

Die Miete von Geschäftsräumlichkeiten

Wer ein Unternehmen führt, braucht die entsprechenden Geschäftsräumlichkeiten und wer nicht über das passende Eigentum verfügt, mietet in der Regel die für den Betrieb notwendigen Büros, Verkaufsflächen, Lager oder Werkstätten. Bei der Miete von Geschäftsräumen gelten grundsätzlich die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts, es bestehen jedoch in bestimmten Bereichen besondere Vorschriften und Abweichungen zur Miete von Wohnräumlichkeiten. Im Folgenden sollen einige Abweichungen zur Wohnraummiete kurz dargestellt werden.

Sicherheit durch den Mieter (Kautions) und Haftung

Beim Abschluss des Mietverhältnisses ist darauf zu achten, dass das Mietverhältnis auf den Betrieb (juristische Person) und nicht auf den Geschäftsinhaber selbst abgeschlossen wird. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Geschäftsinhaber persönlich mit seinem ganzen Vermögen für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haftet. Wird der Mietvertrag abgeschlossen, bevor die juristische Person gegründet wurde, sollte darauf geachtet werden, dass dieser anschliessend auf diese übertragen werden kann.

Es ist zudem üblich, dass bei der Miete von Räumlichkeiten eine Kautions hinterlegt wird. Für Wohnräumlichkeiten wird diese Kautions von Gesetzes wegen auf drei Monatsmieten beschränkt, während bei Geschäftsräumlichkeiten keine Grenzen vorgesehen sind, sondern dies frei vereinbart werden kann.

Kündigung und Übertragung der Miete auf einen Dritten

Während Wohnräume mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines Monats gekündigt werden können, sieht das Gesetz für Geschäftsräume

eine Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats vor. Mit dieser längeren Frist wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Geschäftsräumlichkeiten oft auf einen bestimmten Bedarf (bspw. Lage, Erreichbarkeit für Kunden, Ausstattung der Räumlichkeiten) zugeschnitten sind, weshalb sich die Suche nach neuen Geschäftsräumlichkeiten oder die Suche nach einem neuen Mieter oft schwieriger gestaltet.

Dennoch bestehen Möglichkeiten, vorzeitig aus den Pflichten des Mietvertrages entlassen zu werden. Neben der Möglichkeit, dem Vermieter einen zumutbaren Nachmieter vorzuschlagen, sieht das Gesetz bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten auch die Möglichkeit vor, dass ein Dritter den Vertrag übernimmt. Der Dritte tritt anstelle des Mieters in den Vertrag ein und übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Vertrag. Dies kommt vor allem in Betracht, wenn nicht nur die Räumlichkeiten, sondern ein ganzes Geschäft übergeben werden soll. Aber Achtung, anders als in der Schweiz ist in Liechtenstein für die Übertragung der Miete auf einen Dritten die Zustimmung des Vermieters notwendig. Zudem haftet der ehemalige Mieter mit dem Dritten noch für eine gewisse Zeit solidarisch für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

Rohbaumiete

Bei der Rohbaumiete wird der reine Rohbau vermietet und der Endausbau erfolgt von Seiten Mieter. Es wird also vertraglich davon abgewichen, dass der Vermieter die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten hat. Auch wenn die Rohbaumiete bei Wohnräumlichkeiten zulässig wäre, ist sie vor allem bei Geschäftsraummierten zu finden, da der Geschäftsmieter oft ein Interesse an einem individuellen, auf

seine Bedürfnisse abgestimmten Endausbau der Mietsache hat.

Da die Hauptleistungspflicht des Vermieters geschmälert wird, ist gemäss Rechtsprechung ein Ausgleich geschuldet. Der Ausgleich kann beispielsweise durch einen tieferen Mietzins, einer Entschädigung am Ende des Mietverhältnisses oder die Vereinbarung einer Mindestvertragsdauer bzw. eines Optionsrechts erfolgen. Betreffend letzterem sind jedoch zusätzlich die Bestimmungen des Grundverkehrsrechts zu berücksichtigen, da Mietverträge, welche auf eine Dauer von mindestens zehn Jahren abgeschlossen werden, der Genehmigungspflicht unterliegen.

Zusammenfassend können sich im Zusammenhang mit der Miete von Geschäftsräumlichkeiten diverse Fragen stellen und es empfiehlt sich bei Fragen und Unklarheiten einen Anwalt beizuziehen.



● M.A. HSG Judith Hasler
Rechtsanwältin/Attorney at Law

OSPELT & PARTNER
RECHTSANWÄLTE AG / ATTORNEYS AT LAW LTD.

Ospelt & Partner
Rechtsanwälte AG/Attorneys at Law Ltd.
Landstrasse 99
9494 Schaan
T +423 236 19 19
F +423 236 19 15
judith.hasler@ospelt-law.li
www.ospelt-law.li