

Merkblatt Mieterausbau: Schutzklausel für Mietvertrag

Vertragliche Risikoabsicherung beim Mieterausbau

- Folgende mietvertragliche Klausel zur Zahlungsabwicklung der Werklohnverpflichtungen an die Bauandwerker über die Bank kann dem Risiko des Grundeigentümers/Vermieters teilweise vorbeugen:
 - *„Der Mieter hat vor Baubeginn gegenüber dem Vermieter/Grundeigentümer eine Bestätigung einer erstklassigen Schweizer Bank beizubringen, welche die Sicherstellung der veranschlagten Bausumme im Umfang von CHF _____ nachweist und wonach sich diese Bank zur direkten Bezahlung der Handwerker- und Lieferantenrechnungen verpflichtet.“*
- Ebenfalls empfehlenswert ist die mietvertragliche Sicherstellung eines „reportings“, wonach jedes Bauvorhaben vom Vermieter/Grundeigentümer separat abgenommen und bestätigt werden muss. Eine solche Vorkontrolle hat den Vorteil, dass:
 - Der Risikobetrag zumindest im Umfang dieser vom Mieter auch berichteten Vorhaben überschaubar bleibt.
 - Der Vermieter/Grundeigentümer bei einer Kontrolle auf der Baustelle eine festgestellte, Überschreitung des vereinbarten Umfangs erkennen kann und den guten Glauben der Handwerker durch die Aufklärung der Handwerker bezüglich dieser Tatsache zerstören kann.
- Des Weiteren kann mit dem Mieter vertraglich die Abrede getroffen werden, dass sich dieser neben dem Berichten aller baulichen Details und der Einräumung eines Einsichtsrechts des Vermieters/Grundeigentümers in die wesentlichen Unterlagen des Mieterausbaus auch dazu verpflichtet, alle nötigen Massnahmen zu treffen, dass im Zusammenhang mit dem Mieterausbau keine Bauhandwerkerpfandrechte auf der Liegenschaft des Vermieters/Grundeigentümers eingetragen werden, resp. der Mieter diese von sich aus Ablösen wird.

Weitergehende Informationen zum Mieterausbau finden Sie auf
www.mieterausbau.ch