

Realitäten[©]

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Schlüsselgeld bei Geschäftsmieten – erlaubt oder problematisch?



Tanja Romberg

Eidg. dipl. Immobilienreuhänderin
Mandatsleiterin Immobilienbewirtschaftung Miete

Wer ein gut gelegenes Restaurant oder Ladenlokal übernehmen möchte, trifft häufig auf den Begriff des Schlüsselgeldes. Gemeint ist eine Zahlung, die zusätzlich zur Miete geleistet wird, damit ein neuer Mieter Räume, einen Betrieb oder eine attraktive Mietposition übernehmen kann. In begehrten Lagen können erhebliche Beträge zur Diskussion stehen.

Rechtlich ist das Thema anspruchsvoll, weil das Schlüsselgeld nicht ausdrücklich definiert ist. Entscheidend ist nicht die Bezeichnung der Zahlung, sondern deren wirtschaftlicher Hintergrund. Wird ein echter Unternehmenswert übernommen, kann eine Entschädigung zulässig sein. Geht es hingegen nur um den Zugang zu einem Mietvertrag, kann die Zahlung problematisch werden.

Historisch gewachsenes Phänomen

Schlüsselgeld ist kein neues Thema. Bereits im 20. Jahrhundert entstand in gefragten Geschäftslagen ein Markt für Mietverträge. Wer über ein gut gelegenes Lokal verfügte, hatte faktisch eine wertvolle Position inne. Bei knappen Geschäftsräumen konnten bisherige Mieter daraus einen Vorteil ableiten.

Mit steigenden Immobilienpreisen gewann diese Praxis an Bedeutung.

Betroffen waren Restaurants, Cafés, Bars und Detailhandelsgeschäfte. In diesen Branchen spielen nicht nur der Mietvertrag, sondern auch Kundenstamm, Bekanntheit, Lage und Goodwill eine Rolle.

Schlüsselgeld: wirtschaftlicher Wert oder rechtliches Risiko?

Vertragsfreiheit mit Grenzen

Bei Geschäftsmieten gilt in der Schweiz grundsätzlich Vertragsfreiheit. Parteien können Kaufpreise, Ablösesummen, Inventarübernahmen oder Entschädigungen für Goodwill frei vereinbaren. Anders als im Wohnraummietrecht besteht bei Geschäftsmieten kein ausdrückliches Verbot von Schlüsselgeld.

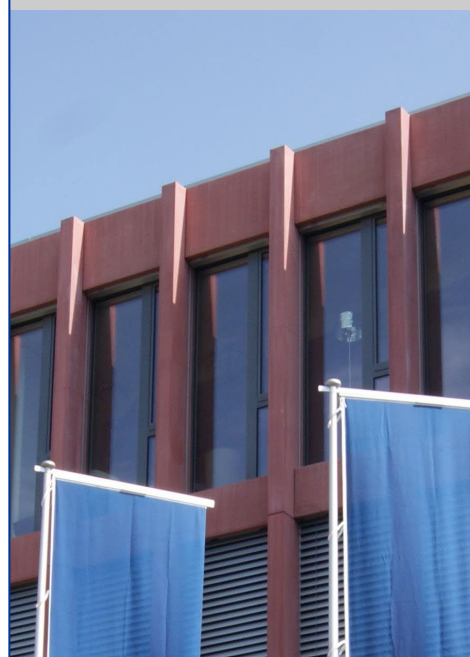
Diese Freiheit ist jedoch nicht grenzenlos. Vereinbarungen dürfen nicht gegen zwingendes Recht, Treu und Glauben oder die guten Sitten verstossen. Entscheidend ist, ob der Zahlung eine echte Gegenleistung gegenübersteht.

Wann eine Zahlung zulässig sein kann

Unproblematisch ist eine Zahlung, wenn der neue Mieter einen wirtschaftlichen Wert übernimmt. Dazu können Inventar, Maschinen, Ein-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2026



www.realit.ch

richtungen, Kundenstamm, Marke, Organisation oder Goodwill gehören. In solchen Fällen wird nicht der Mietvertrag als solcher verkauft, sondern ein realer Vermögenswert übertragen.

Gerade bei der Übernahme eines Restaurants oder Detailhandelsgeschäfts ist es wichtig, die Bestandteile des Kaufpreises nachvollziehbar zu dokumentieren. Je klarer ersichtlich ist, welche Werte übertragen werden, desto besser lässt sich die Zulässigkeit begründen.

Wann Schlüsselgeld heikel wird

Problematisch wird es, wenn die Zahlung einzig dafür verlangt wird, dass ein Mietvertrag übernommen werden darf. Dies gilt besonders, wenn überaltertes Inventar, defekte Einrichtungen oder abgeschriebene

gewachsene Organisation können wirtschaftlichen Wert darstellen. Fehlt diese Grundlage, rückt die Vereinbarung in die Nähe eines unzulässigen Schlüsselgeldes.

Wissenschaftliche Würdigung

Lehre und Rechtsprechung ziehen die Grenze entlang des wirtschaftlichen Gegenwerts. Ein echter Unternehmenswert, etwa Kundenstamm, Marke, Organisation oder Infrastruktur, darf grundsätzlich vergütet werden. Problematisch ist eine Zahlung, deren einziger Zweck darin besteht, den Eintritt in einen Mietvertrag zu ermöglichen. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass ein solches Schlüsselgeld im Einzelfall einen wichtigen Grund darstellen kann, die Übertragung eines Geschäftsmietvertrages zu verweigern.

Schlüsselgeld bei Geschäftsmieten

Wann zulässig – wann problematisch?

Entscheidend ist, ob eine echte wirtschaftliche Gegenleistung besteht.



Grundsätzlich zulässig



Übernahme von Goodwill



Inventar mit echtem Wert



Kundenstamm / Marke



Bestehender Geschäftsbetrieb



Wirtschaftlicher Gegenwert vorhanden



Rechtlich problematisch



Nur Zugang zum Mietvertrag



Überteuertes altes Inventar



Blosse Schlüsselübergabe



Keine echte Gegenleistung



Risiko von Missbrauch oder Unwirksamkeit

Anlagen zu einem überhöhten Preis verkauft werden und kein echter Gegenwert besteht.

Dann kann der Eindruck entstehen, dass der Mietvertrag selbst zu einem handelbaren Vermögenswert gemacht wird. Das widerspricht dem Grundgedanken des Mietrechts und kann Risiken auslösen. Auch für Vermieter ist Vorsicht geboten, wenn eine Zahlung direkt für den Abschluss oder die Übertragung eines Mietvertrages verlangt wird.

Goodwill sauber abgrenzen

In der Praxis liegt die Schwierigkeit häufig in der Abgrenzung. Ein hoher Kaufpreis ist nicht automatisch unzulässig. Entscheidend ist, ob nachvollziehbare Werte bestehen. Ein etablierter Standort, ein funktionierender Betrieb, Kundenbeziehungen, eine bekannte Marke oder eine

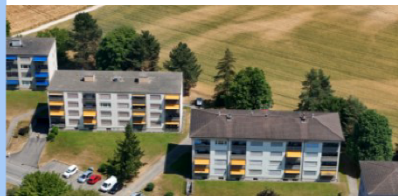
Fazit

Schlüsselgeld bei Geschäftsmieten bewegt sich in der Schweiz im Spannungsfeld zwischen Vertragsfreiheit und Missbrauchsschutz. Eine Zahlung kann zulässig sein, wenn sie Teil einer echten Unternehmensübernahme ist oder realen Goodwill entschädigt. Wird nur der Zugang zu einem Mietvertrag verkauft, bestehen erhebliche rechtliche Risiken.

Für Eigentümer, bisherige Mieter und Nachfolger empfiehlt sich eine sorgfältige Prüfung und klare Dokumentation. So lassen sich wirtschaftlich berechnete Übernahmen von problematischen Zahlungen abgrenzen. Gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Geschäftsmieten, Vertragsübertragungen und die rechtliche Einordnung von Ablösesummen.

Transaktion «Wyna»

Verkauf von zwei MFH in Suhr



Verkauf von zwei vollvermieteten Mehrfamilienhäusern (BJ 1980/1983) mit total 32 Wohnungen, 25 Einstellplätzen und 20 Aussenabstellplätzen an gut erschlossener Lage in Suhr. Die Liegenschaften sind solid gebaut, stetig unterhalten und bieten ein attraktives Wertsteigerungs- und ein wesentliches nachhaltiges Entwicklungspotenzial (Ausnützungsreserve).

Mehr Informationen finden Sie auf unserem Transaktionsportal:
www.realit-transaktionsportal.ch

realit

REALIT TREUHAND AG | Lenzburg
www.realit.ch | 062 885 88 22
philipp.gloor@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch