

Die Absage, die 394'800 Franken gekostet hätte

Unsere Auftraggeberin: die vermietende Immobiliengesellschaft · Bestelltes Werk:
Zustimmung oder Ablehnung zu Untermiete / Mietübertragung

Alle Namen, Adressen und Beträge sind vollständig verändert.

Die hier gezeigten Fälle sind Musterfälle; jede Person, jede Firma, jede Adresse und jeder Betrag darin sind vollständig verändert.

WAS AUF DEM SPIEL STAND

CHF 394'800 gesichert statt verloren

42 Monate Restmietzins, die eine unbegründete Absage in derselben Sekunde vernichtet hätte.

INHALT DIESES DOSSIERS

1. **Zustimmung unter Bedingungen an die Mieterin**
35 Absätze
2. **Ihr nächster Schritt**
32 Absätze
3. **Häufige Anschlussfragen**
14 Absätze

Sie sehen die Werke im Wortlaut — so, wie sie ein Kunde erhält. Nicht abgebildet ist einzig das interne Begleitmemo, in dem wir unsere eigene Bearbeitung prüfen.

Zustimmung unter Bedingungen an die Mieterin

Brunnmatt Immobilien AG

Effingerstrasse 114

3008 Bern

EINSCHREIBEN

Sennhauser Küchenbau AG

Freiburgstrasse 261

3018 Bern

Bern, 17. August 2026

Freiburgstrasse 261, 3018 Bern — Übertragung des Mietverhältnisses auf die Livora Home GmbH: Zustimmung unter Bedingungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21. Juli 2026, mit dem Sie das Mietobjekt auf den 30. September 2026 vorzeitig zurückgeben und uns die Livora Home GmbH, Schwarztorstrasse 56, 3007 Bern, als Übernehmerin vorschlagen.

Wir haben die eingereichten Unterlagen geprüft: den Handelsregisterauszug vom 6. April 2022, den Betreibungsregisterauszug vom 17. Juli 2026, den Auszug aus der Jahresrechnung 2025 sowie die Bereitschaftserklärung der Livora Home GmbH vom 20. Juli 2026.

1. Zustimmung im Grundsatz

Wir stimmen der Übertragung des Mietverhältnisses auf die Livora Home GmbH per 1. Oktober 2026 zu (Art. 263 OR). Die Zustimmung erfolgt unter den nachstehenden Bedingungen und wird mit der Unterzeichnung der Übernahmevereinbarung nach Ziffer 7 wirksam.

2. Zweckbestimmung

Ziffer 3 des Mietvertrags vom 8. Februar 2021 lässt ausschliesslich die Nutzung als Küchenausstellung mit angegliederter Schreinerwerkstatt zu. Die Livora Home GmbH beabsichtigt gemäss Ziffer 4 ihrer Erklärung den Betrieb einer Möbelausstellung mit angegliedertem Lager. Das ist eine Änderung des Verwendungszwecks und bedarf unserer Zustimmung.

Wir stimmen der Zweckänderung zu, sofern Ziffer 3 des Mietvertrags in der Übernahmevereinbarung entsprechend angepasst wird und die Übernehmerin bestätigt, dass für die vorgesehene Nutzung keine über die bestehenden hinausgehenden Bewilligungen erforderlich sind; andernfalls beschafft sie diese auf eigene Kosten vor der Aufnahme des Betriebs.

Die acht Aussenparkplätze bleiben in Zahl und Zuteilung unverändert. Ein Anspruch auf zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten auf dem Areal besteht nicht.

3. Bauliche Anpassungen

Ziffer 5 der Bereitschaftserklärung kündigt bauliche Anpassungen an, namentlich die Entfernung zweier nichttragender Trennwände im hinteren Werkstattbereich sowie eine Anpassung der Beleuchtung. Nach Ziffer 12 des Mietvertrags bedürfen bauliche Veränderungen unserer vorgängigen schriftlichen Zustimmung.

Wir stellen die Zustimmung in Aussicht, sobald uns die Übernehmerin die Arbeiten mit Plan und Beschrieb eingereicht hat. Die Kosten trägt die Übernehmerin. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen, sofern wir nicht schriftlich auf den Rückbau verzichten.

4. Sicherheitsleistung

Die Übernehmerin leistet vor der Übergabe eine Sicherheit von CHF 25'350.00 auf einem auf ihren Namen lautenden Mietkautionskonto und weist die Hinterlegung nach. Die bestehende Sicherheit der Sennhauser Küchenbau AG geben wir frei, sobald die neue Sicherheit hinterlegt und das Übergabeprotokoll unterzeichnet ist.

5. Übrige Vertragsbedingungen

Im Übrigen wird das Mietverhältnis zu unveränderten Bedingungen fortgeführt, insbesondere zum Nettomietzins von CHF 8'450.00 zuzüglich der Nebenkostenpauschale von CHF 950.00 und für die feste Dauer bis zum 31. März 2030 gemäss Ziffer 4 des Mietvertrags.

6. Weiterhaftung der bisherigen Mieterin

Mit dem Eintritt der Übernehmerin werden Sie von Ihren Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis befreit. Sie haften jedoch von Gesetzes wegen solidarisch mit der Übernehmerin weiter, längstens für zwei Jahre ab der Übertragung, mithin bis zum 30. September 2028 (Art. 263 Abs. 4 OR).

Wir halten dies ausdrücklich fest, damit über den Umfang Ihrer Weiterhaftung von Anfang an Klarheit besteht.

7. Übernahmevereinbarung und Wirksamkeit

Die Übertragung wird mit der Unterzeichnung einer Übernahmevereinbarung zwischen Ihnen, der Übernehmerin und uns wirksam. Sie hält die Ziffern 2 bis 6 dieses Schreibens fest und regelt Übergabetermin, Zählerstände sowie die Abrechnung der Nebenkosten per 30. September 2026.

Wir bitten Sie um Ihre Rückmeldung bis zum 4. September 2026, damit die Übergabe geordnet vorbereitet werden kann. Bleibt eine der Bedingungen unerfüllt, gilt die Zustimmung als nicht erteilt und das Mietverhältnis besteht mit Ihnen unverändert fort.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Livora Home GmbH.

Freundliche Grüsse

Brunnmatt Immobilien AG

Kopie an: Livora Home GmbH, Schwarztorstrasse 56, 3007 Bern

Ihr nächster Schritt

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Ihr nächster Schritt — Übertragung des Mietverhältnisses (Auftrag LW-BSP-2026-001)

1. Was Sie erhalten haben

- Zustimmung unter Bedingungen — das unterschriftsreife Schreiben an die Sennhauser Küchenbau AG, mit Kopie an die Livora Home GmbH.
- Dieses Hinweisblatt — was Sie vor dem Versand wissen müssen.
- FAQ — die häufigsten Anschlussfragen.

2. Ihre nächsten Schritte

1. Schreiben prüfen, auf Ihrem Briefpapier ausdrucken und unterzeichnen. Versand als Einschreiben an die Sennhauser Küchenbau AG, Freiburgstrasse 261, 3018 Bern, mit einfacher Kopie an die Livora Home GmbH.

2. Versand bis spätestens Freitag, 22. August 2026. Die Sennhauser hatte Ihnen eine Rückmeldung bis zum 15. August 2026 gesetzt; diese Frist ist abgelaufen. Ein Rechtsverlust ist damit nicht verbunden, aber weiteres Zuwarten kann als Verweigerung ausgelegt werden.

3. Plan und Beschrieb der baulichen Anpassungen bei der Livora Home GmbH einfordern, bevor Sie die Zustimmung nach Ziffer 3 erteilen.

4. Übernahmevereinbarung dreiseitig unterzeichnen lassen — vor dem 1. Oktober 2026. Erst damit wird die Übertragung wirksam.

5. Nachweis der neuen Kautions von CHF 25'350.00 verlangen, bevor Sie die bestehende Sicherheit freigeben.

Massgebend ist der Eingang beim Empfänger, nicht das Datum Ihres Schreibens. Warten Sie nicht auf den letzten Tag.

3. Was wenn — und was dieses Werk abdeckt

Sie wollten ablehnen. Wir raten davon ab, und zwar aus einem einzigen, aber entscheidenden Grund: Stellt Ihre Mieterin einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter, der das Mietverhältnis zu unveränderten Bedingungen übernimmt, wird sie von ihren Pflichten frei — auch dann, wenn Sie die Zustimmung verweigern (Art. 264 OR). Eine Ablehnung ohne tragfähigen Grund hätte Ihnen die Mietzinse für die restlichen 42 Monate gekostet: $42 \times \text{CHF } 9'400.00 = \text{CHF } 394'800.00$.

Ihre eigenen Gründe tragen dabei nicht: Weder das Alter der Livora Home GmbH noch der erwartete Publikumsverkehr noch die Zusammensetzung Ihres Mieterbestands sind Gründe, die eine Ablehnung rechtfertigen, solange der Ersatzmieter zumutbar und zahlungsfähig ist. Auch Ihre Erfahrung mit einem früheren Mieter zählt nicht — massgebend ist die Bonität der vorgeschlagenen Übernehmerin, und die ist belegt.

Die Unterlagen der Livora Home GmbH belegen die Zahlungsfähigkeit: kein Betreibungseintrag, Eigenkapital CHF 680'300.00, flüssige Mittel CHF 394'100.00 gegenüber einem Jahresmietzins von CHF 112'800.00. Sie haben das in Ihrer Bestellung selbst so eingeschätzt.

Ihr tragfähiger Ansatzpunkt liegt anderswo: Die Übernahme erfolgt gerade NICHT zu unveränderten Bedingungen. Der Zweck ändert sich, und es wird gebaut. Genau dort setzt das Schreiben an — Sie behalten jeden legitimen Einfluss, ohne die Haftung Ihrer Mieterin zu verlieren.

Und Sie gewinnen etwas hinzu: Bei der Übertragung nach Art. 263 OR haftet die Sennhauser Küchenbau AG solidarisch weiter, bis zum 30. September 2028. Das sind 24 Monate zu CHF 9'400.00, also CHF 225'600.00, für die Sie zwei Schuldner statt einen haben. Bei einer blossen Rückgabe nach Art. 264 OR wäre sie sofort frei gewesen.

Drei mögliche Reaktionen:

- Die Livora akzeptiert die Bedingungen. Dann unterzeichnen alle drei Parteien die Übernahmevereinbarung, und die Sache ist geregelt.
- Die Livora lehnt eine Bedingung ab. Dann erfolgt die Übernahme nicht zu unveränderten Bedingungen, und die Sennhauser bleibt bis zum 31. März 2030 gebunden. Melden Sie sich in diesem Fall bei uns.
- Die Sennhauser beruft sich auf Art. 264 OR und hält die Bedingungen für unzulässig. Dann geht es um die Frage, ob die Zweckänderung und der Umbau eine unveränderte Übernahme ausschliessen. Das ist eine Auseinandersetzung, die ein neuer Auftrag wäre.

Nicht abgedeckt: die Übernahmevereinbarung selbst, die Prüfung baurechtlicher Bewilligungen und jede Vertretung in einem Verfahren.

Tauchen neue Fakten auf oder ändert sich die Lage, erstellen wir das Werk gerne neu — als neuer Auftrag mit max. 50% Rabatt. War der Fehler bei uns, korrigieren wir kostenlos.

4. Unsicherheiten

Dieses Werk beruht auf Ihren Angaben vom 16. August 2026 und den sechs eingereichten Unterlagen.

- Nicht bekannt war, ob die Livora Home GmbH die Bedingungen akzeptiert. Wir haben angenommen, dass sie verhandlungsbereit ist. Trifft das nicht zu, kommt die Übertragung nicht zustande und Ihre bisherige Mieterin bleibt gebunden.
- Nicht bekannt war, ob die Nutzungsänderung von Küchenausstellung mit Werkstatt zu Möbelhandel mit Lager baurechtlich bewilligungspflichtig ist. Wir haben die Beschaffung allfälliger Bewilligungen der Übernehmerin auferlegt, statt die Frage offenzulassen.
- Nicht bekannt war Ihre künftige Zustelladresse für die Sennhauser Küchenbau AG. Wir haben die Adresse des Mietobjekts verwendet, weil die Rückgabe erst am 30. September 2026 erfolgt.
- Zur Frage, wie weit eine Vermieterin die Zustimmung nach Art. 263 OR an Bedingungen knüpfen darf, gibt es keine gefestigte höchstrichterliche Praxis. Wir haben die für Sie günstigste vertretbare Auslegung gewählt und die Bedingungen auf das beschränkt, was der Vertrag ohnehin verlangt; ein Gericht kann anders entscheiden.

Trifft eine dieser Annahmen nicht zu, melden Sie sich für eine Nachbesserung (max. 50% Rabatt bei geänderten oder ergänzten Angaben).

Häufige Anschlussfragen

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Häufige Anschlussfragen (Auftrag LW-BSP-2026-O01)

Wir wollten ablehnen. Warum stimmen wir jetzt zu?

Weil eine Ablehnung ohne tragfähigen Grund Ihnen nichts bringt: Ihre Mieterin wird nach Art. 264 OR auch dann frei, wenn Sie Nein sagen, sofern der Ersatzmieter zumutbar und zahlungsfähig ist und zu unveränderten Bedingungen übernimmt. Sie hätten die Mietzinse verloren und nichts gewonnen. Die Zustimmung unter Bedingungen erreicht Ihr Ziel auf dem Weg, der trägt.

Haftet die Sennhauser noch, wenn wir zustimmen?

Ja. Bei der Übertragung eines Geschäftsraum-Mietverhältnisses haftet die bisherige Mieterin solidarisch weiter — längstens zwei Jahre ab der Übertragung, hier also bis zum 30. September 2028 (Art. 263 Abs. 4 OR). Sie haben in dieser Zeit zwei Schuldner. Das ist mehr, als Ihnen eine Ablehnung eingebracht hätte.

Was, wenn die Livora eine der Bedingungen nicht akzeptiert?

Dann erfolgt die Übernahme nicht zu unveränderten Bedingungen. Die Voraussetzung von Art. 264 OR ist damit nicht erfüllt, und die Sennhauser Küchenbau AG bleibt bis zum 31. März 2030 gebunden. Das Schreiben hält ausdrücklich fest, dass die Zustimmung bei unerfüllten Bedingungen als nicht erteilt gilt.

Dürfen wir bei dieser Gelegenheit den Mietzins erhöhen?

Nicht einseitig. Die Übernahme erfolgt in den bestehenden Vertrag; ein Ersatzmieter muss nur zu den bisherigen Bedingungen übernehmen wollen. Verlangen Sie mehr, ist die Übernahme nicht mehr «zu unveränderten Bedingungen» — das kann Ihnen zum Nachteil ausgelegt werden. Eine Anpassung ist Verhandlungssache, kein Anspruch.

Was geschieht mit der bestehenden Kautions?

Die Übernehmerin leistet eine eigene Sicherheit von CHF 25'350.00 auf einem auf ihren Namen lautenden Konto. Die Sicherheit der Sennhauser geben Sie erst frei, wenn die neue hinterlegt und das Übergabeprotokoll unterzeichnet ist. Diese Reihenfolge steht so im Schreiben.

Ich habe eine Rückfrage zum Werk.

Rückfragen zum gelieferten Werk beantworten wir über Ihre Auftragsseite. Ändert oder ergänzt sich der Sachverhalt, ist das ein neuer Auftrag (max. 50% Rabatt).