

Zwischennutzungen zur Prävention von Leerständen

Dr. Raffael Büchi¹ und Eva Gehrig²

Zwischennutzungen – zeitlich begrenzte Nutzungen von Liegenschaften – verhindern Leerstände und bieten dem Hauseigentümer so einen «Aktivschutz» seiner Liegenschaft. Als vertragliche Basis drängt sich die Gebrauchsleihe auf, da damit Zwischennutzungen zeitlich genau auf die Bedürfnisse des Hauseigentümers zugeschnitten werden können, unter Ausschluss des Erstreckungsrisikos.

Mit Leerständen verbundene Risiken und Nachteile

Leer stehende Liegenschaften sind für den Eigentümer mit Risiken und Nachteilen verbunden:

- Hausbesetzungen: Allein im Raum Zürich sind laut Polizeiangaben zurzeit ca. 30 Liegenschaften besetzt, auf der Website www.live-for-free.ch ruft die JUSO Kanton Zürich öffentlich zu Hausbesetzungen auf;
- Vandalismus;
- Bauschäden etwa durch Feuchtigkeit infolge fehlender oder reduzierter Beheizung und Durchlüftung;
- Ertragsausfall bei teilweise weiter anfallenden Kosten.

Gemäss dem «Merkblatt Hausbesetzungen der Stadt Zürich», abrufbar unter www.stzh.ch, macht die Polizei die Räumung einer besetzten Liegenschaft von strengen Voraussetzungen abhängig:

- Entweder kann der Hauseigentümer sofort mit einem Bauvorhaben beginnen;
- oder er kann darlegen, dass er eine Neu- oder Zwischennutzung organisiert hat, die nachhaltig ist und mehr als 50% der Gebäudefläche umfasst.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, räumt die Polizei nur, wenn die Hausbesetzung Personen oder denkmalgeschützte Bauten unmittelbar gefährdet. Der Haus-

¹ Dr. iur. Raffael Büchi, Head of Know-how & Business Development bei Bär & Karrer, organisierte im Juni 2011 für einen Klienten der Wirtschaftskanzlei die Zwischennutzung «Badi 595», eine Gewerbeliegenschaft mit über 4000 m² Bürofläche in Zürich Altstetten während der Planungsphase für einen Umbau in Wohnungen und Ateliers sinnvoll zu nutzen und zu schützen. In der Badi 595 fanden 100 Personen – mehrheitlich Start-ups, Kleinunternehmen und Kreativtätige – vorübergehenden Arbeitsraum. «Projekt Interim» (www.projekt-interim.ch), ein Team aus dem Kreis der Badi-595-Zwischennutzer, übernahm die Verwaltung der Badi 595 und schloss das Zwischennutzungsprojekt im Juni 2013 mit der Rückgabe des Gebäudes an die neue Eigentümerin Mobimo pünktlich zum Umbaubeginn ab.

² Eva Gehrig ist Leiterin des Rechtsdiensts der Mobimo (www.mobimo.ch), einer der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem Liegenschaftsportfolio im Gesamtwert von über 2,3 Mrd. CHF. Sie war auf Seiten der Mobimo für die Zwischennutzung «Badi 595» verantwortlich.

Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr



Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion

Förderprogramm
Wohnqualität
Flughafenregion

Telefon 043 259 54 38
www.wohnqualitaet.zh.ch



Perspektive:
Leidenschaft.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch

info@grimm-hansruedi.ch

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze
Barrocada Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

eigentümer ist darum gut beraten, Hausbesetzungen präventiv zu verhindern.

Die Zwischennutzung als wirksamster präventiver Schutz von Liegenschaften

Leer stehende Liegenschaften zu bewachen, unbewohnbar zu machen oder zu verschalen ist teuer und vermag das Besetzungsrisiko nie ganz auszuschliessen. Den besten Schutz vor Hausbesetzungen bietet die präventive Organisation von Zwischennutzungen: Wo kein unbenützter Raum entsteht, kann nichts besetzt werden. Mit einer Zwischennutzung kann der Hauseigentümer auch Bauschäden vermeiden und mindestens einen Teil der Gebäudekosten abdecken. Schliesslich kann eine Zwischennutzung auch der Imageförderung dienen, etwa wenn der Hauseigentümer damit kulturelles Schaffen und Jungunternehmertum fördert oder aber die Wohnungsnot lindert.

Mit Zwischennutzungen verbundene Herausforderungen und Lösungsansätze

Trotz dieser offensichtlichen Vorteile ziehen Hauseigentümer Zwischennutzungen oft nicht in Betracht, namentlich aus zwei Gründen:

- Sie scheuen den mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand und das Risiko, dass Zwischennutzer «Probleme machen» könnten;
- Sie befürchten, dass die Zwischennutzung nicht termingerecht abgeschlossen werden kann, weil die Zwischennutzer das Gebäude nicht rechtzeitig räumen.

Organisation, Verwaltung und Überwachung von Zwischennutzungen

Der bisweilen grosse Aufwand, der mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbunden ist, lässt sich an

spezialisierte Organisationen outsourcen. Sie nehmen dem Hauseigentümer alles ab, was mit der Planung, Strukturierung, Organisation, Betreuung, Überwachung und Beendigung der Zwischennutzung zusammenhängt, und sind Schnittstelle zwischen dem Hauseigentümer und den Zwischennutzern.

Zwischennutzungen sind im Allgemeinen unproblematischer, als es sich Hauseigentümer vorstellen. Zwischennutzer mögen zwar im Schnitt mobiler, kreativer und jünger sein als das schweizerische Mittel, aber sie arbeiten in ihren Büros oder Ateliers an ihren Projekten wie andere Berufstätige auch. Genauso verhält es sich mit Wohnzwischennutzern: Ausser ihrer wohl überdurchschnittlich hohen Mobilität unterscheidet sie nichts vom Normalbewohner.

Dagegen gibt es Faktoren, die das mit Zwischennutzern verbundene Risikopotenzial für den Hauseigentümer positiv beeinflussen:

- Nur Zwischennutzer, die sich tadellos verhalten, werden von Zwischennutzungsorganisations für zukünftige Zwischennutzungen wieder berücksichtigt;
- Nur Hauseigentümer, die eine Zwischennutzung als Erfolg beurteilen, werden zu weiteren Zwischennutzungen Hand bieten; negative Erfahrungen machen im Immobilienmarkt rasch die Runde.

Ein Zwischennutzer, der negativ auffällt, schadet demnach nicht nur sich selbst, sondern auch allen anderen Zwischennutzern, indem er ihre Chancen auf zukünftige günstige Räume gefährdet. Damit entsteht Gruppendruck, sich regelkonform zu verhalten.

Termingerechte Beendigung von Zwischennutzungen: Mietverhältnis ungeeignet

Aus Sicht des Hauseigentümers ist die termingerechte Beendigung einer Zwischennutzung meist von zentraler Bedeutung. Eine

Zwischennutzung ist dann erfolgreich verlaufen, wenn am vereinbarten Endtermin alle Zwischennutzer das Gebäude komplett geräumt und die von ihnen genutzten Räumlichkeiten in gutem Zustand zurückgegeben haben. Jede Verzögerung eines Bauprojekts kommt in der Regel teuer zu stehen.

Will der Hauseigentümer sicher sein, dass die Zwischennutzung zeitgerecht beendet wird, darf er die Zwischennutzung nicht als Mietverhältnis ausgestalten. Die zwingenden mietrechtlichen Schutzvorschriften und Erstreckungsmöglichkeiten machen es vom guten Willen der Zwischennutzer abhängig, ob die Zwischennutzung vereinbarungsgemäss beendet wird. Stellt sich ein Mieter quer und verlangt Erstreckung, dauert es im besten Fall Monate, bis der Hauseigentümer ihn ausweisen kann – im schlimmsten Fall Jahre. Die Erstreckung des Mietverhältnisses droht auch dann, wenn die Zwischennutzung als Kettenmietvertragsverhältnis strukturiert wird, d.h. als Serie von befristeten Mietverträgen.

Die Gebrauchsleihe – die ideale Vertragsform für Zwischennutzungen

Sicherheit betreffend rechtzeitiger Beendigung einer Zwischennutzung lässt sich am besten schaffen, wenn die Zwischennutzung als Gebrauchsleihe strukturiert wird. Sie weist folgende gesetzlichen Definitionsmerkmale auf:

- Unentgeltlichkeit: Die Gebrauchsleihe ist gesetzlich als unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch definiert (auf eine entgeltliche Überlassung einer Sache ist zwingend Mietrecht anwendbar);
- Der Zwischennutzer hat als Entleiher mit der geliehenen Sache sorgfältig umzugehen und sie nach dem Gebrauch zurückzugeben;

- Gegenstand der Gebrauchsleihe können auch Immobilien (unbewegliche Sachen) sein.

Unentgeltlichkeit

Unentgeltlichkeit bedeutet nicht, dass der Hauseigentümer den Zwischennutzern gar nichts in Rechnung stellen darf, um die Anwendung von Mietrecht auszuschliessen: Der Zwischennutzer hat die aus dem Gebrauch der Sache entstehenden Kosten sowie die gewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen.

Konkret bedeutet dies, dass der Hauseigentümer die Nebenkosten, die gewöhnlichen Unterhaltskosten (kleinere Reparaturen) und kleinere werterhaltende Ausgaben auf die Zwischennutzer abwälzen kann. Ausserordentliche Aufwendungen sowie Lasten und Abgaben gehen hingegen zu seinen Lasten. Die Verteilung der Unterhaltungspflichten und der Kostentragungspflicht kann vertraglich geändert werden. Wenn der Zwischennutzer jedoch zur Vornahme wertsteigernder Massnahmen verpflichtet wird, verliert der Vertrag den unentgeltlichen Charakter und es liegt Miete vor.

Will der Hauseigentümer vermeiden, dass ein als Gebrauchsleihvertrag bezeichneter Vertrag als Miete qualifiziert wird, muss er ohne weiteres darlegen können, dass er keine Rendite erzielt, sondern lediglich die oben beschriebenen Kosten abwälzt. Die Kostenbeiträge, die Zwischennutzer als Entleiher zu entrichten haben, liegen damit typischerweise weit unter der Marktmiete.

Steht für den Hauseigentümer auch während der Zwischennutzung die Rendite im Vordergrund, bleibt ihm nur die Strukturierung als Miete. Er sollte es sich aber gut überlegen, ob die höheren Einnahmen während einer Zwischennutzung die mit der

Mietrecht

Anwendung von Mietrecht verbundenen Risiken tatsächlich aufwiegen.

Schliesslich verläuft die Suche nach Zwischennutzern in den meisten Fällen nur dann erfolgreich, wenn das Angebot insgesamt finanziell attraktiv ist.

Dauer

Für die Dauer der Zwischennutzungen gilt auch ohne spezifische vertragliche Regelung schon von Gesetzes wegen Folgendes:

- Leih ein Zwischennutzer einen Raum für einen bestimmten Zweck bzw. für einen bestimmten Gebrauch, hat er den Raum zurückzugeben, nachdem der Raum den Zweck erfüllte oder hätte erfüllen können;
- Wird über die Dauer und den Gebrauch eines Raums nichts vereinbart, kann der Hauseigentümer den Raum beliebig zurückfordern;
- Auch wenn sich der Hauseigentümer mit dem Zwischennutzer auf eine bestimmte Dauer der Zwischennutzung geeinigt hat, kann er die zwischengenutzten Räume jederzeit zurückfordern, wenn der Zwischennutzer gegen Vertragsbestimmungen und integrierte Regelwerke (z. B. gegen eine Hausordnung) verstösst, wenn er den geliehenen Raum beschädigt, wenn er ihn ohne Zustimmung des Hauseigentümers Dritten überlässt oder wenn der Hauseigentümer den Raum dringend selber braucht.

Kündigungsschutz und Erstreckungsmöglichkeiten gibt es bei der Gebrauchslleihe keine, eine analoge Anwendung der mietrechtlichen Vorschriften ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausgeschlossen.

Sorgfalt und Haftung des Entlehnens

Der Sorgfaltsmasstab ist bei der Gebrauchslleihe für den Zwischennutzer deutlich strenger als im Mietverhältnis. Auch

ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt für den Zwischennutzer Folgendes:

- Er darf den geliehenen Raum grundsätzlich nur persönlich, sorgfältig und im Rahmen der durch die Natur des Gebäudes und dessen Einteilung im Zonenplan gegebenen Zweckbestimmung gebrauchen;
- Falls er dies nicht tut, haftet er auch für Zufall.

Freiheit bei der vertraglichen Gestaltung

Im Gegensatz zum Mietvertrag, dessen zentrale Form- und Schutzvorschriften zwingender Natur sind und durch abweichende Vereinbarungen nicht ausgehebelt werden können, lässt sich ein Gebrauchslleihevertrag frei ausgestalten:

- Keine gesetzlichen Formerfordernisse und damit Erleichterung der Administration (Zwischennutzungsverträge können z. B. webbasiert abgeschlossen und verlängert werden);
- Beliebige Befristung oder Kündigungsmöglichkeiten;
- Verbindung der Gebrauchslleihe mit Auflagen und Pflichten für den Entlehner, solange damit die Unentgeltlichkeit der Gebrauchslüberlassung nicht in Frage gestellt wird.

Fazit

Stehen bei einer Zwischennutzung für den Hauseigentümer nicht Ertragsmaximierung, sondern zeitliche Planbarkeit und Flexibilität im Vordergrund, ist nicht Miete, sondern Gebrauchslleihe die ideale Vertragsform. Sie erlaubt es dem Hauseigentümer, die Dauer der Zwischennutzung beliebig festzulegen, ohne sich den mietrechtlichen Erstreckungsrisiken auszusetzen und auferlegt dem Zwischennutzer strengere Sorgfalts- und Haftungspflichten als das Mietrecht. ■

	Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütüwisstrasse 3 Postfach CH-8820 Wädenswil
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch	

 **elektro scherzinger ag**
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

**Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.**

**Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.**

Pfannenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

**Ebner & Co. Parkett
arbeiten**

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich