor Ort zu prüfen.

5. Los der Arbeiten am Ende des Vertrags

5.1. Beibehaltung der gesetzlich vorgenommenen Umänderungsarbeiten.

Das Gesetz bestimmt, dass der Vermieter am Ende des Vertrags im Prinzip verpflichtet ist, die in gesetzlicher Weise ausgeführten Arbeiten vom Mieter zu übernehmen. Eine Wiederinstandsetzung in den vorherigen Zustand kann in Tat mit immensen Kosten verbunden sein (z.B. Trennwände, Schaufenster, ... entfernen und den vorherigen Zustand wieder herstellen).

Vertraglich ist es jedoch möglich, abweichende Regelungen vorzusehen. In diesem Bereich sollten sowohl Vermieter wie auch Mieter sehr vorsichtig vorgehen. Der Mieter muss sich der hohen Belastungen bewusst sein, die mit einem Abriss verbunden wären. Der Vermieter wird seinerseits nicht unbedingt etwas mit den Umänderungsarbeiten seines Mieters anfangen können. Wird dem Mietobjekt eine andere Zweckbestimmung gegeben, können die dann wieder erforderlichen Umbauarbeiten hohe Kosten verursachen.

5.2. Entschädigungen

Wenn die gesetzliche Regelung vertraglich nicht abgeändert wird, muss der Vermieter dem Mieter entweder den Material- und Arbeitswert oder den Mehrwert der Immobilie auszahlen. Dem Vermieter obliegt es, diese Wahl zu treffen.

Den Vertragsparteien kann nur geraten werden, die Entschädigungsfrage ihrer individuellen Situation anzupassen. In vielen Modellverträgen wird bestimmt, dass dem Mieter keine Entschädigung zusteht. Diese Lösung ist sicherlich legal, aber entspricht sicherlich nicht immer den Anforderungen jedes Einzelfalls. Um ungerechte Situationen zu vermeiden, sollten die Vertragsparteien die Auswirkungen der Vertragsbestimmungen genau prüfen. Eine Ideallösung gibt es sicherlich nicht, da Vermieter und Mieter widersprüchliche Interessen haben.

Sollten dem Mieter aufgrund seines Vertrags keine Ausgleichszahlung zustehen, so muss er zumindest dafür sorgen, dass der Vertrag während der vorgesehenen Amortisierungsdauer seiner Investierung nicht vorzeitig vom Vermieter gekündigt werden kann.

Die im Gesetz bestimmte Entschädigungsregelung ist nur dann anwendbar, wenn die Arbeiten die gesetzlich vorgesehenen Bestimmungen erfüllen (Gesamtbudget : 3 Jahresmieten) (s. Kassationshof, 20.10.2003, Rechtskundig Weekblad 2003-2004, 1344). Für weitere Arbeiten gelten entweder die entsprechenden vertraglichen Bestimmungen oder das allgemeine Mietrecht, was in der Regel zur Folge hat, dass der Mieter hierfür keine Entschädigung zu fordern hat, da die Arbeiten nur mit Schaden für das Mietobjekt entfernt werden können.