



MLaw Kim Attenhofer, Rechtsanwältin

UMSATZMIETE

Bei Geschäftsraummieten, vor allem in der Gastronomie/Hotellerie und im Detailhandel in Shoppingcentren ist die Umsatzmiete verbreitet. Sie erlaubt Vermietern und Mietern im Rahmen der Vertragsgestaltung auf die spezifischen Gegebenheiten einzugehen und kann für beide Seiten Vorteile mit sich bringen, was nachfolgend aufgezeigt werden soll.

I. EINLEITUNG

Umsatzmiete bedeutet, wenn die Höhe des Mietzinses vom Umsatz, den der Mieter aus seiner betrieblichen Tätigkeit erzielt, abhängt. Für den Vermieter ist die Umsatzmiete von Vorteil, weil er umgehend (und vor dem nächstmöglichen Kündigungstermin) von einer guten Konjunkturlage via Mietzinserhöhung profitiert und dieser so allenfalls über dem zulässigen Ertrag oder dem orts-/und quartierüblichen Mietzins liegt. Für den Mieter hat die Umsatzmiete den Vorteil, dass in der Startphase das Risiko tief gehalten werden kann und dass sich der Mietaufwand ohne Zeitverzug seiner Ertragslage anpasst.

II. MIETVERTRAGS /-ZINSGESTALTUNG

Die Umsatzmiete ist im Gegensatz zur Indexmiete und zur Staffelmiete nicht ausdrücklich im Gesetz geregelt und wird dennoch von Lehre und Rechtsprechung anerkannt (Vertragsfreiheit). Der Mietzins braucht nicht zwingend im Voraus bestimmt zu sein; es genügt die Bestimmbarkeit.

Bei der Vertragsgestaltung sind – abgesehen von den allgemeinen Gesetzesbestimmungen und namentlich von Art. 269 OR, der besagt, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen, – keine spezifischen Voraussetzungen zu beachten. Mindest- oder Maximalsätze existieren ebenso wenig wie Mindestlaufzeiten. Vielmehr variiert die Höhe der Umsatzmiete je nach Branche, Standort und Verhandlungsgeschick der Parteien. Sie ist konsequenterweise ebenfalls abhängig von Grösse und vom Ausbaustandard.

Oftmals wird neben der Vertragsdauer eine fixe Basismiete vereinbart, die durch die variable Umsatzmiete ergänzt wird. In der Praxis verbreitet ist die Regelung, dass bei schlechtem Geschäftsgang lediglich die Basismiete und nur bei gutem Geschäftsgang zusätzlich die Umsatzmiete zu begleichen ist. Die reine Umsatzmiete ist selten.

Es ist zu empfehlen, vertraglich genau zu definieren, wie sich der Umsatz genau berechnet und wie sich die Beteiligung des Vermieters am Umsatz bemisst (Prozentsatz, degressiv oder linear). Es sollte unbedingt definiert sein, mit welchen Belegen und in welchen zeitlichen Abständen der Umsatz zu dokumentieren ist und ob die Umsatzschwelle inkl. oder exkl. MwSt. zu berechnen ist. Ergänzend vereinbart werden kann, was passiert, wenn die Meldepflicht nicht eingehalten wird. Die Parteien können zudem übereinkommen, dass die Umsatzüberprüfung durch eine bestimmte, unabhängige Drittperson erfolgt oder aber dass dies für den Streitfall vorbehalten wird.

Obwohl gewisse Lehrmeinungen bei der Verabredung einer Umsatzmiete bereits von einer stillschweigend vereinbarten Gebrauchspflicht des Mietobjektes ausgehen, kann sich die explizite Erwähnung im Vertrag als sinnvoll erweisen und Konfliktpotenzial aus dem Weg räumen. Die Gebrauchspflicht garantiert dem Vermieter, dass im Mietobjekt gewirtschaftet wird und sich so die Chancen auf die bzw. sogar eine höhere Umsatzbeteiligung vergrössert.

Aus Mietersicht kann sich sodann ein vorzeitiges Kündigungsrecht bei Unterschreitung eines Minimalumsatzes (ev. über eine bestimmte Periode) als empfehlenswert erweisen. Auch für den Vermieter kann dies sinnvoll sein: Er bleibt nicht auf der Basismiete sitzen und kann das Objekt weitervermieten, in der Hoffnung durch höhere Umsätze an diesem beteiligt zu sein.

Der vom Umsatz abhängige Mietzins wie auch der verabredete Prozentsatz kann während der Vertragsdauer weder überprüft noch angefochten werden. Etwas Anderes gilt einzig im Rahmen einer Anfechtung des Anfangsmietzinses innert 30 Tagen nach Übernahme wegen Missbräuchlichkeit gemäss Art. 270 OR.

III. MIETZINSERHÖHUNG

Die Vereinbarung einer Umsatzmiete schliesst grundsätzlich die Anrufung anderer Mietzinsanpassungsgründe aus. Dies gilt nicht, wenn die Miete in eine Basismiete und einen umsatzabhängigen Mietzinsanteil aufgeteilt ist.

Die Basismiete kann unter den jeweiligen allgemeinen Voraussetzungen beispielsweise gestaffelt oder indiziert werden. Im Übrigen kann die Basismiete unter den Voraussetzungen gemäss Art. 269d OR erhöht werden.

IV. MIETZINSHERABSETZUNG

Gemäss Art. 259a ff. OR ist ein Mieter berechtigt, bei vorhandenen und dem Vermieter bekannten und innert Frist nicht behobenen Mängeln eine Mietzinsherabsetzung zu verlangen. Dies verhält sich bei vereinbarter Umsatzmiete genau gleich, selbst wenn der Mangel nicht zu einem tieferen Umsatz führt. Eine Mietzinsherabsetzung setzt keinen Schaden voraus. Die Berechnung der Herabsetzung erfolgt auf dem gesamten Mietzins.

Abgesehen von der Mietzinsherabsetzung infolge Mängel bleibt bei der Umsatzmiete kein Platz für eine zusätzliche Mietzinsherabsetzung. Namentlich Art. 270a OR gelangt nicht zur Anwendung. Diese Bestimmung besagt, dass der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen kann, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a (OR) übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

7. August 2019