

Ein aktuelles Zwischennutzungsobjekt
in Thalwil, strukturiert als Miete.

ZWISCHENNUTZUNGEN

Das beste Mittel zur Überbrückung eines Leerstands

Zwischennutzungen – zeitlich begrenzte Nutzungen von Liegenschaften – überbrücken Leerstände auf sinnvolle und für den Eigentümer attraktive Weise. Den mit einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand kann er spezialisierten Dienstleistern übertragen. Dieser Beitrag bietet einen Überblick über die wichtigsten Aspekte von Zwischennutzungen aus der Sicht des Eigentümers.

Zwischennutzung als wirksamster und kostengünstigster Schutz

Leerstehende Liegenschaften zu bewachen, unbewohnbar zu machen oder zu verschalen, ist teuer¹ und vermag Risiken dennoch nie ganz auszuschliessen.

Den wirksamsten, konstruktivsten und bei weitem kostengünstigsten Schutz bietet die

¹ Die Rund-um-die-Uhr-Bewachung einer Liegenschaft kann je nach Standort pro Mann bis zu CHF 400 000 im Jahr kosten.

(im Idealfall vorausschauende, präventive) Organisation einer Zwischennutzung, die Leerstand verhindert: Belebte Liegenschaften sind weder für Vandalen noch für Besetzer interessante Objekte. Mit einer Zwischennutzung kann der Eigentümer zudem Bauschäden vermeiden, mindestens einen Teil der mit seiner Liegenschaft verbundenen Kosten abwälzen und im besten Fall sogar eine Rendite erzielen. Schliesslich sind Zwischennutzungen imagefördernd: Sowohl Nachbarn als auch betroffene Behörden und Gemeinden ziehen belebte Liegenschaften leerstehenden Gebäuden vor. Allenfalls kann der Eigentümer mit einer Zwischennutzung sogar eine Imagekampagne unterstützen, etwa wenn er mit der Zwischennutzung kulturelles Schaffen und Jungunternehmertum fördert oder die Wohnungsnot lindert.

Herausforderungen und Lösungsansätze

Trotz dieser offensichtlichen Vorteile schreckt mancher Eigentümer davor zurück, seine Liegenschaft einer Zwischennutzung zuzuführen:

- Er scheut den mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand.
- Er befürchtet, dass Zwischennutzer «Probleme machen» und seine Liegenschaft am Ende der Zwischennutzung nicht rechtzeitig verlassen.

Outsourcing der Zwischennutzung an spezialisierte Dienstleister

Der mit einer Zwischennutzung verbundene Aufwand ist tatsächlich beträchtlich. Der Eigen-

tümer muss diesen aber nicht selber betreiben: Er kann die Zwischennutzung von A bis Z an spezialisierte Dienstleister outsourcen. Sie nehmen ihm alles ab, was mit der Zwischennutzung zusammenhängt: deren Planung, rechtliche Strukturierung, Organisation, Betreuung, Überwachung und zeitgenaue Beendigung.

Dabei geht der Eigentümer typischerweise nur mit dem Zwischennutzungsspezialisten ein Vertragsverhältnis ein. Dieser wiederum schliesst mit den Zwischennutzern Verträge ab und schirmt den Eigentümer damit von den Zwischennutzern ab. Die Kommunikation mit den Zwischennutzern läuft ausschliesslich über den Zwischennutzungsspezialisten.

Zwischennutzungen haben sich etabliert und verlaufen meist problemlos

Die Bedeutung von Zwischennutzungen hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die wachsende Beliebtheit ist auch darauf zurückzuführen, dass Zwischennutzungen in aller Regel problemlos verlaufen. Zwischennutzer mögen zwar im Schnitt mobiler, kreativer und jünger sein als das schweizerische Mittel, unterscheiden sich jedoch sonst kaum vom typischen Nutzer eines Büros oder Ateliers. Wer Zwischennutzungen besucht, findet Menschen, die an Schreibtischen sitzen und in Bildschirme schauen, wie überall in Bürogebäuden.

Genauso verhält es sich mit Wohnzwischennutzern: Ausser ihrer wohl überdurchschnittlich hohen Mobilität und Flexibilität unterscheidet sie nichts von 'normalen' Bewohnern von Liegenschaften.

Die Beauftragung eines Zwischennutzungsspezialisten entlastet den Eigentümer nicht nur, er hat dadurch auch weitere Vorteile:

- Die Auswahl geeigneter Zwischennutzer fällt einem Spezialisten weitaus leichter, weil er über ein entsprechendes Netzwerk verfügt und zudem oft auf Personen oder Unternehmen zurückgreifen kann, die er aus abgeschlossenen Zwischennutzungen bereits kennt (Zwischennutzer mit track record).
- Zwischennutzer, die sich die Chance wahren wollen, dass sie der Spezialist auch bei zu-

MIT LEERSTÄNDEN VERBUNDENE RISIKEN UND NACHTEILE

- Keine Erträge, weiter anfallende Kosten
- Bauschäden, etwa durch Feuchtigkeit infolge fehlender oder reduzierter Beheizung und Durchlüftung
- Geisterhäuser sind ein Reputationsrisiko
- Leerstehende Liegenschaften bieten Raum für Vandalismus und Besetzungen

künftigen Zwischennutzungen berücksichtigt, verhalten sich «automatisch» tadellos.

- Der Spezialist wird alles daran setzen, die Zwischennutzung erfolgreich durchzuführen und pünktlich abzuschliessen. Negative Erfahrungen mit Dienstleistern machen im Schweizer Immobilienmarkt rasch die Runde.

Die rechtliche Strukturierung von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen können als befristete Miete oder als Gebrauchsleihe strukturiert werden.

Strukturierung als befristete Miete

Bei der Strukturierung von Zwischennutzungen als befristete Miete greifen die üblichen, breit ausgebauten Mieterschutzbestimmungen des Schweizerischen Mietrechts. Die Verantwortung für den Unterhalt und die Instandhaltung des Zwischennutzungsobjekts liegen grundsätzlich beim Eigentümer, und der Zwischennutzer kann auch dann Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn diese vertraglich ausbedungen wurde, um im entsprechenden Verfahren Zeit gewinnen.

Im Gegenzug entrichtet der Zwischennutzer dem Eigentümer eine Miete, benutzt das Zwischennutzungsobjekt also gegen Entgelt.

Strukturierung als Gebrauchsleihe

Bei einer als Gebrauchsleihe strukturierten Zwischennutzung überlässt der Eigentümer dem Zwischennutzer das Zwischennutzungsobjekt unentgeltlich zum Gebrauch.

Trotz der gesetzlich vorgeschriebenen Unentgeltlichkeit der Gebrauchsleihe kann der Eigentümer dem Zwischennutzer als Entlehner verbrauchsabhängige Kosten und gewöhnliche Erhaltungskosten auf den Zwischennutzer abwälzen. Eine Rendite darf der Eigentümer mit der Zwischennutzung dagegen nicht erzielen, sonst läuft er das Risiko, das die Gebrauchsleihe in Miete umqualifiziert wird.

Wer Rendite erzielen will, muss die Zwischennutzung als Miete strukturieren.

Kann der Eigentümer während der Zwischennutzung hingegen auf Rendite verzichten, bietet ihm die Strukturierung als Gebrauchsleihe interessante Vorteile:

- Die Gebrauchsleihe lässt sich im Gegensatz zur Miete, deren zentrale Form- und Schutzvorschriften zwingender Natur sind, frei ausgestalten. Gesetzliche Formvorschriften gibt es nicht.
- Die mietrechtlichen Schutzvorschriften gelten nicht. Zwischennutzer können insbesondere nicht Erstreckung verlangen.
- Die Verantwortung für den Unterhalt der zwischengenutzten Liegenschaft liegt grundsätzlich beim Zwischennutzer.
- Der Sorgfaltsmassstab ist für den Zwischennutzer deutlich strenger als bei Miete.
- Die Dauer kann beliebig befristet bzw. gekündigt, aber auch verlängert werden, bietet also maximale zeitliche Flexibilität.
- Der Eigentümer kann dem Zwischennutzer Auflagen und Pflichten überbinden, solange damit die Unentgeltlichkeit der Gebrauchsleihe nicht in Frage gestellt wird.

Erstreckung wird fast nie verlangt

Eine Zwischennutzung kann erst dann als Erfolg gewertet werden, wenn sie pünktlich und für den Eigentümer zufriedenstellend abgeschlossen wurde. Obschon heute Zwischennutzungen mehrheitlich als Mietverhältnisse strukturiert werden, sind Erstreckungsgesuche von Zwischennutzern äusserst selten, was bei Mietrechtsspezialisten immer wieder ungläubiges Staunen auslöst.

ERFOLGSFAKTOREN

Die wichtigsten Faktoren für den Erfolg einer Zwischennutzung:

- Sorgfältige Auswahl der Zwischennutzer
- Strenge, klare vertragliche Regelung
- Enge Begleitung und Verwaltung, Durchsetzung der Hausordnung
- Straffe Organisation der Räumung zum Abschluss der Zwischennutzung

Die Motivation der Zwischennutzer, sich für weitere Zwischennutzungsprojekte zu empfehlen, ist als weiterer Erfolgsfaktor nicht zu unterschätzen.

Fazit

Für Eigentümer gibt kein besseres, wirksameres Mittel gegen Leerstand als Zwischennutzungen. Für deren Planung und Durchführung einen Spezialisten zu beauftragen, kann sich für den Eigentümer lohnen. Er spart sich Aufwand und profitiert vom spezifischen Know-how und Kontaktnetz des Spezialisten. Zwischennutzungen können als befristete Miete oder als Gebrauchsleihe strukturiert werden. Letztere bietet dem Eigentümer mehr Flexibilität in der vertraglichen Ausgestaltung der Zwischennutzung. Mietrechtliche Schutzvorschriften kommen nicht zur Anwendung, und die Verantwortung für die Instandhaltung des Zwischennutzungsobjekts liegt grundsätzlich beim Zwischennutzer. Dafür verbietet die gesetzlich als unentgeltlich definierte Gebrauchsleihe dem Eigentümer die Erzielung einer Rendite.



Dr. iur. **Raffael Büchi** ist Mitgründer von Projekt Interim, einem auf die Organisation und Verwaltung von Zwischennutzungen spezialisierten Zürcher Unternehmen und in diesem Bereich Marktführer in der Schweiz. Seit 2011 hat Projekt Interim mehr als 200 Zwischennutzungen organisiert und verwaltet. <https://projekt-interim.ch>



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Tanken Sie auf mit



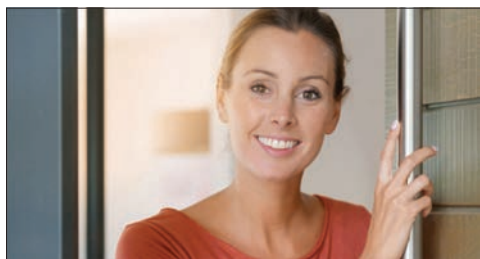
auftanken.TV

Bildung, Reisen, Gesundheit, Kultur

Wie empfangen?

Swisscom TV 73/142 DCG: Quickline 54
UPC 76 GGA Maur 54
Salt 123 SASAG 54 etc

www.auftanken.TV: Livestream



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte