



Corona-Virus | Auswirkungen auf die Geschäftsraummiete

26. März 2020

Rechtsanwälte und Partner bei Legal Partners Zurich
MLaw, Roland Graf | Dr. iur. Seraina Denoth, LL.M. | M.A. HSG Martina Wiegers | Dr. iur. Flurina Hitz

Mit der Schliessung der Betriebe durch die Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) stehen viele Geschäftsinhaber vor finanziellen Schwierigkeiten. Die Mietkosten, welche oft einen grossen Teil der Ausgaben ausmachen, werden weiterhin eingefordert und eine staatliche Unterstützung dafür ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Frage, die sich viele Mieter von Geschäftsräumen stellen, ist, ob eine vorübergehende Mietzinsreduktion in der aktuellen Situation verlangt werden kann.

1. Vorbemerkungen

Eine Mietzinsreduktion aufgrund eines Mangels, also aufgrund einer Schlechterfüllung des Mietvertrages kommt nur subsidiär zur Nichterfüllung in Frage. Wird nämlich die Weiterführung des Vertrages unverschuldet objektiv unmöglich, geht auch die Mietzinsforderung unter und das Mietverhältnis erlischt ohne Kündigung. Bei der aktuellen Anordnung des Bundes kann aber meistens ein Teil des Betriebs aufrechterhalten bleiben, weshalb lediglich eine



Teilunmöglichkeit anzunehmen wäre (Beispiel: Ein Restaurant kann weiterhin einen Lieferservice anbieten und die Küche nutzen sowie administrative Arbeiten erledigen). Da die Betriebsschliessung nur vorübergehend angeordnet wurde, sich der Mietvertrag aber im Normalfall auf einen längeren Zeitraum erstreckt, läge zudem lediglich eine zeitliche Teilunmöglichkeit vor. Anders sähe dies bei Pop-up Stores aus, welche nur für kurze Zeit errichtet wurden. Vorab wäre deshalb zu prüfen, ob eine (Teil-)Unmöglichkeit des Vertrages vorliegt.

2. Mietzinsreduktion

Da der Mietzins theoretisch bis zu 100% reduziert werden kann, scheint es in der vorliegenden zeitlich befristeten Situation zielführender, mit dem Vermieter eine Lösung über die Mietzinsreduktion während der Dauer der Betriebsschliessung zu finden.

Grundsätzlich darf der Mietzins reduziert werden, wenn an der Mietsache ein Mangel vorliegt, welchen der Mieter nicht zu verantworten hat. Der Begriff des Mangels wird gesetzlich nicht definiert. Als mangelhaft gilt eine Sache, wenn ihr eine vertraglich zugesicherte oder eine sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt, wenn also der Ist-Zustand vom vertraglich geschuldeten Soll-Zustand abweicht und dadurch die Nutzung beeinträchtigt ist. Diese Beeinträchtigung kann sowohl tatsächlicher als auch rechtlicher Natur sein und sich aus dem Vertrag oder einer stillschweigenden Vereinbarung ergeben. Darüber hinaus ist kein Verschulden des Vermieters nötig. Verursacher des Mangels kann also auch ein Dritter (z.B. eine benachbarte Baustelle) sein.

Während der Mieterverband und einige Autoren davon ausgehen, dass es sich bei der behördlichen Schliessung der Betriebe um einen Mangel an der Mietsache handelt, stellt sich der Hauseigentümerverband Schweiz auf den Standpunkt, dass das Mietobjekt an sich keineswegs mangelhaft ist und die Miete deshalb weiterhin geschuldet ist.

Nach Art. 256 OR wird der Vermieter zur Erhaltung der Mietsache in gebrauchstauglichem Zustand verpflichtet. Er trägt somit das Risiko für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Mieter seine Mängelrechte nach Art. 258/259a ff. OR geltend machen. Dabei muss nicht geprüft werden, ob dem Vermieter



die Beseitigung des Mangels zumutbar ist oder nicht. Ob also eine Mietzinsreduktion verlangt werden kann oder nicht, hängt von den vertraglichen Abmachungen im Einzelfall ab und kann nicht allgemeingültig festgelegt werden. Wurde im Mietvertrag ausdrücklich oder stillschweigend der vorausgesetzte künftige Gebrauch des Mietobjekts festgehalten, und kann dieser nicht mehr aufrechterhalten werden, so ist von einem Mangel auszugehen. Während bei einem Restaurant die Nutzungsart der Räumlichkeiten eher vertraglich festgelegt wurde, so besteht bei anderen Betrieben durchaus die Möglichkeit, dass zwischen den Parteien nicht festgehalten wurde, um welche Art Betrieb es sich handelt. Auf jeden Fall wäre eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

3. Empfehlung

Die rechtliche Ausgangslage ist alles andere als klar. Erst eine gesetzliche Regelung oder die Rechtsprechung wird zeigen, ob eine Mietzinsreduktion aufgrund der aktuellen behördlich angeordneten Betriebsschliessung rechtens ist.

Eine Mietzinsreduktion kann erst ab dem Zeitpunkt, ab welchem der Vermieter vom Mangel Kenntnis hat, verlangt werden. Aus diesem Grund empfehlen wir, rasch und per Einschreiben einen allfälligen Mangel infolge Pandemie und Betriebsschliessung geltend zu machen. Die allgemein geführte Diskussion bezüglich Mangel und möglicher Mietzinsreduktion, ersetzt nicht die Mängelanzeige im konkreten Einzelfall. Zu beantragen wäre eine Mietzinsreduktion zwischen 0 und 100%, je nachdem in welchem Ausmass die Geschäftsräumlichkeiten nicht mehr genutzt werden können. Willigt der Vermieter nicht in eine Mietzinsreduktion ein, so könnte immerhin über eine Stundung des Mietzinses bis zur rechtlichen Klärung diskutiert werden. Somit müsste der Mietzins vorerst nicht bezahlt werden und erst wenn die rechtliche Lage geklärt wurde, ist darüber zu entscheiden, ob der Mietzins für die Zeit der betrieblichen Schliessung erlassen oder nachbezahlt wird. Wenn mit dem Vermieter keine Einigung gefunden werden kann, ist der kostenlose Gang an die Schlichtungsbehörde zu empfehlen.



Nutzen Sie den QR-Code um eine Vorlage für die Mietzinsreduktion zu erhalten.