

Mieteinnahmen stellen für viele landwirtschaftliche Betriebe immer öfters eine wichtige Einnahmequelle dar. Grund dafür sind die - im Gegensatz zu anderen Bereichen in der Landwirtschaft - stetig steigenden Preise. Die Schaffung von Wohnraum lohnt sich, selbst wenn dieser vorübergehend nicht für Familienangehörige oder Angestellte benötigt wird. Damit die Freude an den Mieterträgen nicht getrübt wird, lohnt es sich jedoch, einigen wichtigen Punkten genauere Beachtung zu schenken.

Die Auswirkungen einer Vermietung kennen

Als Vermieter muss man sich im Klaren darüber sein, dass

man durch die Vermietung einer Wohnung gewisse Rechte abgibt. So kann es gewöhnungsbedürftig sein, wenn im eigenen Haus nicht mehr jede Tür geöffnet werden kann. Ebenso kann die Umstellung von einem Einfamilien- zu einem Mehrfamilienhaus anfangs eine neue und ungewohnte Erfahrung sein.

Potenzielle Mietinteressenten sind auf ihre Eignung zu prüfen, auch wenn die Auswahl klein sein sollte. Es empfiehlt sich, jeden interessierten Mieter ein Anmeldeformular ausfüllen zu lassen, auf welchem dieser insbesondere Angaben über seine Personalien, seinen Beruf und sein monatliches Einkommen zu machen hat. Das Verlangen

eines aktuellen Betriebsregisterauszugs, die Hinterlegung einer Mietkaution (rund 1 bis 2 Monatsmieten) sowie die Einholung von Referenzen bei Arbeitgeber und ehemaligen Vermietern können ebenfalls helfen, das Risiko von unbezahlten Mieten zu verringern. Bei der Vermietung von Wohnräumlichkeiten auf einem landwirtschaftlichen Betrieb ist es überdies sehr wichtig, dass die Unterschiede von einer Wohnung auf dem Bauernhof zu einer Wohnung in einem Wohnquartier klar und deutlich kommuniziert werden. Der Mieter muss sich bewusst sein, dass er in seiner Freizeit durch Lärm belastet werden kann. Auch die Geruchsbelas-

tung kann für empfindliche Nasen stark sein. Bemerkt ein Mieter dies erst nach dem Einzug,

RATGEBER



Michael Riboni

können Meinungsverschiedenheiten und Spannungen entstehen, und es muss unter Umständen schon bald wieder ein

neuer Mieter gesucht oder eine Mietzinsreduktion gewährt werden.

Was bringt der Mietvertrag?

Grundsätzlich können Mietverträge mündlich abgeschlossen werden. Aus Beweisgründen ist die Schriftlichkeit jedoch dringend zu empfehlen. Wichtig ist auch, dass bei zwei Mietern (bspw. Ehe- oder Konkubinatspaar) beide im Vertrag genau aufgeführt werden und auf deren solidarische Haftbarkeit verwiesen wird. Für den Vermieter stellt die solidarische Haftung einen Vorteil dar, ist die Finanzkraft zweier Mieter doch in der Regel grösser. Um Missverständ-

nissen vorzubeugen und alle wichtigen Punkte zu regeln, empfiehlt es sich, für den Mietvertrag die aktuellste Vorlage des kantonalen Hauseigentümergeverbands zu verwenden und insbesondere mit dem Hinweis, dass der Mieter über die möglichen Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs aufgeklärt wurde, zu ergänzen. Klare Regeln und eine gute Kommunikation stellen einen fruchtbaren Boden für gute - nicht nur finanziell bereichernde - Mietverhältnisse dar.

Michael Riboni, SBV
Treuhand und Schätzungen

Bei Fragen rund ums Mietrecht
Tel. 056 462 51 11