



CUREM

Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Science in Real Estate (CUREM)

***Untersuchung der Sinnhaftigkeit der Vermietung von Wohnflächen im
Rohbau analog den Geschäftsflächen (Rohbaumiete)***

Name: Marco Adagazza
Adresse: Lindenstrasse 6, 8125 Zollikerberg
Eingereicht bei:

- *Dr. iur. Beat Rohrer*
- *Prof. Dr. Christian Stoy*

Abgabedatum: 20. Juli 2007

Vorwort

Aus mehrjähriger Berufserfahrung habe ich mir schon länger die Frage gestellt, wieso Wohnungen gegenüber Geschäftsräumen eher selten im Rohbau vermietet werden. Dies obwohl das Mietrecht für beide Flächenarten gleich gehandhabt wird.

Ich hoffe, dass die mietrechtlichen Anregungen in meiner Masterthesis Anstoss geben, dass diese Wohnform in Zukunft vermehrt berücksichtigt wird.

Die vorliegende Arbeit konnte ich dank Unterstützung von Fachleuten und Praktikern erarbeiten. Es ist mir ein Anliegen, allen zu danken, welche einen Beitrag zum Gelingen dieser Arbeit geleistet haben.

Mein ganz besonderer Dank für seine Unterstützung geht an meinen Betreuer, Dr. iur. Beat Rohrer, welcher sich trotz starker beruflicher Beanspruchung die Zeit für meine Anliegen nahm. Nicht minder danke ich Prof. Dr. Christian Stoy, als Koreferent, für die zahlreichen anregenden Gespräche.

Zuletzt bedanke ich mich bei meiner Familie für die Geduld und die Ruhe, die sie mir bei der Verwirklichung meiner Masterthesis gegeben hat.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
I. Abkürzungsverzeichnis	3
II. Abbildungsverzeichnis	4
III. Tabellenverzeichnis.....	5
1 Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Wohntrends und zukünftige Prognosen	8
1.3 Fragestellung und Zielsetzung	8
1.4 Abgrenzung	10
1.5 Vorgehen und Aufbau	10
2 Definition Rohbau	12
2.1 Vorbemerkungen.....	12
2.2 Definition gemäss Baukostenplan BKP	12
2.3 Definition gemäss Elementkostengliederung EKG	15
2.4 Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau.....	17
2.4.1 Grundausbau	18
2.4.2 Mieterausbau	19
2.5 Die Definition Rohbau beim Wohnungsmieter	21
2.6 Fazit.....	21
3 Mietrechtlicher Teil.....	23
3.1 Die Pflichten des Vermieters im Zusammenhang mit der Rohbaumiete.....	23
3.2 Die Mietzinsfestlegung	24
3.2.1 Der Unterhalt.....	24
3.2.2 Der Mietzins.....	26
3.2.3 Kalkulation des kostendeckenden Mietzins	27
3.2.4 Missbräuchliche Mietzinse.....	30
3.2.5 Die Vergleichbarkeit der orts- oder quartierüblichen Mietzinse.....	33
3.2.6 Anfechtung des Anfangmietzinses.....	35
3.2.7 Die Mietzinsanpassungen.....	37
3.3 Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt durch den Mieter	40
3.3.1 Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters.....	40
3.3.2 Mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters	41
3.3.3 Der Entschädigungsanspruch des Mieters	41
3.3.4 Die Bemessung der Mehrwertentschädigung	43
3.3.5 Die vertragliche Festlegung des Mehrwertes	45
3.3.6 Das Koppelungsgeschäft bei der Mehrwertentschädigung	45
3.4 Renovation der allgemeinen Gebäudeteile durch den Vermieter	46
3.5 Die Sicherheiten durch den Mieter	46
3.5.1 Die zusätzliche Bankgarantie.....	47
3.5.2 Die Absicherung der Mieterausbauten über ein Bankkonto	47
3.6 Die Dauer der Mietverhältnisse	48
3.6.1 Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch.....	49
3.6.2 Die Option zur Vertragsverlängerung.....	50

3.6.3	Die ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses	51
3.6.4	Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses	52
3.6.5	Die Erstreckung der Kündigung	53
3.7	Die Übertragung der Miete auf einen Dritten	54
3.7.1	Die Abtretung	54
3.7.2	Die Untermiete	55
3.8	Fazit	57
4	Schlussbetrachtung	58
4.1	Die Vor- und Nachteile für den Vermieter und den Mieter	58
4.2	Zusammenfassung	60
5	Anhang	61
6	Literaturverzeichnis	74
7	Ehrenwörtliche Erklärung	76

I. Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BKP	Baukostenplan der CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka, contra
DCF	Discounted Cashflow; abdiskontierte Erträge
d.h.	das heisst
EKG	Elementkostengliederung der CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung
ff.	(fort-)folgende
gem.	gemäss
Hrsg.	Herausgeber
inkl.	inklusive
lit.	litera (Buchstaben)
max.	maximal
MRA	Mietrecht Aktuell
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
resp.	respektive
SFr.	Schweizer Franken
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SVIT	Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder
Tab.	Tabelle
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer
zit.	Zitiert
z.L.	zu Lasten
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zur Zeit

II. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Die Abtretung.....	54
Abb. 2: Die Untermiete.....	55

III. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Grobe Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau.....	18
Tab. 2: Feine Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau.....	20
Tab. 3: 1. Rechenbeispiel Mietzinskalkulation mit ausgebauten Wohnungen	28
Tab. 4: 2. Rechenbeispiel Mietzinskalkulation mit unausgebauten Wohnungen	29
Tab. 5: Bruttorenditeformel	30
Tab. 6: Kriterien der Missbräuchlichkeit	31
Tab. 7: Musterberechnung Nettorendite	32
Tab. 8: Nettorenditeformel.....	33
Tab. 9: Berechnung Mehrwert durch Mieterinvestition.....	43
Tab. 10: Unterscheidung Dauer der Mietverhältnisse.....	48

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wohnen ist ein wichtiger Faktor der Lebensqualität. Die persönliche Wohnqualität stellt für viele einen zentralen Lebenswert dar. Zum einen ist es die Wohnlage und zum anderen ist es die Wohneinrichtung. Unzufriedenheit entsteht aus der Tatsache, dass die Mieterschaft keine Möglichkeit hat, an der Wohnung etwas zu verändern oder, dass der Vermieter den Unterhalt nicht wie vom Mieter gewünscht ausführt. Aufgrund dieser Unzufriedenheit mit der Wohnung wird auch sehr oft ein Umzug geplant, was dem Vermieter sehr hohe Unterhaltskosten sowie auch Leerstandskosten verursacht.¹

In der Schweiz wohnten im Jahr 2000 ca. 65% der Haushalte in Mietwohnungen. Zukunftsprognosen zeigen jedoch immer mehr eine Tendenz in Richtung Wohneigentum. Trotzdem werden gemäss „Trendszenario“ auch im Jahr 2040 über 50% der Haushalte in Mietwohnungen leben.² Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und einer tendenziell sinkenden Haushaltsgrösse bis ins Jahr 2040, wird die Nachfrage nach Mietwohnungen steigen, denn obwohl die Wohneigentumsquote steigt, sinkt tendenziell die Haushaltsgrösse. Der Anstieg konzentriert sich eher auf die urbanen Gebiete.³

Mietwohnungen werden in der Schweiz (im Gegensatz zu den vermieteten Geschäftsflächen) üblicherweise in vollständig ausgebautem Zustand vermietet, d.h. die Wohnungen verfügen über folgende Innenausbauten: Innenwände und -türen, Boden- und Wandbeläge, Küchen, Einbauten (Schränke), sanitäre Anlagen (Bad/Dusche/Toilette), Elektroinstallationen (Schalter/Steckdosen) usw. In der Regel werden die Wohnungen so vermietet, wie sie sind und müssen am Ende der Mietzeit im gleichen Zustand, abgesehen von der normalen Abnutzung, wieder zurückgegeben werden.

Bei der Geschäftsmiete ist der Bedarf an die Individualität aufgrund der grossen Palette von unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. Ladenlokal, Praxisräume, Büroräume, Galerie, Gewerberäume, Restaurant usw. gegeben, d.h. das Individuelle steht im Vordergrund. Bei den Wohnungen gibt es nur eine Nutzung und zwar das Wohnen. Ob es eine Luxuswohnung oder eine sehr einfache Wohnung ist, die Nutzung ist immer gleich. Wohnen bedeutet Privatheit, Erholung, Unterhaltung, Hygiene usw. Hier ist die

¹ vgl. NZZ; W&P, Immo-Barometer (2006), Seite 5 - 13

² vgl. Pensimo Management AG (2007), Seite 168

³ vgl. Pensimo Management AG (2007), Seite 159

Individualität viel kleiner als bei Geschäftsräumen. Bei den Wohnungen liegt die individuelle Komponente eher bei der Raumaufteilung und der Haustechnik.

Im schweizerischen Mietrecht wird zwischen Wohn- und Geschäftsräumen unterschieden.⁴ Das Mietrecht behandelt jedoch die Miete für Wohn- und Geschäftsflächen gleich. Es gibt wenige Bestimmungen, die nur für die Geschäftsräume gelten. Es sind dies: Übertragung der Mietsache (Art. 263 OR), Retentionsrecht (Art. 268 bis 268b OR), Gerichtsstand (Art. 274b Abs. 2 lit. a e contrario) und Schiedsgerichtsklausel (Art. 274c OR e contrario).⁵

Als Wohnräume werden geschlossene Räume definiert, die zum Wohnen dienen (Aufenthalt, Schlafen, Kochen, Essen usw.) und der Aufenthalt durch die Mieterschaft muss regelmässig und für eine gewisse Dauer sein.⁶ „Ein Schlafplatz in einem Foyer oder einem Heim stellt keine Wohnung dar.“⁷

Die Geschäftsräume sind vertikal und horizontal abgeschlossen. Der Aufenthalt muss wie bei den Wohnräumen für eine gewisse Dauer sein, und im Gegensatz zur Wohnung muss darin eine berufliche und wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werden.⁸

In Abweichung zu den Wohnräumen werden die Geschäftslokalitäten tendenziell im Rohbau vermietet. Der Vermieter übergibt der Mieterschaft das Mietobjekt ohne Innenwände und -türen, Boden- und Wandbelägen, Einbauten (Schränke), Sanitäre Anlagen (Bad/Dusche/Toilette), Elektroinstallationen (Schalter/Steckdosen/Leitungen) usw., d.h. die Böden, die Decken und die Umfassungswände sind roh und sämtliche Installationen werden nur bis zum Objekt erstellt. Die diesbezügliche Feinverteilung im Objekt ist Mietersache. Aufgrund der mieterseitigen Investitionen, die getätigt werden, werden bei den Mietverträgen längere Vertragsdauern vereinbart, um die Mieterausbaukosten wirtschaftlich vernünftig abschreiben zu können. Dies hat auch einen bedeutenden Einfluss auf die Mietzinsgestaltung. Der Abschluss einer Vereinbarung, dass der Mieter die Wohnung im Innern selber ausbaut, ist zulässig.⁹

⁴ vgl. SVIT Miete und Pacht Artikel 253a OR, Seite 1

⁵ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 20, Seite 32 - 33

⁶ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 5, Seite 59

⁷ zit. Lachat / Stoll / Brunner (2005), Seite 49

⁸ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 8, Seite 60

⁹ vgl. Zihlmann (1995), Seite 33

1.2 Wohntrends und zukünftige Prognosen

Etwa zwei Drittel der Mietwohnungen besteht aus drei- und vier Zimmern, ein Viertel aus ein oder zwei Zimmern und nur jede achte Wohnung hat fünf und mehr Zimmer. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 3,3 Zimmer. Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen hat eine Wohnfläche von ca. 60 bis ca. 100 m² und jede fünfte eine Fläche von über 100 m². Somit standen im Jahr 2000 einer Person durchschnittlich ca. 44 m² Wohnfläche zur Verfügung.¹⁰

In Zukunft wird man eher grössere Wohnungen bevorzugen, denn diese können den Präferenzen der entsprechenden Mietergruppen, die sich nach Lebensstil sowie sozialem Status stark unterscheiden, besser und leichter angepasst werden. Für Kleinwohnungen wird, trotz der vielen Einpersonenhaushalte, nur noch ein kleines Nachfrageinteresse bestehen. Mit der Zunahme der älteren Mieter¹¹ wächst auch das Interesse an altersgerechten Wohnungen. Diese müssen Minimalanforderungen aufweisen, wobei sie, je nach aktueller Lebenssituation des Mieters, stark variieren können. Das Wohnen wird für jede Lebenssituation eine unterschiedliche Bedeutung haben, und deshalb sind die Vermieter gut beraten, wenn sie wissen, für welches Segment sie Wohnraum planen und anbieten.¹²

Die Wohnvorstellungen sind individuell und sie verändern sich kontinuierlich. Mit einer Rohbaumiete würde dies berücksichtigt werden. Die Mieter könnten die Grösse¹³ ihrer Wohnung selber wählen und den Grundriss nach ihren Vorstellungen einrichten, z.B. 2, 3, 4, 5 und mehr Zimmer oder auch ohne feste Raumeinteilung usw. Fest vorgegeben wären die Konstruktion, die Gebäudehülle und die Heizung. Die Sanitär- und Elektroinstallationen sowie auch andere Installationen würden bis ans Objekt erstellt und wären so vorbereitet, dass eine grosse Grundrissflexibilität ermöglicht würde. Die Wohnungstüre gälte als Grenze zwischen dem Grundausbau und dem Mieterausbau.

1.3 Fragestellung und Zielsetzung

Bei Wohnflächen wird die Rohbaumiete im Gegensatz zur Miete von Geschäftsflächen, eher selten angeboten. Die sogenannte „Rohbaumiete“ ist gesetzlich nicht geregelt.

¹⁰ vgl. BWO, Band 78 (2006), Seite 40 - 42

¹¹ Aufgrund der demographischen Entwicklung nehmen die älteren Menschen immer mehr zu (vgl. dazu BFS (2006), Seite 35 – 36).

¹² vgl. Pensimo Management AG (2007), Seite 215 - 216

¹³ in Quadratmeter (m²)

Massgebend ist bei der Rohbaumiete der Vertragsinhalt¹⁴. Die Parteien vereinbaren bei dieser Mietform, dass der Mieter die Sache im unausgebauten Zustand übernimmt und auf eigene Kosten ausbaut. Wichtig ist, dass dies bei der Mietzinsfestlegung berücksichtigt wird, wobei dies nicht zum Nachteil des Mieters sein darf.¹⁵ In diesem Zusammenhang wird eruiert, welche wesentlichen Punkte im Vertrag erwähnt und ausformuliert werden sollten.

Aufgrund der Tatsache, dass die Rohbaumiete bei Wohnflächen unüblich ist und auch keine klaren gesetzlichen Regelungen bestehen, entsteht eine gewisse Rechtsunsicherheit im Rahmen derer sich folgende Fragen stellen:

- Wie wird der Rohbau definiert, so dass die Definition für jede Partei klar sowie eindeutig und für einen allenfalls späteren Richter justiziabel ist?
- Was geschieht, bei einem langfristigen Vertrag, wenn die Mieterschaft den Anfangsmietzins aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit anfiicht?
- Was geschieht mit den Mieterausbauten bei einer vorzeitigen / terminlichen Beendigung des Mietverhältnisses oder aus wichtigen Gründen des Mieters?
- Muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses, auf seine Kosten ganz oder teilweise in den ursprünglichen Zustand wiederherichten oder kann/muss er die von ihm ausgeführte Veränderung so belassen?
- Kann der Mieter für den Mieterausbau, den er nicht zu beseitigen hat, einen Mehrwert vom Vermieter verlangen und wenn ja, wie wird dieser berechnet?
- Wer trägt die Unterhaltskosten des Mieterausbaus?
- Wie kann sich der Vermieter absichern, wenn die durch den Mieter beauftragten Handwerker, für ihre Aufwendungen ein Bauhandwerkerpfandrecht zu Lasten des Vermieters eintragen lassen?
- Welches sind die Vor- und Nachteile für den Vermieter und für den Mieter einer solchen Wohnform?

Die Hypothese dieser Arbeit besteht darin, dass ein Grund für die mangelnde Attraktivität und Verbreitung der Rohbaumiete für Wohnflächen in der herrschenden Rechtsunsicherheit und dem damit verbundenen vertraglichen Regelungsbedarf liegt.

¹⁴ Im Mietvertrag muss der Umstand „Rohbaumiete“ explizit erwähnt und genau definiert werden.

¹⁵ vgl. Zucker, Realis-Seminar (2005)

Ziel dieser Arbeit ist es deshalb, in Ergänzung des bestehenden Rechts, die Tatbestände, die einer vertraglichen Regelung bedürfen, darzulegen und zu diskutieren und Vorschläge für deren Ausgestaltung zu entwickeln, damit sowohl für Mieter als auch für Vermieter eine attraktive Situation entsteht. Zudem sollen die Vor- und Nachteile dieser Mietform für den Mieter und Vermieter eruiert werden.

Ein grosser Teil der Wohnungsmieter hat im Normalfall nicht den gleichen Hintergrund wie ein Geschäftsmieter. Der Geschäftsmieter hat, mit ein paar Ausnahmen, die nötigen betriebswirtschaftlichen Kenntnisse, um die finanziellen Auswirkungen der zu tätigen Investitionen in den Mieterausbau zu erkennen und auch abzusichern. Der Wohnungsmieter ist gegenüber dem Geschäftsmieter in vertragstechnischen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen eher der Laie. Dies sollte der Vermieter erkennen und in den Vertragsverhandlungen sowie in der Vertragsgestaltung auch entsprechend berücksichtigen.

1.4 Abgrenzung

Was nicht untersucht wird und nicht Inhalt dieser Arbeit ist, sind Angebot und Nachfrage nach Wohnflächen im Rohbau, d.h. es wird nicht untersucht, ob die Mieter überhaupt eine solche Wohnform wünschen und die Vermieter interessiert sind diese anzubieten. Es werden keine betriebswirtschaftlichen Berechnungen anhand von DCF-Werten¹⁶ berechnet, die gegebenenfalls belegen, dass sich die Vermietung von Wohnflächen im Rohbau gegenüber der konventionellen¹⁷ Vermietung rentieren würde. Dies wären Themen für weitere Arbeiten und Analysen.

1.5 Vorgehen und Aufbau

In einem ersten Kapitel erfolgt ein Überblick über die Mietwohnsituation in der Schweiz und die möglichen zukünftigen Wohntrends. Darauf aufbauend werden die Fragestellung und Zielsetzung sowie das Vorgehen und die Abgrenzung dieser Arbeit beschrieben.

¹⁶ Discounted Cashflow-Methode; Methode zur Ermittlung des Barwertes des frei verfügbaren Cash-flows aus einer bestimmten Anzahl Perioden und des Restwertes nach dieser Anzahl Perioden; wird häufig zur Bewertung von Immobilien angewendet

¹⁷ Gemeint ist hier die Vermietung einer vollständig ausgebauten Wohnung mit einer unbefristeten Laufdauer, die mit einer Mindestfrist von drei Monaten gekündigt werden kann (vgl. dazu SVIT Miete und Pacht Artikel 266c OR, Seite 10).

Im Hauptteil wird der Rohbau definiert sowie die mietrechtlichen Zusammenhänge in Bezug auf die noch eher unübliche Vermietung von Wohnräumen im Rohbau dargelegt. Analysiert werden die abweichenden Regelungen betreffend die konventionelle Vermietung von Wohnräumen sowie die Geschäftsraummiete im Rohbau, welche eine hohe Praxisrelevanz aufweist. Diese Abweichungen müssen dem Mieter in Form von Vertragsklauseln und der Konsequenzen einer solchen Wohnform sauber und verständlich dargelegt werden. Sie werden im Anhang als Musterklauseln dargestellt. Der Inhalt der Thesis wird im Schlussteil mit einer konzentrierten Abhandlung und einem Ausblick auf die Zukunft und offen gebliebene Fragen abgerundet. Zusätzlich wird in Form von Vor- und Nachteilen die Attraktivität der genannten Wohnart für den Vermieter wie auch für den Mieter erläutert.

2 Definition Rohbau

2.1 Vorbemerkungen

In der Praxis wird im Zusammenhang mit der Vermietung von Geschäftsräumen der Begriff „Rohbau“ im entsprechenden Mietvertrag verschieden formuliert und auch interpretiert, d.h. einmal spricht man vom Edelrohbau ein anderes Mal vom Rohbau usw. Damit dies bei der Vermietung von Wohnungen im Rohbau nicht geschieht, muss man den Rohbau für alle Beteiligte eindeutig definieren. Dies natürlich auch im Hinblick auf eine allfällige spätere gerichtliche Auseinandersetzung, damit es für den Richter auch justiziabel wird. Die Aufteilung erfolgt nach zwei Kriterien und zwar nach dem Grundausbau, welcher zu Lasten des Vermieters geht und dem Mieterausbau, welcher zu Lasten des Mieters geht. Um die Rohbaudefinition auch fachgerecht darzulegen, erfolgt die Erläuterung anhand des BKP Baukostenplans und der EKG Elementkostengliederung. Diese von Fachpersonen gebrauchten Definitionen müssen bei einem Wohnungsmieter in verstehbare und individuelle Definitionen umgewandelt werden.

In dieser Arbeit werden nur die Grundausbauten aufgelistet und auch die allgemeinen Ausbauten und Installationen, welche gemäss meiner Arbeit zum Grundausbau gehören.

2.2 Definition gemäss Baukostenplan BKP

Der Baukostenplan ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Aufwendungen, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage entstehen. Er wird häufig bei der Kostengliederung angewendet und dient für folgende Gliederungsmethoden:

- Aufbauhilfe für den Kostenvoranschlag
- Richtwert für Kostenschätzungen
- Richtwert für Kostenvergleiche
- Hilfe bei der Kostenüberwachung
- Die Gliederungsbegriffe des BKP sind z.B.:
 - Hauptgruppe einstellige BKP - Nummer 2 Gebäude
 - Gruppe zweistellige BKP - Nummer 21 Rohbau 1
 - Untergruppe dreistellige BKP - Nummer 211 Baumeisterarbeiten
 - Gattung vierstellige BKP - Nummer 211.6 Maurerarbeiten

Die Hauptgruppen eignen sich für eine erste Grobgliederung der Kosten eines Bauvorhabens. Die weitergehende Verfeinerung ermöglicht eine entsprechende Detaillierung.¹⁸ Die Hauptgruppen des BKP setzen sich wie folgt zusammen:

- **Grundstück** BKP 0 betrifft den Grundausbau
Beinhaltet alle Kosten für den Erwerb eines Grundstückes sowie die Kosten aus Vorstudien, welche zur Entscheidungsfindung für dessen Erwerb dienen. Auch die Erschliessungskosten bis an die Grundstücksgrenze gehören dazu.¹⁹
- **Vorbereitungsarbeiten** BKP 1 betrifft den Grundausbau
Diese dienen in erster Linie dazu, das Gebäude und die Umgebung von den Kosten zu entlasten, die nicht unter normalen Umständen anfallen. Es handelt sich hier um Abbrüche, Anpassungen an bestehenden Bauten, Umlegung von Werkleitungen und Verkehrsanlagen, Mehraufwendungen wegen schlechten Baugrunds usw.²⁰
- **Gebäude** BKP 2 betrifft den Grundausbau und den Mieterausbau
Hier gehören die Aufwendungen für jene Bauleistungen, die ein Gebäude für den Menschen langfristig benutzbar und bewohnbar machen.
 - Baugrube (Grundausbau)
 - Rohbau 1 und 2²¹ (Grundausbau)
 - Elektroanlagen²² (Grundausbau und Mieterausbau) - Der Vermieter erstellt diese bis ans Mietobjekt, d.h. nur bis zur Wohnungsverteilung oder zum Sicherungskasten. Die Wohnungstüre gilt als Grenze. Die Feinverteilung der Elektroanlagen im Mietobjekt gehört zum Mieterausbau.
 - Heizungs- und Lüftungsanlagen²³ (Grundausbau und Mieterausbau) - betrifft die Wärmeerzeugung, die Wärmeverteilung²⁴ und die Lüftungsanlagen²⁵
 - Sanitäranlagen²⁶ (Grundausbau und Mieterausbau) - dazu gehören auch die Sanitärleitungen²⁷
 - Transportanlagen (Grundausbau) - z.B. die Aufzüge

¹⁸ vgl. Meyer-Meierling (1999), Seite 116

¹⁹ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 2 – 6

²⁰ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 8 – 16

²¹ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 18 – 22

²² vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 24 – 26

²³ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 28 – 30

²⁴ Sämtliche Heizkörper sind an den Aussenwänden montiert. Der individuelle Verbrauch wird am Heizkörper gemessen.

²⁵ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 28 – 30

²⁶ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 32 – 34

²⁷ Für die Küche, das Bad, die Dusche und die Toilette sind die Sanitäranschlüsse bei den durchgehenden Steigzonen vorbereitet.

- Ausbau 1 und 2²⁸ (Grundausbau und Mieterausbau) – Gemeint sind hier nur die Ausbauten der allgemeinen Gebäudeteile und nicht solche die in den Mietobjekten ausgeführt werden. Die Wohnungstüre gilt als Grenze zwischen Grundausbau und Mieterausbau.
- **Betriebseinrichtungen BKP 3**
Die Betriebseinrichtungen BKP 3 dienen einem Betriebszweck und werden bei Wohnbauten nicht berücksichtigt.
- **Umgebung BKP 4** betrifft den Grundausbau
Hierzu gehören alle Umgebungsarbeiten, d.h. die Gartengestaltung, die Erdbewegungen, die Rohbau-, die Ausbau- und die Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenze.²⁹
- **Baunebenkosten BKP 5** betrifft den Grundausbau
Sind nicht mit den eigentlichen Bauleistungen verbunden, wie z.B. Wettbewerbskosten, Bauherrenleistungen, Versicherungen usw.³⁰
- **Reserve BKP 6 – 8**
- **Ausstattung BKP 9** betrifft Mieterausbau
Sie erfasst die mobilen Gegenstände, welche ohne beachtliche Aufwendungen bzw. Eingriffe montiert oder entfernt werden können. Die Gegenstände die fest eingebaut sind, gelten als Bestandteile und sind der Hauptgruppe BKP 2 und 3 zuzuordnen.³¹

Die vorgenannten Fachdefinitionen erklären aus Sicht des Verfassers, was zum Grundausbau und was zum Mieterausbau gehören. Sie erlauben dem Vermieter einen Baubeschrieb erstellen zu können, welcher dem Wohnungsmieter gerecht wird.

Der Vermieter kann damit individuell nach seinen Bedürfnissen den Grundausbau und den Mieterausbau festlegen. Die Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau wird anhand des vom Architekten zur Verfügung gestellten Baubeschriebes erstellt. Der danach vom Vermieter erarbeitete Baubeschrieb sollte so einfach wie möglich gehalten werden, d.h. er sollte für den Wohnungsmieter verständlich sein.

²⁸ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 36 – 38

²⁹ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 54 – 62

³⁰ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 64 – 68

³¹ vgl. BKP Baukostenplan (2001), Seite 72 – 76

2.3 Definition gemäss Elementkostengliederung EKG

Die Elementkostengliederung eignet sich für die genormte Darstellung der Projektkosten nach funktionalen Elementen. Diese umfasst sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage entstehen. Die Elemente sind bewusst einfach definiert, um den Aufwand bei der Anwendung zu reduzieren.³² Die Gliederung gemäss EKG kann für Neubauten, für Erweiterungen, für Umbauten sowie für Renovationen angewendet werden. Sie erlaubt die Quantifizierung der vier wichtigsten Kostenfaktoren:³³

- Grösse (z.B. Gesamtlänge, -fläche und -volumen eines Bauvorhabens)
- Form (Relationen zwischen Bezugsmengen, z.B. Wohnfläche zu Geschossfläche)
- Qualität (Kostenkenn- oder Kostenrichtwerte der Elemente)
- Komplexität (Relation zwischen Installationskosten und Gesamtkosten)

Die Gliederungsbegriffe des EKG sind z.B.:

- Elementgruppe einstelliger Code E Rohbau Gebäude oberhalb Bodenplatte
- Element zweistelliger Code E1 Dächer

Die Elementgruppen die zum Hochbau gehören setzen sich wie folgt zusammen:

- **Grundstück** EKG A betrifft den Grundausbau
beinhaltet sämtliche Kosten für den Erwerb eines Grundstückes mit dessen Erschliessung.³⁴
- **Bauvorbereitungen** EKG B betrifft den Grundausbau
Hier gehören die allgemeinen Arbeiten für die Baustelle, die Abbrüche, die Anpassung bestehender Bauten, die Umlegungen von Erschliessungsleitungen und Verkehrsanlagen sowie die Mehraufwendungen wegen schlechten Baugrunds.³⁵
- **Allgemeines zu Rohbau Gebäude** EKG C betrifft den Grundausbau
Die Kosten die nicht eindeutig den EKG D und E zugeordnet werden können, sind im EKG C, z.B. Fassendengerüste, enthalten.³⁶
- **Rohbau Gebäude unter- und oberhalb der Bodenplatte** EKG D und E betreffen den Grundausbau
Es sind dies folgende Gebäudeteile: die Fundamente und die Bodenplatten, die Kanalisation im Gebäude, die Decken, die Treppen und die Balkone, die Dächer, die

³² vgl. Meyer-Meierling (1999), Seite 112

³³ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 4

³⁴ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 22 – 24

³⁵ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 26 – 28

³⁶ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 30

Stützen, die Aussenwände zu den Untergeschossen, die Aussenwände zu Erd- und Obergeschossen, die Fenster, die Aussentüren und -tore und die Innenwände^{37 38}.

- **Installationen und Ausbau Gebäude** EKG I und M betreffen den Grundausbau und den Mieterausbau.

Die Installationen³⁹ beinhalten die normalen Elektro-, Heizungs-⁴⁰, Lüftungs-⁴¹ und Sanitäreanlagen⁴², die das Bauwerk für Menschen benutzbar machen. Bei den Elementen EKG I und M wurden nur die Ausbauten aufgezählt, die an den allgemeinen Gebäudeteilen ausgeführt werden und nicht solche, die für die Mietobjekte bestimmt sind. Die Wohnungstüre gilt als Grenze zwischen Grundausbau und Mieterausbau.

Der Ausbau⁴³ betrifft die Ausbaurbeiten im Gebäude, d.h. Trennwände und die Innentüren, Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, Einbauten usw.

- **Bauliche Betriebseinrichtungen und Betriebsausrüstung** EKG P und Q

Die baulichen Betriebseinrichtungen sowie auch die Betriebsausrüstungen dienen einem Betriebszweck und werden bei Wohnbauten nicht berücksichtigt.⁴⁴

- **Ausstattung** EKG R betrifft den Mieterausbau

Sie erfasst die mobilen Gegenstände, welche ohne beachtliche Aufwendungen bzw. Eingriffe montiert oder entfernt werden können.⁴⁵

- **Umgebung** EKG T betrifft den Grundausbau

Hier gehören alle Umgebungsarbeiten, d.h. die Erdbewegungen, die Rohbau-, die Ausbau- und die Installationsarbeiten sowie die Erschliessung und Gartengestaltung ausserhalb des Bauwerks, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen.⁴⁶

- **Baunebenkosten** EKG V betrifft den Grundausbau

Sind nicht mit eigentlichen Bauleistungen verbunden, wie z.B. Wettbewerbskosten, Bauherrenleistungen, Versicherungen usw.⁴⁷

³⁷ Genannt werden hier die Innenwände in den allgemeinen Räumen, d.h. nicht die Innenwände in den Mietobjekten.

³⁸ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), 32 – 38

³⁹ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 56 – 62

⁴⁰ Sämtliche Heizkörper sind in den Mietobjekten an den Aussenwänden montiert. Der individuelle Verbrauch wird am Heizkörper gemessen.

⁴¹ Die Lüftungsanschlüsse sind bei den durchgehenden Steigzonen vorbereitet. Die Feinverteilung im Mietobjekt gehört nicht mehr zum Rohbau.

⁴² Für die Küche, das Bad, die Dusche und die Toilette sind die Sanitäranschlüsse bei den durchgehenden Steigzonen vorbereitet.

⁴³ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 76 – 78

⁴⁴ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 88 – 94

⁴⁵ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 96 – 98

⁴⁶ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 102 – 106

- **Honorare, Übergangskonten und Unvorhergesehenes, Mehrwertsteuer**⁴⁸ EKG W bis Z betrifft den Grundausbau und den Mieterausbau.

Die vorgenannten Fachdefinitionen erklären aus Sicht des Verfassers, was zum Grundausbau und was zum Mieterausbau gehören. Sie erlauben dem Vermieter einen Baubeschrieb erstellen zu können, welcher dem Wohnungsmieter gerecht wird.

Der Vermieter kann damit individuell nach seinen Bedürfnissen den Grundausbau und den Mieterausbau festlegen. Die Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau wird anhand des vom Architekten zur Verfügung gestellten Baubeschriebes erstellt. Der danach vom Vermieter erarbeitete Baubeschrieb sollte so einfach wie möglich gehalten werden, d.h. er sollte für den Wohnungsmieter verständlich sein.

2.4 Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau

Bevor ein Mehrfamilienhaus für die Vermietung der Wohnungen im Rohbau erstellt oder umgebaut werden kann, muss durch den Eigentümer der Immobilie die Abgrenzung zwischen dem Ausbau zu Lasten des Vermieters und dem Ausbau zu Lasten des Mieters erarbeitet werden, d.h. die einzelnen Gebäudeteile müssen den jeweiligen Parteien zugeordnet und die einzelnen Wohnflächen müssen genau definiert werden. Dies ist erforderlich, damit beim Ausbau der allgemeinen Gebäudeteile die Schnittstellen zwischen Grundausbau und dem rohen Mietobjekt, welches vom Mieter noch ausgebaut werden muss, soweit wie möglich abgegrenzt werden kann.

Jeder Mieter hat gegenüber dem Vermieter das Recht, mit Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser, Abwasserleitungen, Fernsehen und Radio versorgt zu werden.⁴⁹

Die Hauptstränge befinden sich in den Steigzonen, von denen aus sich der Wohnungsmieter, für die Feinverteilung im Mietobjekt, bedienen kann.

⁴⁷ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 110 – 112

⁴⁸ vgl. EKG Elementkostengliederung (2000), Seite 114 – 124

⁴⁹ vgl. Kleines Wohneigentum (2005), Seite 25

Die grobe Abgrenzung zwischen Grund- und Mieterausbau kann wie folgt dargestellt werden:

	Grundausbau	Mieterausbau
Inhalt	Hier gehören das Grundstück mit sämtlichen Bauleistungen für die bauliche Hülle und die Räume, die Ausbauten und die Installationen der allgemeinen Gebäudeteile und die Nebenkosten wie:	Hier gehören alle Bauteile, die ausschliesslich der Wohnung zuzuordnen sind:
Definition	Grundstück, Vorbereitungsarbeiten, Gebäude mit der Gebäudekonstruktion, Fenster, Aussentüren und Tore, lichtdurchlässigen äusseren Bauteile, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Fassadenputze und die Wärmedämmungen, äussere Oberflächenbehandlungen und Abschlüsse, die Gebäudetechnischen Anlagen mit Einschluss allen Leitungen und Kabel bis zur Abzweigung in die Mietobjekte z.B. Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Sanitäranlagen, die Umgebungsarbeiten und die Baunebenkosten	innere Trennwände, Unterlagsböden, Verkleidung der Innenseite von den Aussenwände, Bodenbeläge, Decken- und Wandverkleidungen, Zimmertüren, sämtliche Küchen-, Bad-, Dusche- und Toiletteneinrichtungen, die gebäudetechnischen Anlagen inkl. Leitungen und Kabel ab der Abzweigung vom Hauptstrang der durchgehenden Steigzonen
Hauptgruppen des BKP	0, 1, 2, 4 und 5	2 und 9
Elementgruppe des EKG	A, B, C, D, E, I, M, T, V, W, X und Z	I, M, R, W, X und Z

Tab. 1: Grobe Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau

Quelle: Eigene Darstellung

2.4.1 Grundausbau

Zum Grundausbau⁵⁰ gehören:

- das Grundstück mit den dazugehörenden Gartenflächen und dortigen Nebengebäuden und Gartenanlagen
- die eigentliche Bausubstanz sowie die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und für die Festigkeit der Gebäudes von Bedeutung sind
- die Zementunterlagsböden
- die Bedachung und die dazugehörenden Spenglerarbeiten
- die Bauteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- die gebäudetechnischen Anlagen mit Einschluss aller Leitungen und Kabel bis zur Abzweigung in die Mietobjekte wie Elektroanlagen, Heizungsanlagen⁵¹, Lüftungsanlagen und Sanitäranlagen, d.h. die Steigschächte mit allen nötigen Leitungen
- der Ausbau der allgemeinen Gebäudeteile wie der Hauseingang, das Treppenhaus bis und mit der Wohnungstüren, der Lift, die Schutz-, Heiz- und allgemeine

⁵⁰ vgl. Kleines Wohneigentum (2005), Seite 24 – 25

⁵¹ Die Installation der Wärmeverteilung im Mietobjekt erfolgt durch den Vermieter.

Kellerräume, der Estrich, die Einzelgaragen und die Einstellhalle, d.h. sämtliche Räume die nicht den einzelnen individuellen Einheiten der Mieter zugeordnet sind

2.4.2 Mieterausbau

Zum Mieterausbau⁵² gehören alle Bauteile, die ausschliesslich der Wohnung zuzuordnen sind. Es sind dies:

- die inneren Trennwände
- die Verkleidung der gegen die inneren Räume gewendeten Aussenwände
- die Bodenbeläge und die Decken- und Wandverkleidungen
- die Zimmertüren
- sämtliche Küchen-, Bad-, Dusche- und Toiletteneinrichtungen
- sämtliche Installationen, z.B. Elektroschalter und -steckdosen usw. ab der Abzweigung vom Hauptstrang der durchgehenden Steigzonen
- die gebäudetechnischen Anlagen inkl. Leitungen und Kabel ab der Abzweigung vom Hauptstrang der durchgehenden Steigzonen

⁵² vgl. Kleines Wohneigentum (2005), Seite 24

Die feine Abgrenzung zwischen Grund- und Mieterausbau kann wie folgt dargestellt werden:

Gebäudeteile / Bauteile	Grundausbau	Mieterausbau
Gebäude / allgemeine Räume		
Gebäudekonstruktion und Aussenhülle	X	
Fassade / Aussenwände inkl. Fassadenputze und äussere Malerarbeiten	X	
Bedachung inkl. Spenglerarbeiten	X	
Tragende Wände und Stützen	X	
Betondecken und -böden	X	
Zementunterlagsböden	X	
Fenster / Aussentüren / Tore	X	
Wohnungseingangstüre inkl. Schliessanlage	X	
Lamellenstoren / Rolläden / Sonnenstoren	X	
Heizanlage inkl. Wärmeverteilung (Leitungen und Radiatoren)	X	
Lüftungsanlage inkl. Lüftungsrohre in der Steigzone (Schacht)	X	
Wasser- und Abwasseranlage inkl. Leitungen in der Steigzone (Schacht)	X	
Elektroinstallationen bis und mit Sicherungskasten der jeweiligen Mietobjekte	X	
Lampen und Leuchten in den allgemeinen Räumen	X	
Gegensprechanlage und Türöffner	X	
Liftanlage	X	
Bodenbeläge der allgemeinen Räume	X	
Wand- und Deckenbeläge der allgemeinen Räume	X	
Malerarbeiten an Wände und Decken der allgemeinen Räume	X	
Abrieb an Wände und Decken der allgemeinen Räume	X	
Ausbau der allgemeinen Räume	X	
Ausbau Kellerabteile (Unterteilung mit Holzlatten und Schliessung)	X	
Mietobjekt		
Innere Trennwände		X
Zimmertüren inkl. Farbanstrich		X
Bodenbeläge (Teppich / Parkett / Keramikplatten usw.)		X
Wand- und Deckenbeläge		X
Abrieb an Wände und Decken		X
Malerarbeiten an Wände und Decken		X
Elektroinstallationen ab Sicherungskasten		X
Sämtliche Schalter und Steckdosen		X
Lampen und Leuchten		X
Sanitärleitung Warm-, Kalt- und Abwasser ab Steigzone (Schacht)		X
Sanitärapparate in Küche / Bad / Dusche / Toilette		X
Ausbau Küche / Bad / Dusche / Toilette		X
usw.		

Tab. 2: Feine Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau

Quelle: Eigene Darstellung

2.5 Die Definition Rohbau beim Wohnungsmieter

Bei der Ausgestaltung des Wohnungsmietvertrages im Rohbau muss man sich immer im Klaren sein, dass im Normalfall der Wohnungsmieter nicht die vertragstechnischen Kenntnisse eines Geschäftsmieters besitzt. Der Geschäftsmieter hat einerseits interne Spezialisten und andererseits externe Berater, die ihn über Unklarheiten im Vertrag informieren. Der Wohnungsmieter hingegen lässt sich schnell, auch bei unklarem Sachverhalt, zum Vertragsabschluss bewegen. Aus diesem Grund muss die Mietvertragsgestaltung bei Wohnräumen noch ausführlicher erfolgen als bei Geschäftsmietverträgen. In einem Streitfall betreffend Unklarheiten im Bezug auf die Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau wird der Richter tendenziell eher die schwächere Mietpartei schützen. Man wird dies so begründen, dass der Vermieter fach- und vertragstechnisch einen höheren Wissensstand hat als der Mieter. Um dieser Unklarheit vorzubeugen, ist beim Baubeschrieb darauf zu achten, dass dieser eindeutig und einfach zu verstehen ist und alle nötigen Informationen⁵³ enthält, d.h. im Baubeschrieb soll die Abgrenzung Grundausbau und Mieterausbau deutlich aufgelistet werden. Der Baubeschrieb von Wohnobjekten sollte nicht mit Fachbegriffen des Baukostenplans BKP oder der Elementkostengliederung EKG erstellt werden. Dieser sollte nach individueller Ausfertigung auf jeden Fall als integrierender Bestandteil dem Mietvertrag beigelegt und von beiden Parteien unterzeichnet werden. Wichtig ist im Mietvertrag auch zu definieren, wie hoch der Schallschutz sein muss, damit keine akustischen Probleme zwischen den auf- und nebeneinander liegenden Mietobjekten entstehen⁵⁴.

2.6 Fazit

Gemäss vorgehenden Erläuterungen in dieser Arbeit sind bei der Rohbaumiete die Fassaden und Balkone inkl. Sonnenschutz fertig gestellt. Die Fenster, die Aussentüren und die Wohnungseingangstüren sind dicht eingebaut und fertig behandelt. Im Mietobjekt befinden sich die Aussenwände und die Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen, die Böden und die Decken im Rohbauzustand. Die Grundrisse der einzelnen Wohnflächen sind so definiert, dass eine individuelle aber auch konventionelle Raumaufteilung gewährleistet ist. Sämtliche Heizkörper sind in den

⁵³ Ein Muster eines Baubeschriebs findet man im Anhang 2 dieser Arbeit.

⁵⁴ Eine entsprechende Musterklausel findet man im Anhang 1 dieser Arbeit.

Wohnungen an den Aussenwänden montiert. Die Sanitär- sowie die Lüftungsanschlüsse sind bei den durchgehenden Steigzonen so vorbereitet, dass man von dort aus die Anschlüsse für die Feinverteilung im Mietobjekt vornehmen kann. Jede Wohnfläche muss mindestens an einem Steigschacht mit den vorhandenen Leitungen angeschlossen werden können. Die Elektroinstallationen sind bis zur Wohnungsverteilung resp. dem Sicherungskasten erstellt, d.h. der Mieter kann von dort aus die Feinverteilung für den Innenausbau vornehmen. Die Mietwohnungen im Rohbauzustand sind gegenüber einer konventionellen Wohnung ohne innere Trennwände sowie auch ohne Bodenbeläge. Die entsprechenden Oberflächenbehandlungen von Wänden und Decken, der Ausbau der Küche mit den Küchenmöbeln und -installationen sowie der Ausbau der Nasszellen (Bad/Dusche/Toilette) inkl. der Sanitärapparate ist Sache des Mieters. Diese Informationen über den Zustand der Wohnung, sollten bei deren Vermietung, in einem deutlich formulierten Baubeschrieb zum Ausdruck kommen.

3 Mietrechtlicher Teil

3.1 Die Pflichten des Vermieters im Zusammenhang mit der Rohbaumiete

Die Rohbaumiete wird bei Wohnräumen, im Gegensatz zu den Geschäftsräumen, eher selten angetroffen, d.h. Geschäftsmietverträge haben eine höhere Praxisrelevanz. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, ist im Mietrecht die Definition „Rohbaumiete“ nicht geregelt.

Bei der Rohbaumiete stellt der Vermieter dem Mieter die Wohnung, z.B. ohne Innenwände und -türen, Boden- und Wandbelägen, Einbauten (z.B. Wandschränke), Sanitäre Anlagen (Bad/Dusche/Toilette), Elektroinstallationen (Schalter/Steckdosen/Leitungen) usw. zur Verfügung, d.h. die Böden, die Decken und die Umfassungswände sind roh und sämtliche Installationen werden nur bis zum Objekt erstellt. Hier befindet sich die Wohnung, wie sie vom Vermieter übergeben wird, in einem Zustand, welcher erst nach weiteren baulichen Massnahmen durch den Mieter eine Bewohnbarkeit ermöglicht. Dies stellt im Rahmen des heutigen Mietrechts einen scheinbaren Widerspruch dar. Gemäss Art. 256 OR hat der Vermieter das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand⁵⁵ dem Mieter zu übergeben und in diesem auch entsprechend zu erhalten. Zur Grundausstattung einer Wohnung gehört der eigentliche Innenausbau. Dieser sollte vom Vermieter ausgeführt werden.

Im Art. 256 Abs. 1 OR ist eindeutig erwähnt, wie der Vermieter seine Pflicht zu erfüllen hat, d.h. das Mietobjekt muss für den Zweck taugen, für den es gemietet oder vermietet wird.⁵⁶

Abgegebene Zusicherungen müssen eingehalten werden. Für den Wohnungsvermieter bedeutet dies, dass er die Wohnung dem Mieter vollständig ausgebaut⁵⁷ übergibt und dass das Objekt im Zeitpunkt der Übergabe auch gebrauchstauglich⁵⁸ ist. Diese Bestimmung wird als zwingendes Recht dargelegt und kann nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden. Der Vermieter und der Mieter haben jedoch die Möglichkeit, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass die Wohnung im Rohbau übergeben

⁵⁵ Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand ist ein objektiver Massstab. Der Mieter kann erwarten, dass das Mietobjekt dem Gebrauchszweck dient (z.B. bei einer Wohnung das Wohnen), dass die Wohnung innen so ausgebaut und ausgestattet ist wie man das von einer Wohnung erwarten darf und dass die vom Vermieter zur Verfügung bzw. zur Mietbenützung gestellten Einrichtungen funktionieren.

⁵⁶ vgl. Zihlmann (1995), Seite 49

⁵⁷ Die Wohnung verfügt über Innenwände und -türen, Boden- und Wandbelägen, Küche, Einbauten (z.B. Wandschränke), Sanitäre Anlagen (Bad/Dusche/WC), Elektroinstallationen (Schalter/Steckdosen) usw.

⁵⁸ Die Wohnung ist gereinigt und sämtliche Installationen funktionieren, so dass der Mieter im Zeitpunkt der Übergabe das Objekt ohne Einschränkungen benützen kann.

wird. Hier dominiert das Vertragselement gegenüber dem vorerwähnten Artikel des Obligationenrechts. Wichtig ist jedoch, dass aus der Vereinbarung, sprich aus dem Mietvertrag, der klare Wille des Mieters und des Vermieters zum Ausdruck kommt, dass die Wohnung im Rohbau vermietet wird.

„Fehlt es an einer Abrede, so ist vom Gebrauch auszugehen, den man von der gemieteten Sache üblicherweise macht.“⁵⁹

Führt der Mieter den Innenausbau zu seinen Lasten aus, so muss der Vermieter dies bei der Mietzinsfestlegung berücksichtigen, d.h. für die geringeren Hauptleistungen⁶⁰ des Vermieters muss der Mieter in Form von tieferen Mietzinskosten voll entschädigt werden.

3.2 Die Mietzinsfestlegung

Grundlegend ist der Mietzins die Austauschleistung des Mieters für sämtliche Erfüllungspflichten des Vermieters im Zusammenhang mit der Überlassung der Mietsache.⁶¹

Der Art. 257 OR beschreibt, dass der Mietzins das Entgelt ist, das der Mieter dem Vermieter schuldet. Die Mietzinsvereinbarung gehört zu den essentiellen Bestandteilen damit ein Mietvertrag zwischen beiden Parteien überhaupt zustande kommt. Der Mietzins stellt nicht nur eine Gegenleistung für den Gebrauch der Wohnung dar, sondern auch für deren Unterhalt.

3.2.1 Der Unterhalt

Die Unterhaltspflicht gehört zu den umfassenden Verpflichtungen des Vermieters. Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR muss er die Mietsache dauernd instand halten. Die Unterhaltspflicht des Mieters gemäss Art. 259 OR, welche er nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen muss, beinhaltet Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, d.h. es dürfen nur kleine Reinigungen und Ausbesserungen, ohne grösseren persönlichen oder finanziellen Aufwand, Gegenstand der Unterhaltspflicht des Mieters sein. Dass kann z.B. das Auswechseln von Glühbirnen oder Sicherungen, der Austausch eines Duschenschlauchs, der Ersatz eines Dampfabzugfilters, die

⁵⁹ zit. Higi (1994), N 13, Seite 167

⁶⁰ Als Hauptleistung gilt hier z.B. die innen vollständig ausgebaute Wohnung.

⁶¹ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 4, Seite 128

Reparatur einer Steckdose oder eines Schalters sowie das Schmieren von Scharnieren und Türschlössern sein. Da der Ortsgebrauch eher Unsicherheiten in Bezug auf die Unterhaltspflicht des Mieters bringt, werden die Unterhaltspflichten in den meisten Mietverträgen von Wohnräumen näher umschrieben, d.h. die Reinigungs- und die Ausbesserungsarbeiten werden gesondert aufgelistet oder in einer Frankenpauschale bzw. in einen bestimmten Prozentsatz des Jahrmietzinses ausgedrückt.⁶²

Als Beispiel könnte man nehmen:

- eine Pauschale von SFr. 200.00 pro Einzelfall oder
- 1% vom Jahresnettomietzins pro Einzelfall.

Solche Vereinbarungen wonach der Mieter die gesamten Reparaturen und den gesamten Unterhalt seiner Mietwohnung übernehmen muss, sind nur zulässig, wenn im Mietvertrag ein Ausgleich zugunsten des Mieters vorgesehen ist.

Der Mieter, der die Wohnung innen selber ausbaut, geniesst als Ausgleich gegenüber einer vom Vermieter vollständig ausgebauten Wohnung, einen tiefern Mietzins. Diese Regelung bezieht sich nur auf die Mieterausbauten und nicht auf den Grundausbau. Im Mietvertrag sollte die Unterhaltspflicht des Mieters und den dafür minder zu zahlenden Mietzins gesondert vereinbart werden.

Als Ausgleichssatz können ca. 10 % bis 15 % für die Übernahme der Unterhaltskosten genommen werden, d.h. durch die Übernahme der Unterhaltspflicht durch den Mieter reduziert sich der monatliche Nettomietzins z.B. von SFr. 2'000.00 auf SFr. 1'800.00 resp. auf SFr. 1'700.00.

Steuerämter wenden z.B. einen Satz von 10 % für den Pauschalabzug von Instandhaltungs- und Instandstellungskosten an.⁶³

Da es sich beim Wohnungsmieter im Normalfall eher um einen Laien handelt, ist es wichtig, nicht nur die entsprechende Reduktion aufgrund der Unterhaltskosten im Mietvertrag⁶⁴ zu erwähnen, sondern auch mit was für Unterhaltskosten der Mieter in seinem Mietobjekt zukünftig zu rechnen hat, d.h. was kostet ihm im Endeffekt die Rohbaumiete.

Die Unterhaltskosten, die der Vermieter durch die Abnutzung, die Alterung und die Witterungseinwirkungen zu beseitigen hat, betreffen sämtliche Gebäudeteile des

⁶² vgl. SVIT Kommentar (1998), N 9 – 16, Seite 275 – 277

⁶³ vgl. Zucker, Realis-Seminar (2005)

⁶⁴ Eine entsprechende Musterklausel findet man im Anhang 1.

Grundbaus⁶⁵. Der Vermieter hat die Pflicht, diese Gebäudeteile zu betreiben und zu unterhalten. Er hat für die Sauberkeit, die Ordnung und die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen zu sorgen.

Zum sogenannten Unterhalt gehören nur die entsprechenden Kosten für Reparaturen und Instandhaltung. Die wertvermehrenden Investitionen⁶⁶ zählen nicht dazu. Diese stellen eine Aufstockung des vom Vermieter investierten Kapitals dar und sollten zum Anlagewert addiert werden.⁶⁷

3.2.2 Der Mietzins

Mit dem Bezahlen des Mietzinses, erfüllt der Mieter grundsätzlich sämtliche Leistungen des Vermieters für den Gebrauch und den Erhalt der Wohnung im gebrauchstauglichen Zustand. Sofern der Mietzins keiner behördlichen oder gerichtlichen Kontrolle unterliegt, kann er in den Schranken von Art. 269 ff. OR⁶⁸ unabhängig bestimmt werden. Während der Mietdauer kann der Mietzins nicht ohne weiteres verändert werden. Mietzinsanpassungen entsprechen einer Vertragsänderung, es sei denn, der Mietvertrag sieht anhand einer Klausel die Anpassung des Mietzinses vor.⁶⁹

Bei der Rohbaumiete vereinbaren die Parteien, dass der Mieter die Wohnung im unausgebauten Zustand übernimmt, und dass er diese auf eigene Kosten aus- oder umbaut. Dies muss aber bei der Festsetzung der Mietzinshöhe, durch den Vermieter berücksichtigt werden, d.h. die Kosten für die normale Wohnungsausstattung⁷⁰ sind dem Mieter entweder zu erstatten oder bei der Festlegung des Mietbetrages als Reduktion zu berücksichtigen. Aufgrund des vollständigen Innenausbaus der Wohnung durch den Mieter, wird die Hauptleistung des Vermieters verringert und deshalb ist der Mieter voll zu entschädigen.

Der Vermieter sollte im Mietvertrag festhalten, dass ein Ausgleich zwischen Leistung und Mietzins stattfindet und in welcher Form diese Regelung ausgeglichen wird.⁷¹ Dieser Ausgleich sollte am ehestens mit einem tieferen Mietzins erfolgen. Dies kann

⁶⁵ Was zum Grundbau gehört, ist in der Tabelle 1 und 2 aufgeführt.

⁶⁶ Gemäss Art. 14 VMWG gelten wertvermehrnde Investitionen als Mehrleistungen des Vermieters und berechtigen ihn in der Regel, ca. 50 – 70 Prozent der Gesamtkosten auf den Mietzins zu überwälzen.

⁶⁷ vgl. Gratz, Mietzinsgestaltung (1995), Seite 26

⁶⁸ Gemäss Art. 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

⁶⁹ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 4 – 10, Seite 128 – 130

⁷⁰ Zu einer normalen Wohnungsausstattung gehören, Bodenbeläge, innere Trennwände und Wandbeläge, Decken- und Wandanstrich, Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen, Einbauten (z.B. Schränke), Küche, Bad/Dusche/WC usw.

⁷¹ vgl. Zucker, Realis-Seminar (2005)

natürlich auch ein Grund sein, warum ein Mieter den Innenausbau seiner Mietwohnung selber an die Hand nimmt und finanziert. Um den Mietzins mit und ohne Mieterausbau zu eruieren, sollte man eine Mietzinskalkulation erstellen.

3.2.3 Kalkulation des kostendeckenden Mietzins

Um den kostendeckenden Mietzins einer Liegenschaft zu ermitteln, muss zuerst eine Mietzinskalkulation erstellt werden. Diese wird anhand von effektiven oder zu erwartenden Liegenschaftsaufwendungen eruiert. Als Beispiel werden zwei Kalkulationen an einem bestehenden Mehrfamilienhaus in Bülach mit Baujahr 2003 erarbeitet.

Bei der ersten Kalkulation sind die Wohnungen vom Vermieter vollständig ausgebaut. Als Prozentsatz bei den Kapitalkosten und den Verwaltungskosten wurde sicherheitshalber ein kalkulatorischer Zins von fünf Prozent gerechnet. Die Bewirtschaftungskosten⁷² beinhalten:

- Betriebskosten: 0.1 bis 0.5 %

Die Betriebskosten liegen im mittleren Bereich mit ca. 0.3 %. Zu den Betriebskosten gehören die Kosten, welche dem Vermieter aus der Nutzung des Grundstückes entstehen, aber dem Mieter nicht weiterverrechnet werden können, z.B. Grundstücksteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen usw.

- Unterhaltskosten: 0.7 bis 2.0 %

Trotz der schwierigen Lage wurde mit 1 % eher ein tieferer Prozentsatz gewählt, da die Liegenschaft mit Baujahr 2003 ein tiefes Alter aufweist. Zu den Unterhaltskosten zählen die Reparaturen, der Ersatz für defekte und irreparable Einrichtungen, die Erneuerung von abgenützten Bauteilen wie z.B. Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten usw.

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass je älter ein Gebäude ist, desto höher der Kostenanteil für die anfallenden Reparaturen ausfällt. Ein wichtiges Kriterium ist auch die Nutzungsart. Je intensiver das Gebäude genutzt wird, desto höher sind die Kosten für die stetige Instandhaltung.

- Abschreibungen: 0.5 bis 1.0 %

Hier wurde der tiefste Satz angenommen. Das Gebäude unterliegt der Altersentwertung. Durch entsprechende Unterhaltsarbeiten kann die Lebensdauer

⁷² vgl. Schätzerhandbuch (2000), Seite 59 – 60

eines Gebäudes beträchtlich verlängert werden. Die Abschreibung dient dazu, durch Rückstellungen einen Fonds zu bilden, um die anfallenden grossen Erneuerungen zu finanzieren.

- **Risikoprämie:** 0.0 bis 0.4 %
Aufgrund der Vermietungsschwierigkeiten in Bülach, wurde hier der höchste Prozentsatz genommen. Durch uneinbringliche Mietrückstände und / oder Leerstände entsteht ein entsprechendes Risiko.

Die Kalkulation der kostendeckenden Bruttorendite mit ausgebauten Wohnungen kann wie folgt dargestellt werden:

Anlagewert	Bodenwert		SFr.	2'210'000.00
	Gebäudewert		SFr.	9'055'000.00
	Total Anlagewert		SFr.	11'265'000.00
Finanzierung	Hypothek	80%	SFr.	9'012'000.00
	Eigenkapital	20%	SFr.	2'253'000.00
	Total Anlagewert		SFr.	11'265'000.00
Kapitalkosten				pro Jahr
Hypothek	80% des Anlagewertes zu	5%	SFr.	450'600.00
Eigenkapital	20% des Anlagewertes zu	5%	SFr.	112'650.00
Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	0.30% vom Gebäudewert		SFr.	27'165.00
Unterhaltskosten	1.00% vom Gebäudewert		SFr.	90'550.00
Abschreibungen	0.50% vom Gebäudewert		SFr.	45'275.00
Risikoprämie	0.40% vom Anlagewert		SFr.	45'060.00
Zwischentotal			SFr.	771'300.00
Verwaltungskosten	5.00% vom Zwischentotal		SFr.	38'565.00
Total kostendeckender Mietzins			SFr.	809'865.00

Tab. 3: 1. Rechenbeispiel Mietzinskalkulation mit ausgebauten Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung in Anlehnung an Gratz, Mietzinsgestaltung (1995), Seite 80

Beim 2. Rechenbeispiel hat sich der Gebäudewert aufgrund der vom Mieter ausgebauten Wohnungen reduziert. Durch die Reduktion des Gebäudewertes sinken einerseits die Kapitalkosten, andererseits auch die Bewirtschaftungskosten, da die Unterhaltskosten im Mietobjekt zu Lasten des Mieters gehen. Auch die Prozentansätze der Bewirtschaftungskosten verändern sich:

- **Betriebskosten:**

Die Betriebskosten bleiben gleich.

- **Unterhaltskosten:**

Diese werden um die Hälfte auf ca. 0.5 % reduziert.

- **Abschreibungen:**

Die Abschreibungen bleiben gleich.

- **Risikoprämie:**

Die Risikoprämie bleibt gleich.

Die Kalkulation der kostendeckenden Bruttorendite mit Wohnungen im Rohbau kann wie folgt dargestellt werden:

Anlagewert	Bodenwert		SFr.	2'210'000.00
	Gebäudewert		SFr.	6'380'000.00
	Total Anlagewert		SFr.	8'590'000.00
Finanzierung	Hypothek	80%	SFr.	6'872'000.00
	Eigenkapital	20%	SFr.	1'718'000.00
	Total Anlagewert		SFr.	8'590'000.00
Kapitalkosten				pro Jahr
Hypothek	80% des Anlagewertes zu	5%	SFr.	343'600.00
Eigenkapital	20% des Anlagewertes zu	5%	SFr.	85'900.00
Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	0.30% vom Gebäudewert		SFr.	19'140.00
Unterhaltskosten	0.70% vom Gebäudewert		SFr.	44'660.00
Abschreibungen	0.30% vom Gebäudewert		SFr.	19'140.00
Risikoprämie	0.40% vom Anlagewert		SFr.	34'360.00
Zwischentotal			SFr.	546'800.00
Verwaltungskosten	5.00% vom Zwischentotal		SFr.	27'340.00
Total kostendeckender Mietzins			SFr.	574'140.00

Tab. 4: 2. Rechenbeispiel Mietzinskalkulation mit unausgebauten Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung in Anlehnung an Gratz, Mietzinsgestaltung (1995), Seite 80

Der kostendeckende Mietzins gibt ansatzweise Auskunft darüber, wie viel die jährliche Mindestmiete des Vermieters betragen darf, damit er die laufenden Kosten der Liegenschaft mit den Mietzinseinnahmen bezahlen kann und eine angemessene Rendite auf sein Eigenkapital erzielt.

Die kostendeckende Bruttorenditeformel anhand der zwei vorhergehenden Rechenbeispiele lautet:

Anlagekosten Rechenbeispiel 1	SFr. 11'265'000.00	Kostendeckender Mietzins	SFr. 809'865.00
Anlagekosten Rechenbeispiel 2	SFr. 8'590'000.00	Kostendeckender Mietzins	SFr. 574'140.00
Kostendeckender Mietzins x 100		=	Kostendeckende Bruttorendite
Anlagekosten			
<hr/>			
SFr. 809'865.00 x 100		=	7.19%
SFr. 11'265'000.00			
<hr/>			
SFr. 574'140.00 x 100		=	6.68%
SFr. 8'590'000.00			
<hr/>			

Tab. 5: Bruttorenditeformel

Quelle: Eigene Darstellung

3.2.4 Missbräuchliche Mietzinse

Die Mieter und die Vermieter können die Mietzinshöhe prinzipiell frei untereinander aushandeln. Die Vertragsfreiheit hat aber gemäss Mietrecht ihre Grenzen, so dass der Mieter vor missbräuchlichen Forderungen des Vermieters geschützt wird.

Gemäss Art. 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Die Parameter, wie z.B. der Verweis auf die Erzielung eines angemessenen Ertrages oder auf die kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten, sind zur Beurteilung von missbräuchlichen Mietzinsen vor allem bei der Vermietung von Wohnungen im Rohbau von grossem Interesse.

Bei der Rohbaumiete ist die Vergleichbarkeit bezüglich der Orts- und Quartierüblichkeit gemäss den heutigen Voraussetzungen unmöglich und stellt in der Praxis ein grosses Problem dar. Darüber wird im Kapitel 3.2.5 näher berichtet.

Die Missbrauchskriterien können wie folgt dargestellt werden:

Kostenfaktoren		Marktverhältnisse
Gesamtbetrachtung	einzelne Kostenfaktoren	
absolute Erhöhungsgründe	relative Erhöhungsgründe	absolute Erhöhungsgründe
<ul style="list-style-type: none"> > angemessener Ertrag (Nettorendite, Art. 269 OR) > kostendeckende Bruttorendite (Art. 269a lit. c OR) 	<ul style="list-style-type: none"> > Kostensteigerung (Art. 269a lit. a OR) > Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapital (Art. 269a lit. c OR) > Indexierung (Art. 269b OR) > Wertvermehrende Investitionen / umfassende Überholung (Art. 269a lit. a OR / Art. 14 VMWG) 	<ul style="list-style-type: none"> > orts- oder quartierübliche Verhältnisse (laufendes Mietverhältnis Art. 269 lit. a OR) > Neuvermietung (Anfechtung nach Art. 270 OR)

Tab. 6: Kriterien der Missbräuchlichkeit

Quelle: Rohrer, Höhere Fachschule für Immobilien-Treuhänder, Mietrecht (2001/2002), Seite 87

Die Anpassungsmöglichkeiten von unbefristeten Mietverhältnissen⁷³ wurden in der Praxis durch die relative Methode begrenzt: Mietzinsveränderungen können nur aufgrund von Hypothekarzinsveränderungen, Kostensteigerungen und Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital nach den festgelegten Überwälzungssätzen vorgenommen werden und nur in dem Umfang, wie diese sich seit der letzten Mietzinsanpassung verändert haben.⁷⁴

Prinzipiell hat der Vermieter hernach Anrecht, dass das von ihm investierte Eigenkapital einen angemessenen Ertrag absetzt. Gemäss Bundesgericht (BGE 112 II 149 ff.) darf der Ertrag auf dem Eigenkapital ein halbes Prozent über dem durchschnittlichen Zinssatz der Schweizerischen Kantonalbanken für erste Hypotheken betragen.⁷⁵

⁷³ Unbefristet ist ein Mietverhältnis, wenn es mit einer Kündigung beendet werden muss. Dagegen wird ein befristetes Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen.

⁷⁴ vgl. Rohrer, Mietrecht (2001/2002), Seite 87

⁷⁵ vgl. Rohrer, Mietrecht (2001/2002), Seite 91

Die Berechnung der Nettorendite kann wie folgt dargestellt werden:

Liegenschaft	Musterberechnung			
Kaufpreis	SFr.	2'700'000.00		
Handänderungskosten	SFr.	35'000.00		
Investitionen	SFr.	700'000.00		
Teuerung Eigenkapital	SFr.	42'000.00		
Total Anlagekosten	SFr.	3'477'000.00		
Kapitalkosten	SFr.		Zinssatz %	SFr.
				%
1. Hypothek	1'800'000.00	4.75	85'500.00	51.77
2. Hypothek	300'000.00	5.25	15'750.00	8.63
Eigenkapital	1'377'000.00			39.60
Total Kapitalkosten			101'250.00	47.91
Total Anlagewert	3'477'000.00			
Unterhalt/Betreib/Verwaltung				
Unterhaltskosten Durchs. 5 Jahre			12'700.00	6.01
Betriebskosten Durchs. 5 Jahre			15'300.00	7.82
Amortisation Investition				
Verzinsung Investition				
Verwaltungskosten 5%			9'800.00	4.64
Rückstellungen / Amortisation				
Risikoprämie				
Total Unterhalt/Betrieb etc.			37'800.00	17.89
Total Aufwendungen			139'050.00	65.79
Mietzinseinnahmen			195'600.00	
./. Unterhalt/Betrieb/Verwaltung			139'050.00	
Ertrag			56'550.00	4.11
Nettorendite	4.11%			
Zulässiger Ertrag	5.25%		72'292.50	34.21
Differenz zu effektiven Ertrag			15'742.50	7.45
Soll-Mietzins			211'342.50	100.00

Tab. 7: Musterberechnung Nettorendite

Quelle: Eigene Berechnung in Anlehnung an SVIT Kommentar (1998), Seite 621

„Die Nettorendite ist identisch mit der Eigenkapitalverzinsung“.⁷⁶ Die Nettorenditeberechnung von Liegenschaft mit Rohbaumietverhältnissen würde ganz andere Zahlen als im vorangehenden Beispiel beinhalten. Dies einerseits durch die tieferen Anlagekosten und somit auch tieferen Kapitalkosten und andererseits durch tiefere Unterhaltskosten, da der Unterhalt der Mieterausbauten Sache des Mieters ist. Dieser Kostenreduktion muss aber auch eine angemessene Mietzinsreduktion gegenüber

⁷⁶ zit. Zihlmann (1995), Seite 135

stehen, da dem Vermieter ansonsten ein übersetzter Ertrag resultiert, welcher bei einer Mietzinsanfechtung nicht standhalten würde.

Die Nettorenditeformel lautet:

Bilanz	Erfolgsrechnung
Anlagekosten plus Teuerung 40% ⁷⁷ plus Investitionen ca. 50% ⁷⁸ minus Fremdkapital	Mietzinseinnahmen minus Fremdkapitalzinsen minus Unterhalt (Durchschnitt 3 - 5 Jahre) minus Betriebskosten (Durchs. 3 - 5 Jahre)
Investiertes Eigenkapital	Nettoerlös
Nettoerlös x 100	= Nettoerlös in %
Investiertes Eigenkapital	

Tab. 8: Nettorenditeformel

Quelle: Anlehnung an Rohrer, Vortrag Mietrecht bei Curren (5/2006), Seite 108

3.2.5 Die Vergleichbarkeit der orts- oder quartierüblichen Mietzinse

Die Mietzinse müssen, wie erwähnt, im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Was aber genau heisst das? Gemäss Bundesgericht hat die beweisbelastete Partei eine Anzahl von fünf Mietwohnungen als Vergleich zu bringen, die aufgrund der Lage, der Grösse, der Ausstattung, dem Zustand und der Bauperiode vergleichbar sind. Diese Vergleichskriterien müssen kumulativ erbracht werden.⁷⁹

- Lage

Die Vergleichswohnungen müssen in der gleichen Ortschaft⁸⁰ oder in städtischen Verhältnissen im gleichen Quartier liegen. Innerhalb der gleichen Ortschaft oder dem gleichen Quartier müssen die Wohnungen ähnliche Vor- und Nachteile zeigen. Zur Lage gehört auch das Stockwerk und die Art des Objektes.

- Grösse

Bei den Wohnungen ist die Zahl der Zimmer und deren Flächengrösse relevant.

- Ausstattung

⁷⁷ Das Eigenkapital darf höchstens zu 40 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

⁷⁸ Der wertvermehrende Anteil beträgt gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG in der Regel 50 – 70 Prozent. Mit einem Durchschnitt von 50 Prozent liegt man auf der sicheren Seite.

⁷⁹ vgl. Lachat / Stoll / Brunner (2005), Seite 315 ff.

⁸⁰ In ländlichen Regionen über mehrere Gemeinden.

Bei den Wohnungen betrifft die Ausstattung die Nasszellen, z.B. ob das Bad und die Toilette zusammen sind oder getrennt, und die Art der Küche, z.B. welche Einrichtungen vorhanden sind. Auch das Alter der Einrichtungen spielt eine wichtige Rolle. Verglichen wird auch, ob die Wohnung einen Balkon oder eine Terrasse hat und wie gross diese entsprechend sind.

- Zustand

Hier werden der Unterhaltszustand und ein allfälliger Renovationsbedarf der Wohnungen verglichen.

- Bauperiode

Bei der Bauperiode wird das Alter der Liegenschaft verglichen. Als Vergleich können ältere Liegenschaften, welche vollständig renoviert wurden und neuere Liegenschaften herangezogen werden, wobei der Renovations- oder der Erstellungszeitpunkt massgebend sind.

Für eine Wohnung die im Rohbau vermietet wurde, ist die Berufung auf orts- und quartierüblichen Mietzinsen unmöglich. Es fängt schon bei den fünf Vergleichsobjekten an. Es ist sozusagen aussichtslos, an derselben Lage fünf Wohnungen mit Rohbau-Charakteristiken zu finden. Die Anzahl der Zimmer in der Wohnung und deren Grösse können vom jeweiligen Mieter individuell bestimmt werden. Der eine Mieter baut seine Wohnung loftartig aus, der andere Mieter unterteilt die Wohnung in viele kleine Zimmer. Was die Ausstattung betrifft, gibt es auch hier sehr unterschiedliche Möglichkeiten. Diese können von sehr einfach bis sehr luxuriös ausgestattet sein. Auch beim Unterhaltszustand und allfälligen Renovationsbedarf in den vom Mieter ausgebauten Wohnungen wird es ziemlich schwierig sein, einen Vergleich zu finden. Das Alter der Liegenschaft ist vielleicht noch der einzige mögliche Vergleichsparameter, der herangezogen werden kann. Wobei auch hier, weitere Liegenschaften zu finden, eher aussichtslos ist. Erschwerend ist natürlich auch, dass die Vermietung von Wohnungen im Rohbau bis zum heutigen Zeitpunkt eher selten bis gar nicht praktiziert wurde. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vergleichbarkeit von Wohnungen im Rohbau zum heutigen Zeitpunkt unmöglich ist.

Eine denkbare Möglichkeit wäre, die Orts- oder Quartierüblichkeit, analog den Geschäftsräumen durchzuführen. Geschäftsräume werden anhand ihrer Quadratmeterpreise verglichen und müssen auch untereinander vergleichbar sein, d.h. es können nur gleichartige Mietobjekte verglichen werden, z.B. Büroräumen mit

Bürräumen oder Ladenlokale mit Ladenlokalen usw. Die Geschäftsräume müssen nicht die gleichen Vergleichskriterien aufweisen wie die Wohnungen.

Bei den Geschäftsräumen wird der Quadratmeterpreis als Vergleich herangezogen. Dabei ist es wichtig, dass die Grösse und der Zustand der zum Vergleich herangezogenen Objekte dem Streitobjekt entsprechen.⁸¹

Problematisch ist natürlich, dass z.Zt. Wohnungen im Rohbau aufgrund der eher seltenen Wohnform nicht mit anderen Wohnungen im Rohbau verglichen werden können. Dies könnte sich in Zukunft vielleicht ändern, wenn mehr Wohnungen im Rohbau vermietet würden. Unter dieser Voraussetzung sollte das Mietrecht im Bezug auf die Vergleichbarkeit der Wohnungen analog der Geschäftsräume anpasst werden. Hierfür müsste man die Marktmiete von Wohnungen im Rohbau eruieren und mit anderen Wohnungsrohbauten vergleichen können.

Unmöglich wird auch die Anfechtung des Anfangmietzinses durch den Mieter, wenn er sich auf die orts- und quartierüblichen Mietzinsen beruft. In einem solchen Fall hat der Mieter den Beweis zu erbringen, dass der Mietzins nicht orts- und quartierüblich ist. Nun, wie soll er das anstellen, wenn es schon für den Vermieter als profunden Marktkenner ein grosses Problem darstellt. Interessant wäre hier zu erfahren, wie der Richter in einem solchen Fall entscheiden würde.

3.2.6 Anfechtung des Anfangmietzinses

Gemäss Art. 270 OR kann der Mieter den Anfangmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von der Artikel 269 und 269a anfechten und die entsprechende Herabsetzung verlangen.

Die Herabsetzung kann er verlangen, wenn

- er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- der Vermieter den Anfangmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Falls der Vermieter ein Gebäude vollständig saniert und sich entschliesst, die Wohnungen inwendig nicht mehr auszubauen, sondern in Zukunft im Rohbau zu vermieten, würden sich die Mietzinsgrundlagen der einzelnen Wohnobjekte ändern.

⁸¹ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 34, Seite 637

Diese Vermietungsänderung bewirkt, dass der neue Mietzins nicht mehr vergleichbar ist mit dem Mietzins vor der Sanierung mit den ausgebauten Wohnungen, d.h. faktisch könnte man dies mit einer Erstvermietung vergleichen. In einem solchen Fall sollte der Mieter den Anfangsmietzins nicht anfechten können mit der Begründung, dass der Mietzins für dieselbe Sache sich erheblich erhöht hat.

Hier hätte der Mieter allenfalls die Möglichkeit, die Herabsetzung des Anfangsmietzinses zu verlangen, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Wobei auch hier vom Grundsatz ausgegangen werden muss, dass der Mieter sich wohl eher selten bei einer Wohnung im Rohbau wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Die Vermietung einer Wohnung im Rohbau setzt vor dem Vertragsabschluss zwischen dem Vermieter und dem Mieter diverse Vertragsverhandlungen voraus, bei welchen über die wichtigsten Vertragspunkte diskutiert und das Ausmass der Vermietung rechtzeitig aufgezeigt wird.

Anders sieht es aus, wenn die Wohnung bereits vorher im Rohbau vermietet wurde. Hier hätte man den Vergleich mit dem vorhergehenden Rohbaumietzins.

Die Herabsetzung des Mietzinses aufgrund der Anfechtung des Mietzinses hat für den Vermieter Auswirkungen im Bezug auf den weiteren Vertragsinhalt und -verlauf. Mit dem Abschluss des Mietvertrages verpflichten sich der Mieter und der Vermieter zu gegenseitigen Leistungen. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter das Mietobjekt für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit zum Gebrauch zu überlassen und der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten. Die Mietzinshöhe bildet nur einen Teil der beiderseits ausgetauschten Leistungen. Sie kann in einem sehr engen Bezug mit den Leistungspflichten des Vermieters stehen. Darunter versteht man z.B. die Verpflichtung, ohne Mietzinsgestaltungsfolgen zusätzlich Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen oder die Regelungen betreffend einer allfälligen Mindestdauer des Mietverhältnisses mit der Gewährung allfälliger Optionsrechte; oder auch, wie während der vertraglich festgelegten Mindestmietdauer der Mietzins, z.B. mittels Überwälzung der Teuerung gemäss Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise, angepasst werden kann. Sollte nun aber durch einen richterlichen Entscheid der Mietvertrag in Bezug einer Mietzinsfestlegung geändert werden, so kann dem Vermieter nicht mehr zugemutet werden, dass er sich noch zu weiteren Leistungen finanzieller Art mittels Vertragsklauseln gegenüber dem

Mieter verpflichtet. Hätte der Vermieter von Anfang an gewusst, dass der Mietzins vom Richter herabgesetzt wird, ist anzunehmen, dass der Vermieter nicht bereit gewesen wäre, einen längerfristigen Mietvertrag mit einer Mindestmietdauer und allenfalls noch zusätzlichen Optionsrechten zu unterzeichnen. Im Falle einer essentiellen Mietzinsreduktion müsste dem Vermieter die Möglichkeit geben werden, eine Berufung auf Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR einzuleiten oder den Vertrag aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR auflösen zu können. Dem Vermieter kann nicht zugemutet werden, dass er seine Leistungen trotzdem erfüllen muss, obwohl die Gegenleistungen des Mieters durch den Richter stark gesenkt wurden. Um zu verhindern, dass der Vermieter den Mietvertrag durch entsprechende Erklärung auflösen lässt und sich das Anfechtungsverfahren für den Mieter kontraproduktiv auswirkt, sollten im Anfechtungsverfahren die begründeten Anträge des Vermieters durch Anpassung der anderen Vertragsinhalte bewilligt werden.⁸²

Diese Unsicherheit kann für den Vermieter vor allem bei langfristigen Mietverträgen in Bezug auf die Vermietung von Wohnungen im Rohbau mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen finanziell ins Gewicht fallen, d.h. die Grundlagen von den im vornherein vereinbarten zukünftigen Mietzinsanpassungen würden vollständig anders lauten.

3.2.7 Die Mietzinsanpassungen

Unter der Annahme, dass bei der Rohbaumiete eher langfristige Mietverträge mit einer Mindestfrist abgeschlossen werden, wird man bei der Vertragsgestaltung eher die indexierte und gestaffelte Form der Mietzinsanpassungen berücksichtigen. Dabei sollte man auch die Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen an den Grundausbauten auf die zwei genannten Anpassungsformen beachten.

Gemäss Art. 269b OR ist die Indexierung nur gültig, wenn der Mietvertrag eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren aufweist. Diese Laufzeit ist nur für den Vermieter bindend, d.h. der Mietvertrag kann durch den Vermieter z.B. erst auf das Ende einer Zeitspanne von fünf Jahren gekündigt werden. Der Mieter hat jedoch die Möglichkeit, sofern dies vertraglich vereinbart wurde, während der Mindestfrist von fünf Jahren das Vertragsverhältnis schon auf einen früheren Zeitpunkt zu kündigen. Der Mieter hat in

⁸² vgl. SVIT Kommentar (1998), N 51 – 53, Seite 739 – 740

diesem Fall ein einseitiges Kündigungsrecht zu seinen Gunsten.⁸³ Diese Regelung verschafft dem Wohnungsmieter eine gewisse Flexibilität.

Die Anfechtung von indexierten Mietzinsen kann der Mieter gemäss Art. 270c OR nur geltend machen, ausser bei Anfechtung des Anfangsmietzinses⁸⁴, wenn die vom Vermieter verlangte Mietzinsanpassung auf falschen Berechnungsgrundlagen beruht. Der Mieter hat die Möglichkeit, den Anfangsmietzins innert der gesetzlichen Frist uneingeschränkt anzufechten, um die Mietzinsbasis seines Mietvertrages umfassend prüfen zu lassen. Wurde der Anfangsmietzins vom Mieter nicht angefochten, hat er nur noch die Möglichkeit, von der Schlichtungsbehörde oder vom Richter prüfen zu lassen, ob die Berechnungsgrundlagen der Indexanpassung korrekt sind und ob die geltend gemachte Indexveränderung seit der letzten Mietzinsanpassung bzw. seit dem Mietvertragsabschluss auch effektiv eingetreten ist.⁸⁵

Vereinzelt wird eine Staffelmiete vereinbart, wenn der Vermieter keine kostendeckende Bruttorendite⁸⁶ erzielen kann oder wenn der Vermieter dem Mieter in einer Anfangsphase mit hohen Investitionskosten entgegen kommt. Sie dient dazu, den Mietzins stufenweise an den rechtlich zulässigen Mietzins heranzuführen, so dass er für den Mieter tragbar ist. Staffelklauseln bedingen gemäss Art. 269c OR, dass:

- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Es genügt, wenn nur der Vermieter an die mindestens dreijährige Mietdauer gebunden ist. Die Erhöhung des im Mietvertrag festgelegten Mietzinses darf nur einmal im Jahr durchgeführt werden, d.h. dass innerhalb von zwölf Monaten eine einzige Anpassung erfolgen kann, aber der Erhöhungszeitpunkt kann von den Parteien zusammen frei vereinbart werden.⁸⁷

Während der vereinbarten Staffelperiode können keine weiteren Erhöhungsgründe geltend gemacht werden. Nur eine Kombination von Staffel- und Indexvereinbarung ist möglich, wenn verschiedene Vertragsphasen vereinbart wurden. In den ersten (mindestens) drei Mietjahren wird eine Staffelklausel vereinbart und danach kann eine Indexierung vereinbart werden, sofern für den Vermieter die Mindestlaufdauer der

⁸³ vgl. Zihlmann (1995), Seite 197

⁸⁴ Angaben zu diesem Thema befinden sich im Kapitel 3.2.6.

⁸⁵ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 5, Seite 773

⁸⁶ Die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite findet man in der Tabelle 3 und 4.

⁸⁷ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 6 – 9, Seite 679 – 680

Indexierung auf fünf Jahre vereinbart wurde, d.h. in einem solchen Fall beträgt die gesamte Mindestlaufdauer des Mietvertrages acht Jahre. Diese Kombination von Staffelmiete und Indexmiete kann für die Rohbaumiete sehr interessant sein. Beim Erstbezug einer Wohnung im Rohbau muss der Mieter noch einiges in den Innenausbau investieren. Durch die hohen Investitionskosten kann der Mieter mit der vorgenannten Kombination während der ersten Mietjahre einen Teil seiner Investitionen, aufgrund der tieferen Miete, amortisieren.

Nach Ablauf der Staffelperiode gelten die gleichen Mietzinsgestaltungsgrundlagen wie beim indexierten Mietvertrag. Die Anfechtung gestaffelter Mietzinse kann der Mieter gemäss Art. 270d OR, vorbehaltlich der Anfechtung des Anfangmietzins⁸⁸, nicht geltend machen.

Wertvermehrende Verbesserungen des Vermieters im Grundausbau können gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG in der Regel zu 50 bis 70 Prozent auf den Mietzins überwältzt werden. Der dafür angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt gemäss Art. 14 Abs. 2 VMWG setzt sich wie folgt zusammen:

- Zinssatz: max. Leitzinssatz für erste Hypotheken plus ½ % durch 2
z.B. 3 % + 0.5 % : 2 = 1.75 %
- Amortisation: durchschnittliche Lebensdauer der Investition z.B. bei 25 Jahre sind es 4 %
- Unterhalt: 1 % pro Jahr auf den überwältzbaren Anteil der Investition (wobei dieser bei der Rohbaumiete tiefer liegen sollte, z.B. bei ca. 0.5 %)

Die drei Positionen werden zusammengezählt und als Erhöhungstotal auf den Mietzins kapitalisiert.

Bei Mietverträgen mit einer Indexanpassungsklausel kann eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters nur erfolgen, wenn dieser Anpassungsgrund zwischen dem Mieter und dem Vermieter im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist.⁸⁹

Anders sieht es bei einem Mietvertrag mit einer Staffelmiete aus. Hier sind andere Anpassungsgründe (abgesehen vom vereinbarten Staffelmietbetrag) ausgeschlossen.⁹⁰

⁸⁸ Angaben zu diesem Thema befinden sich im Kapitel 3.2.6.

⁸⁹ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 22, Seite 672

⁹⁰ vgl. Lachat / Stoll / Brunner (2005), Seite 367

3.3 Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt durch den Mieter

Bei der Rohbaumiete stellen die Ausbauarbeiten des Mieters keine Änderungen oder Erneuerungen im Sinne von Art. 260a OR dar. Der individuelle Innenausbau der Mietwohnung durch den Mieter ist bei der Rohbaumiete Bestandteil der Gebrauchsüberlassung und beruht auf einer zulässigen Abweichung von Art. 256 OR⁹¹. Die Änderungen oder die Erneuerungen, die über den vertraglichen Mieterausbau hinausgehen, fallen jedoch auch bei der Rohbaumiete unter den Art. 260a OR an.⁹²

3.3.1 Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters

Art. 260a OR bestimmt, dass der Mieter am Mietobjekt nur Änderungen und Erneuerungen vornehmen darf, wenn der Vermieter hierfür schriftlich zugestimmt hat. Eine Änderung bzw. Erneuerung der Mietsache ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters stellt eine Vertragsverletzung des Mieters dar. Der Vermieter muss diese Vertragsverletzung nicht dulden. Er hat in diesem Fall das Recht, die geplante oder ausgeführte aber nicht genehmigte Änderung oder Erneuerung zu untersagen/stoppen oder allenfalls vom Richter untersagen/stoppen zu lassen. Bei begonnen aber noch nicht abgeschlossenen und auch mangelhaften Arbeiten, kann der Vermieter die Beseitigung auf Kosten des Mieters verlangen und Schadenersatzansprüche stellen. Bei abgeschlossenen Arbeiten des Mieters, die keine Schädigung des Mietobjektes darstellen, kann der Vermieter vom Mieter am Ende der Mietzeit verlangen, dass bei der Rückgabe des Mietobjektes der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Unterlässt es der Vermieter, rechtzeitig die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen, so geht sein Anspruch hierauf unter und der Mieter kann für den erheblichen Mehrwert eine entsprechende Entschädigung verlangen. Einen Minderwert durch Änderungen oder Ergänzungen des Mieters und die dadurch resultierenden Mietzinsausfälle kann der Vermieter sich vom Mieter ersetzen lassen. Bei abgeschlossenen Arbeiten ohne Zustimmung des Vermieters, welche aber vom Mieter sachgemäss ausgeführt wurden und keine Schädigung des Grundausbaus verursacht haben, kann der Vermieter dem Mieter das Mietverhältnis nur auf einen

⁹¹ Zu den Pflichten des Vermieters gehören, dass Mietobjekt in einem zum vorgesezten Gebrauch tauglichen Zustand dem Mieter zu übergeben und in diesem auch zu erhalten.

⁹² vgl. Higi (1994), N 4, Seite 595

ordentlichen Termin⁹³ kündigen. Werden jedoch die Arbeiten des Mieters, trotz Mahnung oder Befehl des Vermieters, fortgesetzt, so kann der Vermieter diese, sofern diese unbewilligten Arbeiten einen erheblichen Schaden am Grundausbau oder einen erheblichen Mangel am Mietobjekt verursachen, mit einer ausserordentlichen⁹⁴ Kündigung sanktionieren.⁹⁵

3.3.2 Mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters

Ausführbar sind Änderungen und Erneuerungen durch den Mieter, wenn der Vermieter unmissverständlich seine schriftliche Zustimmung mittels seiner Unterschrift erteilt hat oder diese im Mietvertrag zwischen beiden Parteien klar geregelt werden. Wenn der Mietvertrag mündlich abgeschlossen wird, müssen die mieterseitigen Änderungen oder Erneuerungen zusätzlich schriftlich bewilligt werden. Ohne Unterschrift des Vermieters liegt keine Zustimmung im rechtlichen Sinne vor. Der Vermieter kann trotz der Bewilligung zur Änderung oder Erneuerung der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen, d.h. der Mieter hat gemäss Art. 267 Abs. 1, nach Beendigung der Mietzeit, die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie übernommen hat, abgesehen von der normalen Abnützung. Diese Wiederherstellungspflicht muss aber zwischen dem Vermieter und dem Mieter schriftlich oder im Mietvertrag als Klausel⁹⁶ vereinbart werden.⁹⁷ Verzichtet der Vermieter, gemäss schriftlicher Vereinbarung, auf die Herstellung des früheren Zustandes, so schuldet er dem Mieter unter der Voraussetzung eines erheblichen Mehrwertes⁹⁸ des Mietobjektes, eine angemessene Entschädigung.⁹⁹

3.3.3 Der Entschädigungsanspruch des Mieters

Gemäss Art. 260a Abs. 3 OR schuldet der Vermieter dem Mieter eine Entschädigung für die mieterseitigen Änderungen oder Erneuerungen in der Wohnung. Dies aber nur, wenn die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert

⁹³ Als ordentliche betrachtet man die ausgesprochene Kündigung unter Beachtung der vertraglichen und gesetzlichen Fristen.

⁹⁴ Der Mietvertrag kann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (bei Wohnungen drei Monate) auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden.

⁹⁵ vgl. Higi (1994), N 29 – 40, Seite 604 – 607

⁹⁶ Einen Vorschlag für eine solche Klausel befindet sich im Anhang 1 dieser Arbeit.

⁹⁷ vgl. Higi (1994), N 41 – 42, Seite 607

⁹⁸ Unter einen erheblichen Mehrwert versteht man den Wertzuwachs, den der Mieter durch den Innenausbau und/oder die Änderung bzw. Erneuerung geschaffen hat.

⁹⁹ vgl. Higi (1994), N 50, Seite 610

aufweist, d.h. es wird nicht jede Kleinigkeit entschädigt. Eine entsprechende Entschädigung ist vom Vermieter nur geschuldet, wenn er dem Mieter die Zustimmung für den Ausbau und/oder die Änderung bzw. Erneuerung erteilt hat. Wenn sich der Mieter nicht über eine entsprechende Zustimmung ausweisen kann, so entsteht definitiv kein Entschädigungsanspruch zu Gunsten des Mieters. Einen objektiven Mehrwert begründen nur Mieterinvestitionen, die für die Benützung oder den Gebrauch der Mietwohnung nützlich sind. Luxuriöse oder ästhetische Investitionen, z.B. Einbau einer Sauna, Täferungen usw., fallen hierbei ausser Betracht.¹⁰⁰

In einem abgeschlossen Gerichtsverfahren wurde der Anspruch auf Mehrwertentschädigung folgendermassen beantwortet: Wenn die Änderungs- und Erneuerungsarbeiten zu einer objektiven Verbesserung der Wohnung und des Anlagewertes führen, da ist der mieterseitige Investitionswert unter Berücksichtigung der Amortisation zu berechnen. Auch die Art des Mietobjektes und der Zustand der Liegenschaft müssen berücksichtigt werden. In einem konkreten Fall handelte es sich um eine alte Wohnung in einer älteren Liegenschaft. Bei dieser wurde noch nie eine Totalsanierung durchgeführt. Aus diesem Grund wurde der entsprechende Restwert der Mieterinvestition halbiert. Weiter wurde auch berücksichtigt, dass der Mietzins der Wohnung besonders günstig war und dass dem Mieter keine Hypothekarzins erhöhungen zu Gunsten des Vermieters weitergegeben wurden. Die folgende Berechnung erläutert die monatlichen Auslagen des Mieters nach der Investition und den Monatsmietzins zuzüglich der monatlichen Abschreibungen inkl. Investitionszinsen.¹⁰¹

¹⁰⁰ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 75 – 79, Seite 398 – 399

¹⁰¹ vgl. HEV 5 (2007), Urteil Mietgericht Zürich vom 7. November 2006 (ZMP 2006 Nr. 2)

Die Berechnung des Mehrwertes aufgrund von Mieterinvestitionen kann anhand des Entscheides vom Zürcher Mietgericht wie folgt dargestellt werden:

	SFr.	SFr.
Bezahlter Monatsmietzins		1'300.00
Investition	83'255.00	
Durch das Gericht festgelegter Restwert nach 13 Jahren (vom Mieter verlangter Restwert SFr. 38'060.00)	19'000.00	
Abschreibung		
Abschreibung (SFr. 83'255.00 minus SFr. 19'000.00)	64'255.00	
Abschreibung pro Jahr (SFr. 64'255.00 : 13)	4'943.00	
Abschreibung pro Monat (SFr. 4'943.00 : 12)		412.00
Verzinsung der Investition		
Durchschnittliches Kapital: (SFr. 83'255.00 plus Restwert SFr. 19'000.00 durch 2)	51'130.00	
Jährliche Verzinsung von 5%	2'556.00	
Monatliche Verzinsung		213.00
Total durch den Mieter getragenen monatlichen Aufwendungen		1'925.00

Tab. 9: Berechnung Mehrwert durch Mieterinvestition

Quelle: HEV (5/2007), Seite 356

3.3.4 Die Bemessung der Mehrwertentschädigung

Zur Ermittlung des Mehrwertes am Ende der Mietzeit stehen drei mögliche Varianten zur Auswahl:

1. Eine Investitionsrechnung mit einer linearen Abschreibung der getätigten Investitionskosten über eine vorgegebene Zeitspanne.
2. Eine Realwertbestimmung des Mietobjektes aufgrund der getätigten Investitionen, d.h. Wert vor der Investition und der Wert nach der Investition ergeben den entsprechenden Mehrwert des Mietobjektes.
3. Eine Bewertung des Mietobjektes anhand der neuen erzielbaren Marktmiete durch entsprechende Mieterinvestitionen.

Die erste Variante macht aufgrund der Klarheit und der Einfachheit der Berechnungsart am meisten Sinn. Die Berechnung ist einfach zu erstellen und auch nachzuvollziehen. Angenommen, die Investitionen für den Ausbau betragen ca. SFr. 100'000.00. Die durchschnittliche Lebensdauer des Wohnungsausbaus beträgt ca. 25 Jahre¹⁰². Der

¹⁰² Wertvermehrende Überholungen werden in der Regel nach 20 bis 30 Jahren durchgeführt. Die 25 Jahre wurden als mittleren Wert genommen.

Mietvertrag wurde auf eine Dauer von zehn Jahren vereinbart. Da der Ausbau der Wohnung im Normalfall nicht zu 100 % wertvermehrend ist, könnte man an dieser Stelle mit 60 %¹⁰³ als wertvermehrnde Mieterinvestitionen rechnen. Die Rechnung würde wie folgt lauten:

- Investition SFr. 100'000.00 / Amortisationsdauer 25 Jahre / Mietdauer 10 Jahre / wertvermehrender Anteil 60 % / Restlebensdauer 15 Jahre
SFr. 100'000.00 x 60 % = SFr. 60'000.00
SFr. 60'000.00 : 25 x 15 = SFr. 36'000.00
Die Mehrwertentschädigung für den Mieter beträgt nach 10 Mietjahren SFr. 36'000.00.

Bei der zweiten Variante wird die Berechnung ein bisschen komplexer. Hier könnte man die Realwertberechnungsmethode¹⁰⁴ anwenden, die man auch bei Stockwerkeigentumsobjekten¹⁰⁵ anwendet. Zuerst bewertet man den Realwert der gesamten Liegenschaft ohne die in der Wohnung getätigten Investitionen. Dann wird die Aufteilung auf das einzelne Mietobjekt anhand einer vordefinierten Wertquote heruntergebrochen. Danach erstellt man dieselbe Berechnung nochmals aber mit den Mieterinvestitionen. Die Differenz zwischen der ersten und der zweiten Berechnung gilt als Mehrwert zu Gunsten des Mieters. Diese Berechnungsart macht objektiv gesehen weniger Sinn. Die Wertermittlung der ganzen Liegenschaft anhand der Realwertmethode wiedergibt nicht den effektiven Wert des einzelnen Objektes, wenn die Bewertungsparameter zwischen einer ersten und einer zweiten Bewertung nicht identisch sind und jeweils anders interpretiert werden.

Die dritte Variante stützt sich auf die Vermietbarkeit der Wohnung ab. Lässt sich das Objekt mit den getätigten Mieterinvestitionen teurer vermieten als vorher, so gilt die aufgerechnete Mietzinsdifferenz als Mehrwert zu Gunsten des Mieters. Die monatliche Mehrmiete die der Vermieter einnimmt wird auf eine jährliche Mehrmiete umgerechnet. Die jährliche Mehrmiete wird mit einem zu definierenden Zinssatz verzinst und addiert und danach mit der Restlebensdauer der Investition multipliziert, d.h. der dabei erhaltene Wert wird dem Mieter entschädigt. Diese Variante ist natürlich sehr Markt abhängig und absolut nicht objektiv. Kann das Objekt aufgrund der günstigen

¹⁰³ Gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG kann der Vermieter in der Regel 50 bis 70 % der umfassenden Überholungen als wertvermehrnde Investitionen auf den Mietzins überwälzen. Diese Grössenordnung könnte man im umgekehrten Sinn auch für die Berechnung der Mieterinvestitionen verwenden. Die 60 % wurden als mittleren Wert zwischen 50 und 70 % genommen.

¹⁰⁴ Bei der Realwertberechnung wird der Substanzwert des Gebäudes berechnet.

¹⁰⁵ vgl. Schätzerhandbuch (2000), Seite 103 ff.

Vermietbarkeit mit einer hohen Miete vermietet werden, so ist die Entschädigung entsprechend hoch, wenn nicht, dann eher tief. Diese Variante sollte im Hinblick auf die Möglichkeit einer volatilen Marktlage eher vernachlässigt werden, denn auch hier ist matchentscheidend, wie die Festlegung des neuen Wiedervermietungsziens erfolgt.

3.3.5 Die vertragliche Festlegung des Mehrwertes

Im vorgenannten Kapitel wurden drei Varianten vorgestellt, wie man die Mehrwertentschädigung am Ende der Mietzeit berechnen könnte. Damit es bei Beendigung des Mietverhältnisses zu keinen Missverständnissen aufgrund der Entschädigungsforderung kommt, ist es wichtig, die Mehrwertentschädigung im Vertrag mit einer Klausel¹⁰⁶ zu regeln. Die Berechnung sollte einfach und deutlich erarbeitet werden, damit die jeweiligen Parteien oder allenfalls auch Dritte die über eine solche Entschädigungsberechnung urteilen müssen, dies auch zu einem späteren Zeitpunkt nachvollziehen und erklären können. Aus diesem Grund wäre die Variante mit der Investitionsrechnung und der linearen Abschreibung der getätigten Investitionskosten über eine vorgegebene Zeitspanne, am ehesten zu empfehlen.

3.3.6 Das Koppelungsgeschäft bei der Mehrwertentschädigung

Beim Koppelungsgeschäft¹⁰⁷ gemäss Art. 254 OR macht der Vermieter Forderungen geltend, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. In einem solchen Fall bleibt der Mietvertrag wirksam und gültig. Die entsprechende Forderung aber ist nichtig.¹⁰⁸

Der Vermieter vereinbart mit dem neuen Mieter im Mietvertrag, dass er den Innenausbau des Vormieters übernimmt und dass er dafür die entsprechende Mehrwertentschädigung des Vormieters bezahlt. Bei dieser Vereinbarung handelt es sich nicht um ein verpöntes Koppelungsgeschäft. Die Übernahme des Wohnungsausbaus und der Mehrwertentschädigung hängt in diesem Fall unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammen.

¹⁰⁶ Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

¹⁰⁷ Das Koppelungsgeschäft verbindet zwei oder mehrere Verträge, die rechtlich selbständig sind.

¹⁰⁸ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 26, Seite 84

3.4 Renovation der allgemeinen Gebäudeteile durch den Vermieter

Es kann vorkommen, dass der Vermieter an den allgemeinen Gebäudeteilen die durch Mieterausbauten verbaut sind, entsprechende zyklische Renovationsarbeiten oder Unterhaltsarbeiten ausführen muss. Vor allem im Bereich der Steigzonen sind diese in den allermeisten Fällen durch Küchen- oder Bad-/Dusche-/Toiletteneinrichtungen verbaut. Die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen der Einrichtungen, um an die allgemeinen Gebäudeteile zu kommen, sollten vom Vermieter getragen werden. Die jeweiligen Anpassungsarbeiten an Mietereinrichtungen oder das Auswechseln von nicht mehr vorhandenen Ersatzteilen ist Sache des Mieters. Der Vermieter und der Mieter sind gut beraten, wenn sie im Mietvertrag¹⁰⁹ die entsprechenden Kostenfolgen vereinbaren.

3.5 Die Sicherheiten durch den Mieter

Durch die Vermietung des Mietobjektes an den Mieter geht der Vermieter ein gewisses Risiko ein. Es besteht die Möglichkeit, dass der Mieter den Mietzins nicht mehr bezahlen kann oder dass er das Mietobjekt beschädigt. Bei der Rohbaumiete wird man eher die Sicherheit in Bezug der Mietzinszahlung verlangen und weniger betreffend die Beschädigung des Mietobjektes, da der vollständige Innenausbau vom Mieter zu seinen Lasten getätigt wurde. Der Vermieter hat gemäss Art. 257e Abs. 2 OR somit die Möglichkeit, bei Wohnobjekten eine maximale Sicherheitsleistung von zwingend drei monatlichen Mietzinsen zu verlangen. Als im Mietzins enthalten gelten auch die Nebenkosten, da diese mit dem Zins bezahlt werden und als dessen Bestandteil gelten. Von dieser Norm sind nur die Sicherheitsleistungen in Form von Geld oder Wertpapieren betroffen. Sofern der Mieter seine Sicherheitsleistung in Bar bezahlt, ist diese bei der Bank auf den Namen des Mieters zu öffnen. Bei Wertpapieren wird ein entsprechendes Wertschriftendepot eröffnet. Diese Leistungen dürfen nicht ins Vermögen des Vermieters überführt werden. Zulässig ist es auch, die Sicherheitsleistung in anderer Form zu verlangen z.B. als Bürgschaft oder Bankgarantie. Diese unterstehen dann nicht der Bestimmung von Art. 257e OR, sodass bei Wohnungsmiete die Sicherheitsleistung auch mehr als drei Monatsmietzinse betragen kann.¹¹⁰

¹⁰⁹ Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

¹¹⁰ vgl. Zihlmann (1995), Seite 62 ff.

Unter diesen Umständen ist zu empfehlen, bei der Rohbaumiete eine Bankgarantie zu verlangen. Diese sollte aber in einem vernünftigen Verhältnis zum Risiko stehen. Mit einer Bankgarantie könnte z.B. ein Teil der Konkursrisiken, Mietzinsausfälle usw. abgedeckt oder Bauhandwerkerpfandrechte¹¹¹ abgewendet werden, wobei für diese eine gesonderte und befristete Sicherheitsleistung verlangt werden sollte. Unter Konkursrisiken ist der Mietzinsausfall und die Ausbesserung oder den Rückbau der Mieterausbauten gemeint.

3.5.1 Die zusätzliche Bankgarantie

Zur Sicherung des Bauhandwerkerpfandrechts hat der Vermieter die Möglichkeit, vom Mieter eine zusätzliche Bankgarantie¹¹² zu verlangen. Diese Garantie sollte betragsmässig die gleiche Höhe aufweisen wie die gesamten Ausbaurkosten des Mieters. Da das Bauhandwerkerpfandrecht bis spätestens drei Monaten nach Vollendung der jeweiligen Arbeiten eingetragen werden kann, sollte die Laufzeit der Garantie noch gut zwei bis drei Monate über die genannte Verwirkungsfrist hinausgehen.

3.5.2 Die Absicherung der Mieterausbauten über ein Bankkonto

Hier hat der Vermieter die Möglichkeit über ein Sonderbankkonto des Mieters zu kontrollieren, dass die vom Vermieter bewilligten Ausbaurarbeiten der Wohnung auch wirklich bezahlt werden und die dafür nötigen Gelder auch vorhanden sind. Die Mietparteien vereinbaren im Mietvertrag¹¹³, dass der Mieter ein Bankkonto für die Bezahlung der Handwerker eröffnet. Das Konto sollte mindestens für die Summe des bewilligten Wohnungsausbaus gedeckt sein. Der Vermieter und der Mieter können nur gemeinsam, d.h. mit Kollektivunterschrift, über das Konto verfügen. Sollte nun der Mieter mehr ausbauen wollen als vorgängig bewilligt, so kann der Vermieter die Zustimmung der Bewilligung davon abhängig machen, dass der Mieter zuerst den zusätzlichen dafür benötigten Betrag auf das Sonderkonto einzahlt, damit die Deckung auch für diese Arbeiten vorhanden ist. Nach Abschluss der Arbeiten und die Bezahlung sämtlicher Handwerker wird das Konto zu Gunsten des Mieters wieder aufgelöst.

¹¹¹ Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

¹¹² Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

¹¹³ Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

3.6 Die Dauer der Mietverhältnisse

Im Mietrecht wird gemäss Art. 255 OR zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen unterschieden. Endet gemäss Vertrag das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietdauer ohne Kündigung, dann handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis. Wenn aber die Mietverhältnisse durch eine Kündigung vom Mieter oder Vermieter beendet werden, dann handelt es sich um unbefristete Mietverhältnisse. Diese unterscheiden sich wiederum in Mietverhältnisse mit und ohne Mindestfrist. Die Mietverträge mit einer Mindestfrist sind immer frühestens oder erstmals kündbar auf einen bestimmten Zeitpunkt. Bei der Rohbaumiete wird man am ehesten Mietverträge abschliessen, die eine Mindestfristkomponente aufweisen, vor allem im Bezug auf indexierte oder gestaffelte Mietzinsklauseln.

Die Fristen der Mietverhältnisse lassen sich wie folgt unterscheiden:

befristet	unbefristet	
endigt ohne Kündigung durch Zeitablauf (Art. 266 Abs. 1 OR) Erstreckung: 60 Tage vor Ablauf (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR)	mit Mindestdauer kündbar nach Vertrag, erstmals auf Ablauf der Mindestfrist Erstreckung/Anfechtung: 30 Tage nach Erhalt Kündigung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR)	ohne Mindestfrist kündbar nach Vertrag, minimale Frist gemäss Art. 266a ff. OR Erstreckung/Anfechtung: 30 Tage nach Erhalt Kündigung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR)

Tab. 10: Unterscheidung Dauer der Mietverhältnisse

Quelle: Rohrer, Höhere Fachschule für Immobilien-Treuhänder, Mietrecht (2001/2002), Seite 129

Ein ehemals befristetes kann zu einem unbefristeten Mietverhältnis werden, wenn es der Vermieter und der Mieter über den Zeitpunkt seiner Beendigung hinaus stillschweigend fortführen.

Aufgrund der mieterseitigen Investitionen, die bei der Rohbaumiete von Wohnungen getätigt werden, werden bei den Mietverträgen zu Gunsten des Mieters eher längere Vertragsdauern vereinbart um die Mieterausbaukosten wirtschaftlich vernünftig abschreiben zu können. Die eigentliche Mietdauer wird mindestens drei oder fünf Jahre betragen damit die Verträge mit einer Staffel- oder Indexklausel vereinbart werden können. Tendenziell wird der Mieter aber eher eine noch längere Mietfrist verlangen,

denn er sollte seine Investitionen in den Innenausbau der Wohnung wirtschaftlich vernünftig abschreiben können. Um auf der Mieterseite trotzdem die Flexibilität bei langfristigen Mietdauern zu wahren, hat der Mieter die Möglichkeit mit einem einseitigen Kündigungsrecht¹¹⁴ im Mietvertrag, das Mietverhältnis frühzeitig zu beenden.

3.6.1 Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

Wichtig erscheint auch die Möglichkeit, dass der Mieter gemäss Art. 261b OR den Mietvertrag für die Dauer des Mietverhältnisses im Grundbuch vormerken lassen kann. Die entsprechende Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer der Liegenschaft dem Mieter gestatten muss, das Mietobjekt analog dem Mietvertrag zu gebrauchen. Da es sich bei der Rohbaumiete um eher langfristige Mietverträge handelt und der Mieter den Innenausbau der Wohnung auf eigene Kosten mit einer finanziellen Belastung ausführt, hat er durch die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch die Sicherheit, dass der neue Eigentümer keinen Eigenbedarf geltend machen kann.

Die Vormerkung bewirkt, dass sich der Anspruch des Mieters auf Überlassung des Mietobjektes nicht nur gegen den Vermieter sondern auch gegen jeden an der Mietsache dinglich Berechtigten richtet. Die Vormerkung des Mietvertrages muss vom Mieter und Vermieter schriftlich vereinbart und die Vormerkungsdauer muss entsprechend im Mietvertrag erwähnt werden.¹¹⁵ Die Vormerkung ist bei einem unbefristeten Mietverhältnis ohne Mindestmietdauer nicht möglich. Werden dem Mieter auch Optionen zur Vertragsverlängerung gewährt, so ist die Vormerkung bis zum Ablauf der letzten Mindestmietdauer vorzunehmen. Nach Ablauf der Vormerkungsdauer wird die Vormerkung im Grundbuch von Amtes wegen gelöscht. Eine vorzeitige Löschung darf nur vom Mieter und bei der Familienwohnung auch vom Ehepartner ausgelöst werden.¹¹⁶

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch erlaubt dem Mieter, seine in die Wohnung getätigten Investitionen zu schützen.

¹¹⁴ Eine solche Klausel findet man im Anhang 1.

¹¹⁵ Die Vormerkungsabrede wird im Mietvertrag als Klausel aufgeführt und durch die Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Parteien bestätigt (siehe Anhang 1).

¹¹⁶ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 3 – 6, Seite 416 – 417

3.6.2 Die Option zur Vertragsverlängerung

Bei befristeten oder unbefristeten langjährigen Geschäftsmietverträgen räumt der Vermieter dem Mieter oftmals eine Option zur Verlängerung der Mietdauer ein. Diese Optionsklausel kann natürlich auch bei langfristigen Wohnungsmietverträgen zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden. Das Optionsrecht muss gemäss Vertrag vom Mieter rechtzeitig ausgeübt werden. Es handelt sich hier um ein Recht des Mieters, dass er durch die Abgabe einer einseitigen Willenserklärung ein bereits fixiertes Vertragsverhältnis nochmals um eine vorbestimmte Vertragsdauer verlängern kann. Die Option kann auch als einseitiges Gestaltungsrecht des Mieters bezeichnet werden. Der Vermieter kann mit dem Mieter auch mehrere Verlängerungsoptionen vereinbaren. Sollte der Mieter die erste Option nicht ausüben, so verliert er in der Regel auch die Möglichkeit, die zweite Option auslösen zu dürfen. Dem Vermieter steht das Recht zu, dem Mieter zwei Optionsarten anzubieten, d.h. eine echte Option und eine unechte Option.¹¹⁷

Es gibt eine echte Verlängerungsoption¹¹⁸, die dem berechtigten Mieter die Möglichkeit gibt, durch die einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bereits festgelegtes Vertragsverhältnis unmittelbar herbeizuführen oder zu verlängern. Dies setzt natürlich voraus, dass die wesentlichen Vertragselemente wie das Mietobjekt und der Mietzins bei der Optionsausübung durch den Mieter bekannt sind.¹¹⁹

Auf Mieterseite ist eher eine echte Option anzustreben. Durch die eigenen Investitionen in den Innenausbau kann der Mieter entscheiden, ob er das Mietverhältnis zu den in der Option genannten Konditionen nochmals verlängern will. In einem solchen Fall hat er die Möglichkeit, die Mieterausbauten über die eigentliche Mietdauer hinaus zu amortisieren, d.h. wenn die eigentliche Mietdauer fünf Jahre beträgt und eine zusätzliche echte Option von weiteren fünf Jahren besteht, kann der Mieter, sofern er die Option termingerecht auslöst, seine Investitionen innert zehn Jahren amortisieren. Für den Vermieter bedeutet dies faktisch, dass er einen zehnjährigen Mietvertrag abgeschlossen hat.

¹¹⁷ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 11, Seite 88 – 89

¹¹⁸ Ein entsprechender Formulierungsvorschlag befindet sich im Anhang 1.

¹¹⁹ vgl. Sommer, MRA (2005), Seite 32

Bei einer unechten Verlängerungsoption¹²⁰ hängt das Zustandekommen des Mietvertrages zwischen dem Vermieter und dem Mieter von den wesentlichen Punkten im Vertrag, namentlich dem Mietobjekt oder dem Mietzins ab.¹²¹

Von der Vermieterseite wird eher eine unechte Option angestrebt. Hier kann der Vermieter, sofern der Mieter die unechte Option termingerecht auslöst, innerhalb einer vorgegebenen Frist die neuen Mietkonditionen bekannt geben. Akzeptiert der Mieter die neuen Konditionen, so wird das Mietverhältnis nochmals um eine bestimmte Mietdauer verlängert, wenn nicht, können beide Parteien das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin beenden oder als unbefristetes Mietverhältnis weiterführen.

3.6.3 Die ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses

Bei der ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses¹²² stellt sich beim Vermieter die Frage, ob er am Ende der Mietzeit vom Mieter den Rückbau verlangen will oder ob er den Innenausbau übernimmt und die im Mietvertrag vereinbarte Mehrwertentschädigung bezahlen will. Hierzu hat der Vermieter die Möglichkeit, vorgängig mit dem Mieter im Vertrag¹²³ zu vereinbaren, dass er bei einer termin- und fristgerechten Kündigung, bis zu drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses, einen Ersatzmieter bringt, welcher bereit ist, die Wohnung im ausgebauten Zustand zu übernehmen. Die Übernahmebedingung, welche der Mieter mit dem Ersatzmieter schriftlich vereinbart, muss der Mieter dem Vermieter übergeben. In der Übernahmebedingung muss der Ersatzmieter erklären, dass er die geltenden Vertragsbedingungen akzeptiert. Ob der Vermieter den Ersatzmieter akzeptieren will oder nicht, bleibt ihm überlassen. Kann die Wohnung nicht einem Ersatzmieter übergeben werden, muss der Vermieter dem Mieter umgehend mitteilen, ob er nun die Ausbauten übernimmt oder ob der Mieter den Rückbau veranlassen muss.

¹²⁰ Ein entsprechender Formulierungsvorschlag befindet sich im Anhang.

¹²¹ vgl. Sommer, MRA (2005), Seite 32

¹²² Hier wurde das Mietverhältnis Frist- und Termingerecht gemäss Mietvertrag gekündigt.

¹²³ Ein entsprechender Formulierungsvorschlag befindet sich im Anhang 1.

3.6.4 Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Die vorzeitige Kündigung kann sowohl bei befristeten sowie auch bei unbefristeten Mietverträgen erfolgen. Bei einer Kündigung aus wichtigen Gründen muss die Weiterführung des Mietvertrages für den Kündigenden unzumutbar sein.¹²⁴

Wichtige Gründe liegen nur dann vor, wenn sich die Vertragsverhältnisse der kündigenden Partei unverschuldet dermassen geändert haben, dass eine Weiterführung des Vertrages für die betroffene Partei nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar ist. Wichtige Gründe könnten die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse oder der Eintritt von unvorhersehbaren Ereignissen (z.B. Krieg oder Wirtschaftskrisen) sein, die zum finanziellen Ruin einer Vertragspartei führen. Weitere Gründe können z.B. persönliche Differenzen unter den Parteien sein, wenn ein Mitmieter stirbt und der andere Mieter den Vertrag nicht halten kann, wenn der Gesundheitszustand die Benützung der Wohnung verunmöglicht usw. Was jedoch nicht als wichtige Gründe taxiert wird, ist der Verlust der Arbeitsstelle des Mieters, der Umzug in einen anderen Kanton usw. Zu erwähnen sind auch noch die ausserordentlichen Auflösungsgründe wie z.B. Zahlungsrückstand des Mieters Art. 257d OR und Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtspflichten Art. 257f OR.¹²⁵

Die vermögensrechtlichen Folgen, die einer Mietpartei durch die Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, sollten bereits bei der Vertragsausgestaltung mittels einer Klausel¹²⁶ deutlich für beide Parteien ausformuliert werden. Die Entschädigung hat die Mietpartei zu übernehmen, welche die Auflösung des Mietverhältnisses herausgefordert hat. Wird dem Mieter, z.B. durch Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d OR, gekündigt, so hat er diese Kündigung provoziert und sollte dem Vermieter eine entsprechende Entschädigung vergüten. Das Gleiche gilt natürlich auch für den Vermieter, wenn er eine Kündigung betreffend Eigenbedarf ausspricht. Die Entschädigung kann so ausgestaltet werden, dass eine Kündigung innerhalb einer bestimmten vordefinierten Zeitspanne, z.B. bei einer ordentlichen Mietdauer von zehn Jahren, jedes Jahr einen vorgegebenen Betrag auslöst. Im ersten Mietjahr beträgt die Entschädigung SFr. (10/10), im zweiten Jahr SFr. (9/10), im dritten Jahr SFr. (8/10) usw., d.h. jedes Jahr wird die Entschädigung um ein Zehntel kleiner, d.h. ab dem elften Mietjahr ist keine Entschädigung mehr geschuldet. Der Entschädigungsanspruch würde an die

¹²⁴ vgl. Zihlmann (1995), Seite 108 – 109

¹²⁵ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 4 – 6, Seite 509

¹²⁶ Ein entsprechender Formulierungsvorschlag befindet sich im Anhang 1.

Mehrwertentschädigung bei Beendigung der ordentlichen Mietdauer angerechnet werden. In einem solchen Fall, darf der Vermieter vom Mieter keinen Rückbau der Mieterausbauten verlangen. Bei einer vom Mieter provozierten Kündigung könnte man die Mehrwertentschädigung am Ende der Mietzeit entfallen lassen. Der Vermieter hat, nebst der Entschädigungssumme, auch die Möglichkeit, den Rückbau der Mieterausbauten vom Mieter zu verlangen.

Bei einer Beendigung infolge Konkurses des Mieters hat der Vermieter die Möglichkeit zu entscheiden, ob er die Wohnung im ausgebauten Zustand übernimmt oder selber in den Rohbau rückführt.

Für den Mietzinsausfall und allenfalls den Rückbau oder die Ausbesserung der Mieterausbauten, hat der Vermieter aber noch die Möglichkeit, auf die vom Mieter bei Vertragsabschluss erbrachte Bankgarantie zurückzugreifen.

Durch den Tod des Mieters wird das Mietverhältnis in der Regel nicht automatisch beendet. Gemäss Art. 560 ZGB sind es die Erben, die das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten des Verstorbenen weiterführen. Wird die Erbschaft von den Erben ausgeschlagen, dann wird das Mietverhältnis durch die Erbschaftsverwaltung oder durch das Konkursamt übernommen und gerät in die amtliche Liquidation.¹²⁷

Die Erben, welche die Erbschaft nicht ausgeschlagen haben und, wenn vorhanden, die Mitmieter, müssen sämtliche finanziellen Konsequenzen des verstorbenen Mieters, die sich aus dem Mietverhältnis mit einer Wohnung im Rohbau ergeben, tragen.

3.6.5 Die Erstreckung der Kündigung

Die Erstreckung der Kündigung setzt eine gültige und wirksame Kündigung voraus. Die Rohbauausbauten des Mieters erzeugen gemäss Zürcher Obergericht keinen Härtegrund für eine Erstreckung. Die vom Mieter vorgenommen Ausbaurbeiten sind Bestandteil der vertraglich vereinbarten Gebrauchsüberlassung. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass der Mieter vom Vermieter für die vereinbarte Schmälerung der Hauptleistung entschädigt wird. Der Entschädigungsanspruch schliesst aber das Entstehen einer Härte auf der Seite des Mieters aus. Dies auch, wenn die Innenausbauten noch nicht amortisiert sind.¹²⁸

¹²⁷ vgl. SVIT Kommentar (1998), N 7 – 14, Seite 527 – 530

¹²⁸ vgl. Futterlieb, MRA (2002), Seite 156

3.7 Die Übertragung der Miete auf einen Dritten

3.7.1 Die Abtretung

Art. 263 OR regelt die Übertragung der Miete auf einen Dritten bei Geschäftsmietverträgen. Der Vermieter von Geschäftsräumen kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Stimmt er der Übertragung zu, dann tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist danach von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet aber solidarisch mit dem Dritten für die Mietzinszahlungen sowie für sämtliche Mietzinspflichten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Solidarhaftung dauert aber höchstens zwei Jahre.

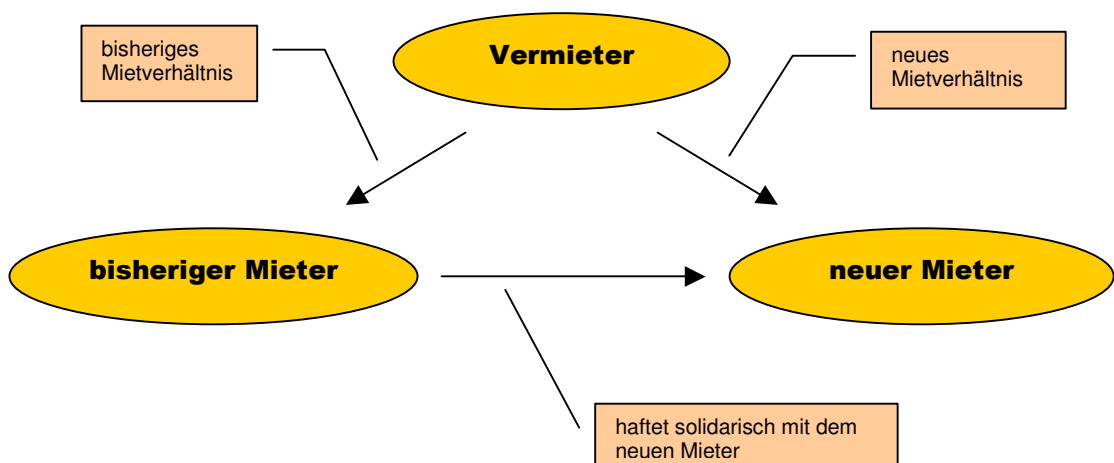


Abb. 1: Die Abtretung

Quelle: Anlehnung an Rohrer, Vortrag Mietrecht bei Currem (5/2006), Seite 96

Bei Wohnungsmietverträgen ist die Übertragung der Miete auf einen Dritten nicht gesetzlich geregelt. Der Vermieter kann hierzu frei entscheiden ob er einer Übertragung zustimmen möchte oder nicht. Auch kann der Vermieter den abtretenden Mieter verpflichten, bei einer möglichen Übertragung mehr als zwei Jahre mit dem übernehmenden Mieter solidarisch mitzuhaften. Der übernehmende Mieter übernimmt den Mietvertrag von seinem Vorgänger in unveränderter Form. Der Vorgänger verliert alle Rechte gegenüber dem Vermieter, ausser dass er weiterhin für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis solidarisch mit dem neuen Mieter mithaftet. Die Übertragung des Wohnungsmietvertrages macht für den abtretenden Mieter aufgrund der eher

langfristigen Mietverträge mit Rohbaukomponenten eigentlich Sinn. Der Mieter einer Wohnung im Rohbau investiert einige Mittel in den Ausbau. In einem laufenden Mietverhältnis könnte der Mieter mit der Übertragung des Mietvertrages, vor Beendigung des Mietverhältnisses, die Mieterausbauten seinem Nachfolger verkaufen. Dem Vermieter entstehen hierbei keine Nachteile. Im Gegenteil: durch die solidarische Mithaftung des abtretenden Mieters hat er noch eine zusätzliche Sicherheit. Wie lange er den abtretenden Mieter solidarisch mithaften lassen will, ist dem Vermieter überlassen. Weigert sich der Mieter die Mithaftung zu akzeptieren, kann der Vermieter die Übertragung verweigern. Durch die Mithaftung ist der abtretende Mieter natürlich interessiert, dem Vermieter einen solventen und seriösen Nachfolger vorzuschlagen. Ist dem nicht so, wird sich der abtretende Mieter weigern, solidarisch mitzuhaften. Wenn der Mieter in seinen Nachfolger kein Vertrauen hat, wieso sollte es dann der Vermieter haben.

3.7.2 Die Untermiete

Die Untermiete ist gemäss Art. 262 OR grundsätzlich zulässig. In drei Fällen kann der Vermieter die Untervermietung ablehnen und zwar wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

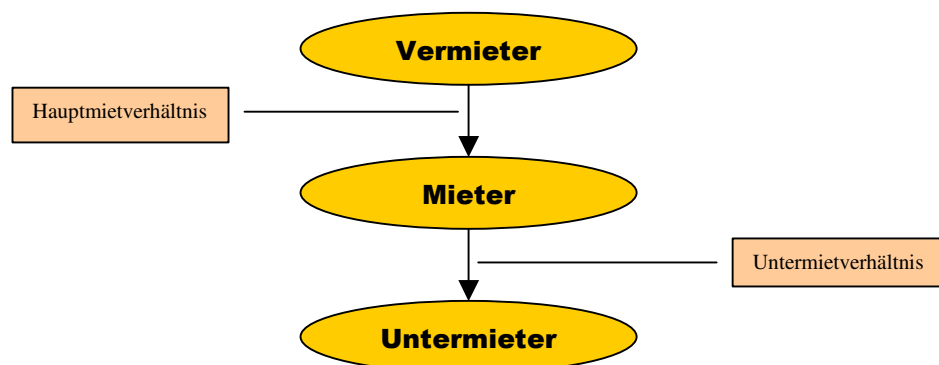


Abb. 2: Die Untermiete

Der Mieter muss beim Vermieter vorerst ein Begehren stellen und ihn um seine Zustimmung ersuchen. Eine Untervermietung des Mieters ohne Zustimmung des Vermieters, berechtigt den Vermieter, das Mietverhältnis ohne schriftliche Abmahnung gestützt auf Art. 257f OR zu kündigen. Bei einem Mietverhältnis, in welchem der Mieter die Mietwohnung inwendig selber ausgebaut hat, kann er beim Untermieter einen höheren Mietzins verlangen, als er selber beim Vermieter zahlt. Dies hat damit zu tun, dass der Mieter seine Investitionen und Zusatzleistungen entsprechend amortisieren muss.¹²⁹

Ein Amortisationszuschlag ist in jedem Fall legitim. Doch nach welchen Kriterien wird dieser berechnet? Hier könnte man wieder eine Investitionsrechnung erstellen. Bei einer Innenausbauinvestitionen von ca. SFr. 100'000.00 und einer durchschnittlichen Lebensdauer des Wohnungsausbaus von ca. 25 Jahren¹³⁰, würde sich der monatliche Mehrzins, den der Untermieter gegenüber dem Mieter bezahlt, wie folgt rechtfertigen:

- Investition SFr. 100'000.00 / Amortisationsdauer 25 Jahre
SFr. 100'000.00 : 25 : 12 = SFr. 334.00

Der aus dieser Berechnung resultierende monatliche Mehrzins von SFr. 334.00 könnte z.B. der Mieter dem Untermieter als Amortisation für den Innenausbau verlangen. Eine weitere Berechnung mit einer Innenausbauinvestition von ca. SFr. 100'000.00 und einer Mietvertragsdauer des Hauptmieters von zehn Jahre könnte wie folgt aussehen:

- Investition SFr. 100'000.00 / Amortisationsdauer 10 Jahre
SFr. 100'000.00 : 10 : 12 = SFr. 834.00

Der aus dieser Berechnung hervor gehende monatliche Mehrzins von SFr. 834.00, könnte z.B. der Mieter dem Untermieter als Amortisation für den Innenausbau verlangen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Vermieter und der Mieter bereits im Mietvertrag anhand einer Klausel vereinbaren, dass der Mietzins des Untermieters gegenüber dem Mietzins des Mieters als oberste Limite z.B. 30 % höher liegen darf. Eine solche Mehrzinsklausel sollte vorbehaltlos im Mietvertrag aufgeführt werden. Entweder sollte die zulässige vereinbarte Berechnung im Mietvertrag als Untermietzinslimite vereinbart werden oder eine entsprechende Oberlimite in Prozentangaben. Eine solche Vereinbarung im Mietvertrag ersetzt in einem Streitfall langwierige Auseinandersetzungen.

¹²⁹ vgl. SVIT Kommentar (1998), Seite 425 ff.

¹³⁰ Wertvermehrnde Überholungen werden in der Regel nach 20 bis 30 Jahren durchgeführt. Die 25 Jahre wurden als mittlerer Wert genommen.

3.8 Fazit

Die Rohbaumiete, d.h. der Begriff „Rohbau“ ist im Mietrecht nicht definiert. Aus diesem Grund ist hierfür vor allem der Vertragsinhalt massgebend. Bei der Ausgestaltung des Wohnungsmietvertrages im Rohbau muss sich der Vermieter immer im Klaren sein, dass im Normalfall der Wohnungsmieter nicht die vertragstechnischen Kenntnisse eines Geschäftsmieters besitzt. Es ist daher wichtig, dass der Mietvertrag deutlich und unmissverständlich ausformuliert wird.

4 Schlussbetrachtung

Bei der Vermietung von Wohnungen im Rohbau dominiert das Vertragsselement gegenüber den Artikeln des Obligationenrechts. Daher ist es wichtig, dass im Mietvertrag der klare Wille beider Parteien zum Ausdruck kommt.

4.1 Die Vor- und Nachteile für den Vermieter und den Mieter

Eine solche Wohnform bringt Vorteile sowie auch Nachteile mit sich. Aufgrund dieser Gegebenheit, kann kein normaler Standardvertrag erstellt werden. Mit entsprechenden Vertragsklauseln im Mietvertrag kann man Sicherheiten schaffen und Risiken auf beiden Seiten minimieren, d.h. die Vorteile optimieren und die Nachteile soweit wie möglich eliminieren. Hierzu werden im Anhang 1 die wichtigsten Vertragsklauseln ausformuliert. Die Vor- und Nachteile lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- die Vorteile des Vermieters:
 - Tiefere Investitionskosten bei der Erstellung des Gebäudes.
 - Tiefere Unterhaltskosten, da diese für die Wohnung vom Mieter ausgeführt werden.
 - Längere Mietverhältnisse, daher Mietertrag eher beständig.
 - Weniger Mieterwechsel, da der Mieter die Wohnung selber ausbaut.
 - Rückbau der Mieterausbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses kann verlangt werden.
 - Absicherung der Mieterausbauten in Bezug von Bauhandwerkerpfandrechten mit einer Bankgarantie oder einem Sonderbankkonto zur Zahlung von Handwerkerrechnungen.
 - Ein deutlich formulierter Baubeschrieb, welcher die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau wiedergibt.
 - usw.
- die Nachteile des Vermieters:
 - Fehlende Vergleichbarkeit des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit.
 - Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen, Konkurs oder Tod des Mieters.
 - Risiko eines Bauhandwerkerpfandrechts, wenn der Mieter die Handwerker betreffend den Wohnungsausbau nicht bezahlt.

- Mieter baut am Gebäude, dadurch mögliche Schäden z.B. Wasserschäden.
- usw.
- die Vorteile des Mieters:
 - Tieferer Mietzins als wenn das Mietobjekt vom Vermieter ausgebaut wird.
 - Ausgleich des Mietzinses durch Tragung der Unterhaltskosten betreffend den Wohnungsausbau.
 - Flexible Einteilung der Wohnung.
 - Individuelle Ausgestaltung der Wohnung.
 - Längerfristiges Mietverhältnis und trotzdem Kündigungsflexibilität durch einseitiges Kündigungsrecht.
 - Mehrwertentschädigung bei Beendigung des ordentlichen Mietverhältnisses.
 - Möglichkeit die Wohnung unter zu vermieten und entsprechende Amortisation beim Untermieter verlangen.
 - Möglichkeit die Wohnung einem Nachfolgemmieter abzutreten und diesem allenfalls die Innenausbauten zu verkaufen.
 - Ein deutlich formulierter Baubeschrieb, welcher die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau wiedergibt.
 - Optionsrecht für eine weitere vordefinierte Mindestmietdauer.
 - usw.
- die Nachteile des Mieters:
 - Investitionen durch den Ausbau der Wohnung.
 - Verlust der Investition durch ordentliche oder ausserordentliche Beendigung des Mietverhältnisses.
 - Unterhaltskosten betreffend den Wohnungsausbau.
 - Kündigung durch Eigenbedarf des Vermieters.
 - Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses.
 - Fehlende Vergleichbarkeit des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses.
 - Bei der Übertragung des Mietverhältnisses mit dem neuen Mieter solidarisch mithaften.
 - Erstreckung der Kündigung betreffend die getätigten Innenausbauinvestitionen.
 - usw.

Es wurden nur die grundlegenden Vor- und Nachteile aufgezählt. Die vorgenannte Auflistung ist nicht abschliessend.

4.2 Zusammenfassung

Ziel dieser Masterthesis war es, zu analysieren, ob die Rohbaumiete für Wohnflächen überhaupt zulässig ist. Diese Frage kann mit ja beantwortet werden.

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen, welche oftmals im Rohbau vermietet werden, hat man einen grossen Praxisbezug. Das Mietrecht behandelt die beiden Flächenarten Wohnen und Geschäft gleich. Der Grund, warum die Geschäftsräume eher im Rohbau vermietet werden, liegt in der Individualität aufgrund der grossen Palette von unterschiedlichen Nutzungen. Bei der Geschäftsmiete steht das Individuelle im Vordergrund. Die Wohnungen weisen hingegen nur eine Nutzung auf und zwar das Wohnen. Die Individualität ist hierbei viel kleiner und diese beschränkt sich nur auf zwei Kriterien und zwar die Raumaufteilung und die Haustechnik.

Eine solche Wohnform ist nicht für 0815-Mieter geeignet. Der Ausbau einer Wohnung ist mit einem finanziellen aber auch einem zeitlichen Aufwand verbunden. Es sind eher Individualisten, die das Spezielle suchen, die allenfalls eine Wohnung im Rohbau mieten. Wobei auch hier nicht jede Lage und jedes Gebäude dafür geeignet ist. Die Gebäude sollten eine Struktur aufweisen, die eine individuelle aber auch konventionelle Raumaufteilung erlaubt. Um dem Mieter auch ein entsprechendes Raumerlebnis zu vermitteln, sollte die Raumhöhe mindestens 2.70 Meter betragen. Besser wäre sogar eine Raumhöhe über 3.00 Metern.

In dieser Arbeit wurde nicht untersucht, ob das Interesse von Vermietern und Mietern nach Wohnflächen im Rohbau überhaupt vorhanden ist. Auch wurden keine betriebswirtschaftlichen Berechnungen anhand von DCF-Werten durchgeführt um darzulegen, dass sich die Vermietung von Wohnflächen im Rohbau gegenüber der konventionellen Vermietung von Rentabilität her lohnen würde. Dies wären nochmals zwei Themen für weitergehenden Arbeiten und Analysen.

5 Anhang

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Musterklauseln für Wohnungsmietvertrag im Rohbau.....	62
Anhang 2: Baubeschrieb beim Wohnungsmietvertrag im Rohbau.....	72

Anhang 1: Musterklauseln für Wohnungsmietvertrag im Rohbau

Unterhalt der Mietsache

Unterhaltspflichten / Abgrenzung der Unterhaltspflichten

Dem Vermieter obliegt der Unterhalt des Grundausbau. Dem Mieter obliegt der Unterhalt der Mieterausbauten (alle nicht im Grundausbau enthaltenden Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen) sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer vorgenommen Veränderungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache. Als Ausgleich für die Übernahme der Unterhaltspflicht durch den Mieter ist der Mietzins um ... % reduziert worden, d.h. von monatlich netto SFr. ... auf monatlich netto SFr. Die geschätzten jährlichen Unterhaltskosten der Mieterausbauten zu Lasten des Mieters betrag ca. SFr.

Kleiner Unterhalt

Der Mieter verpflichtet sich, Kleinreparaturen am Grundausbau selbständig auf eigene Kosten vorzunehmen. Unter den Begriff des kleinen Unterhaltes zulasten des Mieters (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert von 1 % des Jahresmietzinses nicht übersteigen jedoch nicht mehr als SFr. 200.00 pro Einzelfall betragen.

Rückbauverpflichtung / Wiederherstellungspflicht / Mehrwertentschädigung

Der Mieter hat eine Rückbauverpflichtung für alle von ihm erstellten Mieterausbauten sowie eine Wiederherstellungspflicht in den Zustand des Grundausbau. Der Vermieter hat das Recht, auf Rückbau und Wiederherstellung zu verzichten. Verzichtet der Vermieter ganz oder teilweise auf Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundausbau, so hat er dem Mieter für den erheblichen Mehrwert eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Die Mehrwertentschädigung berechnet sich wie folgt:

Die Investitionskosten für den Innenausbau der Wohnung betragen gemäss Kostenvoranschlag vom ... SFr. 100'000.00. Die vertragliche Mietdauer beträgt 10 Jahre. Die Parteien vereinbaren gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG einen wertvermehrenden Ansatz von 60 % und eine Amortisationsdauer von 25 Jahren für die Innenausbauten.

$$\text{SFr. } 100'000.00 \times 60 \% = \text{SFr. } 60'000.00$$

$$\text{SFr. } 60'000.00 : 25 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre (Restlebensdauer)} = \text{SFr. } 36'000.00$$

Der Vermieter verpflichtet sich, sofern er nicht rechtzeitig den Rückbau und die Wiederherstellung verlangt, dem Mieter nach Beendigung der vertraglichen Mietdauer von 10 Jahren, eine Mehrwertentschädigung von SFr. 36'000.00 zu zahlen.

(als Beispiel bei einer zusätzlichen Mietoption von 5 Jahren: Verlängert der Mieter das Mietverhältnis um eine weitere Dauer von 5 Jahren durch die rechtzeitige Ausübung der Mietoption, dann berechnet sich die Mehrwertentschädigung mit einer Restlebensdauer von noch 10 Jahren, d.h.:

SFr. 60'000.00 : 25 Jahre x 10 Jahre (Restlebensdauer) = SFr. 24'000.00)

Abweichungen von bis und mit +/- 10 % zwischen dem Kostenvoranschlag und der definitiven Bauabrechnung, welche dem Vermieter nach dessen Erstellung überreicht werden muss, berechtigen nicht zu einer Korrektur der Mehrwertentschädigung. Bei Abweichungen von mehr als +/- 10% wird mittels Nachtrag zum Mietvertrag eine neue Mehrwertentschädigungs-Berechnung erstellt.

Entschädigung durch vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Wird das Mietverhältnis vorzeitig beendet, aus Gründen die der Mieter oder der Vermieter zu verantworten haben, so ist eine entsprechende Entschädigung geschuldet. Die Entschädigungssumme beträgt SFr. Die ordentliche Laufdauer dieses Mietverhältnisses beträgt zehn Jahre.

- Im ersten Mietjahr beträgt die Entschädigung SFr. (10/10 der vereinbarten Entschädigungssumme).
- Im zweiten Mietjahr beträgt die Entschädigung SFr. (9/10 der vereinbarten Entschädigungssumme).
- Im dritten Mietjahr beträgt die Entschädigung SFr. (8/10 der vereinbarten Entschädigungssumme).
- ...

Bei einer Vertragsauflösung durch das Verschulden des Vermieters, wird diese Entschädigung an die Mehrwertentschädigung bei Beendigung der ordentlichen Mietdauer gem. Ziff. ... dieses Mietvertrages angerechnet. In einem solchen Fall darf der Vermieter kein Rückbau der Mieterausbauten verlangen.

Bei einer Vertragsauflösung durch das Verschulden des Mieters, entfällt die Mehrwertentschädigung bei Beendigung der ordentlichen Mietdauer gem. Ziff. ... dieses Mietvertrages und die vorgenannte Entschädigungssumme ist geschuldet. Der

Vermieter hat in diesem Fall, nebst der Entschädigungssumme, auch die Möglichkeit, den Rückbau der Mieterausbauten vom Mieter zu verlangen.

Mietzinsanpassung

Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins zufolge Mehrleistungen, umfassender Überholungen oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Entsprechende Anpassungen können zusätzlich zu den im vorliegenden Vertrag geregelten anderen Anpassungsmöglichkeiten vom Vermieter jährlich per ... unter Einhaltung einer Voranzeigefrist von ... geltend gemacht werden.

Sicherheitsleistung / Bauhandwerkerpfandrechte

Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Mietvertrag hinterlegt der Mieter eine unbefristete Bankgarantie einer schweizerischen Grossbank oder Kantonbank in der Höhe von SFr. Diese Sicherstellung deckt ausdrücklich alle Ansprüche aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Rückbau von Mieterausbauten, Wiederherstellung, Schadenersatz zufolge ausserordentlicher Abnutzung usw.).

Die Originalurkunde der erwähnten Bankgarantie ist bei/vor Vertragsunterzeichnung dem Vermieter zu übergeben.

Bauhandwerkerpfandrecht

Variante 1

Wird für mieterseitige Ausbauten ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Unternehmens in provisorischer oder superprovisorischer Weise im Grundbuch eingetragen, so ist der Mieter verpflichtet, innert zehn Tagen ab Mitteilung dieses Eintrages, hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht werden kann. Die Verpflichtung zur Sicherheitsleistung gemäss Ziff. ... dieses Mietvertrages bleibt bestehen, auch wenn das Bauhandwerkerpfandrecht definitiv eingetragen ist. Der Mieter haftet für sämtliche, aus der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes entstehenden Kosten.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter zur Vermeidung oder Ablösung der Eintragung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte,

entsprechend der geforderten Summe, die Bankgarantie auch zur Begleichung der angemeldeten Forderungen verwenden. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Differenz zur ursprünglichen Bankgarantie von SFr. ... innerhalb von 30 Tagen auszugleichen.

Variante 2

Der Mieter verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig und vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.

Sonderbankkonto

Für den Innenausbau der Wohnung öffnet der Mieter bei einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank ein Bankkonto. Das Konto muss mindestens für die Summe von SFr. ... gedeckt sein. Diese Summe entspricht den Totalkosten des bewilligten Wohnungsausbaus. Aus diesem Bankkonto werden die Handwerkerrechnungen und alle weiteren Rechnungen, welche den Wohnungsausbau betreffen, bezahlt.

Der Mieter und Vermieter können nur gemeinsam, mit Kollektivunterschrift, über das Bankkonto verfügen.

Beantragt der Mieter mehr auszubauen als ihm vorgängig bewilligt wurde, so wird ihm die nachträgliche Bewilligung vom Vermieter nur erteilt, wenn das Bankkonto betragsmässig entsprechend angepasst wurde.

Nach der Bezahlung sämtlicher Rechnungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsausbau, jedoch frühestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten, hat der Vermieter dem Mieter die Auflösung des Kontos zu Gunsten des Mieters zu bewilligen.

Kündigung

Kündigungsfrist: 6 Monate (zum Voraus)

Kündigungstermin: Ende März und September, erstmals auf den
30. September 2012 mit Einschreibebrief.

Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere fünf Jahre, bis er mit der Kündigungsfrist von sechs Monaten, auf den Kündigungstermin per Ende März und September gekündigt wird.

Dem Mieter wird einseitig das Recht eingeräumt, den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig vor Ablauf der festen Mietdauer auf Ende März und September zu kündigen.

Bei der ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Möglichkeit, bis drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses, einen Ersatzmieter dem Vermieter vorzuschlagen, welcher bereit ist, die gekündigte Wohnung im denselben Zustand zu übernehmen. Die Übernahmbedingungen zwischen Mieter und Ersatzmieter müssen dem Vermieter schriftlich übergeben werden. Der Ersatzmieter muss dabei erklären, dass er die geltenden Vertragsbedingungen ausnahmslos akzeptiert. Erfolgt keine Übernahme der gekündigten Wohnung durch einen vom Mieter vorgeschlagenen Ersatzmieter, muss der Vermieter umgehend mitteilen, ob die Ausbauten übernommen werden oder der Mieter den Rückbau veranlassen muss.

Bei der Übernahme der Ausbauten durch den Vermieter, wird die Entschädigung gem. Ziff. ... dieses Mietvertrages vergütet.

Verlängerungsoption

Variante 1 (echte Option)

Dem Mieter wird eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen um ... Jahre eingeräumt. Will er davon Gebrauch machen, so hat er dies bis spätestens (Kündigungsfrist zuzüglich weitere Zeitspanne z.B. 3 Monate; Datum angeben) dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Die Option ist verwirkt, wenn sie innert der erwähnten Frist nicht ausgeübt wird.

Variante 2 (echte Option mit Staffelklausel)

Dem Mieter wird eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages um weitere ... Jahre (bzw. eine weitere Mindestmietdauer von ... Jahren) eingeräumt. Der Mietzins, wie er nach Ablauf der festen Vertragsdauer besteht, gilt während der Optionsdauer unverändert weiter. Auf Beginn des zweiten und dritten Jahres, d.h. per ... und per ... wird der Mietzins um je SFr. ... erhöht.

Variante 3 (unechte Option)

Dem Mieter steht eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages um ... Jahre zu. Will er davon Gebrauch machen, so hat er dies bis spätestens ... mit eingeschriebenem Brief zu erklären. Der Vermieter ist verpflichtet, innert Monatsfrist ab Erhalt der Mitteilung die Bedingungen für die Optionsdauer bekannt zu geben. Will der Mieter diese

Bedingungen nicht anerkennen, so ist er berechtigt, innert 30 Tagen seine Option zu widerrufen.

Zustand bei Übergabe / Grundausbau / Mieterausbau

Der Vermieter übergibt die Mietsache im Zustand; Rohbau. Dieser Zustand wird von beiden Vertragspartnern als Grundausbau bezeichnet.

Der Grundausbau stellt nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner den zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache tauglichen Zustand dar. Der vereinbarte Mindestmietzins stellt die adäquate Gegenleistung für die Mietsache im Zustand Grundausbau dar.

Die Leistungsabgrenzung Grundausbau / Mieterausbau wird im Baubeschrieb, welcher einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, detailliert festgelegt.

Sämtliche, gemäss Baubeschrieb nicht zum Grundausbau gehörenden Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen gelten als Mieterausbauten, auch wenn sie im Zeitpunkt des Mietbeginns schon vorhanden sind oder von Vormietern übernommen wurden. Auch sämtliche vom Mieter während der Mietdauer erbrachten Leistungen, namentlich bauliche Veränderungen oder Erneuerungen in und an der Mietsache, gelten als Mieterausbauten.

Änderungen am Grundausbau

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter rechtzeitig vor der Ausführung über geplante Änderungen am Grundausbau zu informieren.

Übergabedatum

Variante 1

Die Übergabe der Mietsache erfolgt bei Mietbeginn am (Datum Mietbeginn). Ohne spezielle Vereinbarung erfolgen die Mieterausbauten frühestens bei Mietbeginn.

Variante 2

Die Übergabe erfolgt vor Mietbeginn, voraussichtlich am Das genaue Übergabedatum wird in einer separaten Vereinbarung festgehalten

Bewilligung von Mieterausbauten

Beabsichtigt der Mieter Mieterausbauten vorzunehmen, so hat er vor dem Beginn entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der

Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder unter der Bedingung zu erteilen, dass der Mieter berechtigt ist, die Wohnung ... gemäss beiliegenden Baubeschrieb vom ... auf eigene Kosten auszubauen. Er hat die Baubewilligung sowie allfällige weitere Bewilligungen selber und auf eigene Kosten einzuholen. Die Baukosten in der Höhe von SFr. ... gemäss Kostenvoranschlag vom ... sind vor Baubeginn durch eine zusätzliche unbefristete Bankgarantie einer schweizerischen Bank sicherzustellen. Der Mieter verpflichtet sich, vor der Einreichung des Baugesuches vom Architekten welcher den Bau begleitet, dem Vermieter eine Erklärung abzugeben, dass wenn sich die Überschreitung des Kostenvoranschlages abzeichnet, der Vermieter umgehend informiert wird und dass der Mieter sich verpflichtet für die Mehrkosten die Bankgarantie zu erhöhen. Der Vermieter ist berechtigt, die Einstellung der Bauarbeiten zu verlangen, solange die Erhöhung der Bankgarantie nicht vorliegt. Frühestens sechs Monate nach Abschluss der Arbeiten ist der Mieter berechtigt die Auflösung der zusätzlichen Bankgarantie vom Vermieter zu verlangen.

Ausführungsregeln der Mieterausbauten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde auszuführen und fachmännisch überwachen zu lassen. Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die von Mieterausbauten betroffenen Bauteile sind in geeigneter Weise möglichst staub- und lärm dicht gegenüber Allgemein- und Drittflächen abzuschotten. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung von Mieterausbauten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten, unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen, zu Recht geltend gemachten Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz). Der Mieter ist verpflichtet, sich auf ergangene Streitverkündung an einem gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Renovation am Grundausbau durch den Vermieter

Werden Renovationen am Grundausbau durch den Vermieter vorgenommen, verpflichtet sich der Vermieter, die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen der

Mieterausbauten zu übernehmen. Zusätzlichen Anpassungsarbeiten oder sonstige Ausbauwünsche des Mieters an den Mieterausbauten und das Auswechseln von nicht mehr vorhandenen Ersatzteilen gehen zu Lasten des Mieters.

Untermiete

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise zu untervermieten. Grundsätzlich gilt Art. 262 OR.

Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf die Einholung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung, den zum Abschluss vorgesehenen Untermietvertrag im vollen Wortlaut sowie sämtliche mit dem Untermieter zusätzlich getroffenen Vereinbarungen, insbesondere soweit darin gegenseitige finanzielle Leistungspflichten geregelt werden, unaufgefordert und vollständig vorzulegen.

Der Mieter ist berechtigt, seinen monatlichen an den Vermieter zu zahlenden Nettomietzins, gegenüber dem Untermieter, zwecks Amortisation des Innenausbaus, bis maximal 30 % mehr zu verlangen. Diese Prozentangabe dient als oberste Limite.

Erweist sich nach erteilter Zustimmung, dass der Vermieter bei Einholung der Zustimmung unvollständig oder nicht wahrheitsgemäss über sämtliche im Zusammenhang mit der Untervermietung gegenseitig vereinbarten Rechte und Pflichten orientiert worden ist, so berechtigt dies den Vermieter zur Auflösung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) oder gestützt auf eine andere Rechtsgrundlage, die bei Vertragsverletzung eine Vertragsauflösung rechtfertigt. Die entsprechenden Entschädigungsfolgen zu Lasten des Mieters siehe Ziff. ... dieses Mietvertrages.

Lärmgrenzwerte

Das Mietobjekt ist inwendig so auszubauen, dass keine schalltechnischen Probleme auftreten. Beklagen sich andere Mietparteien über störende Schallübertragungen aus dem Mietobjekt, so wird der Vermieter einen Akustiker beauftragen um entsprechende Messungen vorzunehmen. Stellt sich dabei heraus, dass eine Schallübertragung vorhanden ist und dass dies aufgrund mangelnder Ausbausorgfalt entstanden ist, so ist vom Mieter umgehend die Behebung des Schallproblems in die Wege zu leiten und die Aufwendungen des Vermieters, im Zusammenhang der Beauftragung des Akustikers entstandenen Kosten, zu vergüten. Trifft den Mieter keine Schuld, so sind die Kosten des Akustikers vom Vermieter zu tragen. Es gelten die Bestimmungen nach SIA 181.

Tragfähigkeit

Beabsichtigt der Mieter, schwere Einrichtungen und Möblierungen in die Mietsache einzubringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Kosten für die Abklärungen gehen zu Lasten des Mieters.

Vormerkung im Grundbuch

Die Parteien vereinbaren, dass dieser Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden soll. Demgemäss wird der Mieter ermächtigt, diesen Mietvertrag im Grundbuch auf seine Kosten eintragen zu lassen. Das Grundbuchamt (genaue Bezeichnung) wird hiermit ermächtigt, diesen Mietvertrag mit Wirkung bis ... auf der Parzelle ... im Grundbuch vorzumerken.

Planungs- und Bauarbeiten

Planungsunterlagen / Beschriebe / Nachweise

Für Mieterausbauten stellt der Vermieter dem Mieter sämtliche ihm zur Verfügung stehenden, relevanten Planungsunterlagen über die Mietsache einmalig, zu Selbstkosten (Kopierkosten, Kosten für Datenträger) zur Verfügung. Der Vermieter stellt auch die Herausgabe der Unterlagen der von ihm beauftragten Dritten sicher. Wenn vorhanden, werden die Unterlagen auch in Form elektronischer Daten zur Verfügung gestellt.

Zur Beurteilung und Bewilligung von Mieterausbauten, stellt der Mieter auf Verlangen des Vermieters, die relevanten Unterlagen und Angaben wie: Projekt- oder Ausführungspläne, Konzepte Haustechnik, Statische Nachweise, Termin-, Organisations- und Ablaufpläne, Nachweise Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, Kostenschätzung oder -voranschlag usw. zur Verfügung.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter, unaufgefordert, spätestens sechs Monate nach erfolgtem Mieterausbau die revidierten Planunterlagen des Mieterausbaus in Daten- oder Papierform zu übergeben.

Zugänge und Lagerplätze für Mieterausbauten

Für sämtliche Mieterausbauten definiert der Vermieter die Zugänge und Lagerplätze ausserhalb der Mietsache. Ohne allfällige gestellte Ansprüche von Dritten, erfolgt die zur Verfügungsstellung an den Mieter kostenlos. Der Mieter verpflichtet sich, die benutzten Flächen in fachmännischer Weise zu schützen, sauber zu halten und wenn nötig nach Abschluss der Arbeiten wieder Instandzustellen.

Energiekosten für Bauarbeiten des Mieters

Die Kosten von Energiebezügen für Bauarbeiten des Mieters gehen zu seinen Lasten. Bezieht der Mieter Energie vom Vermieter, ist der Vermieter berechtigt Vorauszahlungen oder Akontozahlungen zu verlangen.

Leitungsführungen Haustechnik und Zugänglichkeit zu den Installationen

Die Leitungsführung des Mieterausbaus ist der Leitungsführung des Grundaubaus untergeordnet. Mieter und Vermieter dulden gegenseitig (auch von Drittmietern) bestehende und nachträglich installierte haustechnische Leitungsinstallationen in Steigzonen, Wänden und Böden. Die Leitungen schall- und wärmetechnisch nach den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden, einschlägigen schweizerischen Normen auszuführen.

Wahl der Unternehmer und Planer

Für Bauarbeiten des Mieters, welche Anpassungen am Grundaubau erfordern, sind, sofern deren Angebote zu konkurrenzfähigen Preisen erfolgen, die vom Vermieter empfohlenen Unternehmer, mit der Planung und Ausführung zu beauftragen. Für alle übrigen Mieterausbauten besteht keine solche Verpflichtung.

Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben

Behördliche Bewilligungen

Das Einholen von sämtlichen nötigen behördlichen Bewilligungen für Ausbau und Änderungen der Mietsache ist Sache des Mieters. Die daraus entstehenden Kosten sind vollumfänglich durch den Mieter zu tragen.

Steuern / Gebühren / Abgaben

Steuern, Gebühren, Abgaben und Energiekosten die sich wegen den Mieterausbauten ergeben, gehen zu Lasten des Mieters.

Anhang 2: Baubeschrieb beim Wohnungsmietvertrag im Rohbau

Baubeschrieb in Grund- und Mieterausbau zum Mietvertrag vom ...

Liegenschaft: ...

Mietobjekt: ...

Grösse: ...

Ref.Nr.: ...

Gebäude- und Bauteile	Grundausbau	Mieterausbau
Gebäudekonstruktion		
- Bodenplatte, Decken und Wänden in Stahlbeton (wo statisch erforderlich)	X	
- Wände in Backstein zur Trennung des Mietobjektes gegen ein anderes Mietobjekt und gegen die allgemeinen Gebäudeteile	X	
- Innenwände tragend (statisch)	X	
- Innenwände im Mietobjekt nicht tragend (statisch)		X
- Treppenanlagen vollständig ausgebaut	X	
Flachdach		
- Flachdach mit Wärmedämmung und Wasserisolation	X	
Balkon		
- Brüstung mit Verkleidung, Bodenbelag und Wasserablauf	X	
Fassade		
- Fassade mit Wärmedämmung gegen aussen abgerieben und eingefärbt	X	
Fenster / Türen		
- Fenster mit 2-fach Isolierverglasung	X	
- Hauseingangstüre und Aussentüren zum Gebäude mit Schliessanlage	X	
- Wohnungstüren mit Schliessanlage und drei Schlüssel	X	
- Zimmertüren im Mietobjekt inkl. Türdrücker und Farbanstrich		X
Sonnenschutz		
- Lamellenstoren in Alu einbrennlackiert mit Handkurbel	X	
- Sonnenstoren (Stoffmarkisen) mit Handkurbel	X	
Bodenbeläge im Mietobjekt		
- Zementunterlagsboden	X	
- Bodenbeläge (z.B. Teppich, Parkett, Plättli usw.) in der ganzen Wohnung		X
Wandbeläge im Mietobjekt		
- Tragende Backstein- und Betonwände roh	X	
- Haftgrund, Abrieb und Malerarbeiten an den tragenden und nicht tragenden Wände		X
- Wandplatten in Küche und Bad / Dusche / Toilette		X
Decken im Mietobjekt		
- Decken roh	X	

- Haftgrund, Grund- und Weissputz oder Abrieb an den Decken		X
- Malerarbeiten an den Decken		X
Küche im Mietobjekt		
- Küchenmöbel inkl. Apparate und Armaturen		X
Bad / Dusche / Toilette im Mietobjekt		
- Badewanne, Duschwanne, Waschtische, Toilettenanlagen, Garnituren, Armaturen und Accessoires		X
- Waschmaschine und Tumbler (da keine allgemeine Waschküche vorhanden)		X
Aufzugsanlagen		
- Personenlift ab Untergeschoss in jedes Wohngeschoss	X	
Elektroanlagen		
- Stromapparate und Leitungen bis und mit Sicherungskasten pro Wohnung	X	
- Stromleitungen im Mietobjekt ab Sicherungskasten für die Feinverteilung des Strom in der Wohnung inkl. Schalter und Steckdosenanschlüsse		X
- Leuchten und Lampen im Mietobjekt		X
- Elektrogeräte im Mietobjekt		X
- Sonnerie- und Gegensprechanlage sowie Türöffner	X	
- Telefon- / Radio- und TV-Leitungen bis ans Mietobjekt	X	
- Telefon- / Radio- und TV-Leitungen inkl. Anschlüsse und Schalter im Mietobjekt		X
Heizung		
- Warmwasseraufbereitung mit zentraler Oelheizung	X	
- Wärmeverteilung via Heizkörper und Thermostatventile im Mietobjekt und allgemeine Gebäuderäume	X	
Lüftungsanlagen		
- Abluftrohre im Steigschacht	X	
- Anschluss der Abluftrohre inkl. Apparate (Abzugshaube oder Ventilator) im Mietobjekt ab dem Steigschacht		X
Sanitäranlagen		
- Kalt- und Warmwasserleitungen im Steigschacht via Unterstationen und Verteilbatterie	X	
- Anschluss der Kalt- und Warmwasserleitungen inkl. sämtlicher Apparate und Armaturen im Mietobjekt ab dem Steigschacht		X
Umgebung		
- Gebäudeerschliessung	X	
- Begrünung und Bepflanzung	X	

Ort / Datum:

Vermieter:

Mieter:

6 Literaturverzeichnis

Bundesamt für Statistik BFS (Hrsg.): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005 – 2050, Neuchâtel 2006

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.): Siedlungswesen Schweiz, Band 78, Grenchen 2006

CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (Hrsg.): Baukostenplan BKP, Ausgabe 2001, ersetzt Ausgabe 1997 und frühere

CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (Hrsg.): Elementkostengliederung EKG, Ausgabe 1995, ersetzt Ausgabe 1991, Nachdruck 2000

Der Zürcher Hauseigentümer HEV (Hrsg.): Die Erneuerung oder Änderung am Mietobjekt durch den Mieter, Ausgabe 5/2007, 66. Jahrgang, Seite 355 – 356

Dürr, David; Hatz, Michael; Zollinger, Daniel: Weiterentwicklung es Modells „Kleines Wohnungseigentum“, Studie zu Handen des Bundesamt für Wohnungswesen, Basel 2005

Futterlieb, Raoul: MRA, Mietrecht Aktuell, Seite 152 – 157, Basel 2002

Gratz, Elmar: Mietzinsgestaltung, Zürich 1995

Higi, Peter: Die Miete, Zürcher Kommentar, 3. Auflage, Zürich 1994

Hornung, Wirtschafts- und Sozialstudien (im Auftrag von Bundesamt für Raumentwicklung und Bundesamt für Wohnungswesen) : Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040, Bern 2004

Lachat, David; Stoll, Daniel; Brunner, Andreas: Mietrecht für die Praxis, 6. Auflage, Zürich 2005

Meyer-Meierling, Paul: Gesamtleitung von Bauten, Zürich 1999

Neue Zürcher Zeitung; Wüest & Partner: Immo-Barometer, Zürich 2006

Pensimo Management AG (Hrsg.): EFICAS Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt, Zürich 2007

Rohrer, Beat: Höhere Fachschule für Immobilien-Treuhänder, Mietrecht, Zürich 2001/2002

Rohrer, Beat: Einführung in das Mietrecht, Vortrag bei Curem, Zürich 19./20.05.2006

Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT (Hrsg.): Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. erweiterte und nachgeführte Auflage, Zürich 1998

Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT (Hrsg.): Miete und Pacht, Offizieller Gesetzes- und Verordnungstext, Obligationenrecht (OR) geändert am 15.12.1989, Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geändert am 26. Juni 1996

Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG, Schweizerische Schätzungsexpertenkammer SEK / Schweizerischer Verband der Immobilien Treuhänder SVIT (Hrsg.): Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Chur 2000

Sommer, Monika: MRA, Mietrecht Aktuell, Seite 28 – 36, Basel 2005

Zihlmann, Peter: Das Mietrecht, 2. überarbeitete Auflage, Zürich 1995

Zucker, Armin: Trends in der Mietrechtspraxis, Rohbaumiete und Unterhaltspflicht zu Lasten des Mieters, Realis-Seminar 2005

7 Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Untersuchung der Sinnhaftigkeit der Vermietung von Wohnflächen im Rohbau analog den Geschäftsflächen (Rohbaumiete)“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Zollikerberg, den 20. Juli 2007
