

Zwischennutzung

Hausbesetzung und Vandalismus, fehlende Einnahmen bei gleichbleibenden Fixkosten – wo Leerstand herrscht, ist der Ärger der Eigentümerin nicht weit. Um diesen Problemen Abhilfe zu verschaffen, drängt sich eine Zwischennutzung der Immobilie auf. Aber aufgepasst: Bei einer unsorgfältigen vertraglichen Ausgestaltung können böse Überraschungen lauern.

Zwischennutzungen bieten sich dort an, wo Bauprojekte anstehen. Das zentrale Anliegen der Eigentümerin ist daher regelmässig die fristgerechte Rückgabe der zwischen-genutzten Immobilie durch die Mieterin. Um diesem Anliegen zu begegnen, ist bei der vertraglichen Ausgestaltung sicherzustellen, dass die Nutzerin die Beendigung der Zwischennutzung nicht anfechten oder erstrecken kann. In rechtlicher Hinsicht bieten sich hierzu zwei Vertragstypen an: der befristete Mietvertrag und die Gebrauchsleihe.

Die befristete Miete

Die Miete ist ein Vertrag, bei welchem die Vermieterin der Mieterin eine Sache zum Gebrauch überlässt, wobei die Mieterin der Vermieterin im Gegenzug einen Mietzins leistet. Charakteristisch für das Mietrecht ist dessen immanenter Sozialschutz. Ausfluss daraus sind insbesondere Kündigungsschutz und Mieterstreckung. Dies kann dazu führen, dass die Mieterin länger als erwünscht in der zwischengenutzten Immobilie verbleibt und sich das Bauprojekt um Jahre verzögert. Solange Mietverträge laufen, hat die Vermieterin keine Planungssicherheit.

Bei der Zwischennutzung von Immobilien werden die Mietverträge daher vorzugsweise befristet abgeschlossen. So kann der Mietvertrag im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich für diesen beschränkten Zeitraum geschlossen werden. Die Befristung des Miet-

vertrags stellt die Ausnahme dar, weshalb sie explizit zu vereinbaren ist. Dabei muss der Beendigungszeitpunkt eindeutig bestimmbar sein. Die Befristung kann entweder durch Vereinbarung der Dauer des Mietverhältnisses (z. B. für ein Jahr) oder des zeitlich bestimmbar Endtermins (z. B. bis Ende Mai 2023) festgelegt werden. Es ist demgegenüber nicht zulässig, diesen Zeitpunkt an den Eintritt eines zukünftigen Ereignisses (z. B. bis zum Erteilen der Baubewilligung oder bis zum Abriss der Liegenschaft) zu knüpfen.

Die Gebrauchsleihe

Die Gebrauchsleihe ist ein Vertrag, bei dem sich die Verleiherin verpflichtet, der Entleiherin eine Sache zum unentgeltlichen Gebrauch zu überlassen. Die Verleiherin kann die Sache jederzeit zurückverlangen, sofern die Dauer nicht vereinbart wurde oder durch den vereinbarten Gebrauch begrenzt ist. Bei der Gebrauchsleihe gibt es weder einen Kündigungsschutz noch eine Mieterstreckung.

Zentrales Merkmal der Gebrauchsleihe ist ihre Unentgeltlichkeit. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Verleiherin gar keine Kosten geltend machen kann. Die mit dem Gebrauch der Sache verbundenen Kosten, wie die Unterhalts- und Nebenkosten, sind durch die Entleiherin zu tragen. Dabei ist jedoch Vorsicht geboten: Sobald die Entleiherin wertsteigernde Massnahmen oder ausserordentliche Aufwendungen bezahlt, entfällt der unentgeltliche Charakter des Vertrags. Dieser würde dann als unbefristeter Mietvertrag qualifiziert. Dabei hat die Entleiherin zu beweisen, dass sie mit dem Überlassen der Immobilie keine Rendite erzielt, sondern lediglich die erwähnten Kosten an die Entleiherin überwälzt.

Sofern man sich diesem Thema nicht stellen möchte, gibt es professionelle Anbieter für Zwischennutzungen, wobei auch hier auf eine sorgfältige vertragliche Ausgestaltung zu achten ist.

«Was sind die rechtlichen Hindernisse bei der Zwischen-nutzung?»



SOPHIA ZGRAGGEN, MLAW, hat ihre Tätigkeitsschwerpunkte in den Bereichen Vertragsrecht und allgemeines Handels- und Gesellschaftsrecht. Sie ist Rechtsanwältin bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich.
www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch