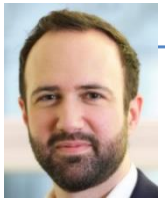

RATGEBER RECHT

Vormerkung Mietverhältnis im Grundbuch

Für meine Geschäftstätigkeit miete ich Räumlichkeiten. Soll der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden?

Wer Geschäftsräume mietet, plant und investiert oft langfristig. Entsprechend wird der Mietvertrag auf längere Dauer abgeschlossen. Doch was passiert, wenn die Liegenschaft während der Mietdauer verkauft wird? In der Schweiz gilt zwar der Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht»: Der neue Eigentümer tritt grundsätzlich in das Mietverhältnis ein und wird der neue Vermieter. Er kann jedoch bei dringendem Eigenbedarf das Mietverhältnis vorzeitig auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Davor kann die Vormerkung im Grundbuch zusätzlichen Schutz bieten.

Kündigung aufgrund Eigenbedarfs

Ein neuer Eigentümer darf die Wohn- oder Geschäftsräume vorzeitig kündigen, sofern er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte glaubhaft machen kann. Dafür genügt, wenn es dem Vermieter aus objektiven Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung des Objekts zu verzichten. Die Kündigungsfrist richtet sich dann nach Gesetz und beträgt bei Wohnräumen drei Monate bzw. bei Geschäftsräumen sechs Monate. Diese Fristen gelten selbst dann, wenn vertraglich eine längere Mietdauer vereinbart ist.

Was bewirkt die Vormerkung?

Die Vormerkung muss ausdrücklich vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden. Dadurch kann sich ein Erwerber der Liegenschaft nicht darauf berufen, er habe das Mietverhältnis nicht gekannt. Dem Mietvertrag kommt damit die verstärkte Wirkung einer sogenannten Realobligation zu.

Durch die Vormerkung entfällt das vorzeitige Kündigungsrecht des Erwerbers wegen Eigenbedarfs. Die vertraglich vereinbarte Mietdauer muss also weiterhin respektiert werden – unabhängig eines dringenden Eigenbedarfs. Dem Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht» wird damit volle Geltung verschaffen. Vorbehalten bleiben Fälle der Zwangsverwertung eines Grundstücks. In der Praxis werden primär längerfristige Mietverträge vorgemerkt. Gerade gewerbliche Mieter nutzen diese Besserstellung zum Schutz ihrer Investitionen in einen Standort.

Umsetzung

Eine Vormerkung des Mietverhältnisses kann jederzeit beim Grundbuch angemeldet werden. Dafür ist neben der formellen Grundbuchanmeldung ein Exemplar des Mietvertrags einzureichen. Der Grundbucheintrag wird auf die vereinbarte erste feste Mietdauer befristet. Bestehen Verlängerungsoptionen, so ist deren Ausübung erneut anzumelden.

Zur Anmeldung berechtigt ist der Grundstückeigentümer. Der Mieter kann die Anmeldung ebenfalls vornehmen, benötigt dafür jedoch eine schriftliche Vollmacht des Eigentümers. Es empfiehlt sich daher, die Vormerkung oder eine entsprechende Bevollmächtigung dazu bereits beim Abschluss des Mietvertrags proaktiv zu thematisieren und zu regeln. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die erforderliche Mitwirkung des Eigentümers schwieriger zu erhalten sein.

THOMAS NIETLISPACH, LL.M., RECHTSANWALT, TSCHÜMPERLIN LÖTSCHER SCHWARZ AG, SURSEE, WWW.TLS-PARTNER.CH

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren. Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch. **RED**