

MIETRECHT

Geschäftsmieten während des Lockdowns

Am 16. März 2020 ordnete der Bundesrat einen schweizweiten Lockdown an: Es wurden sämtliche private und öffentliche Veranstaltungen untersagt und alle Geschäfte, die nicht der Grundversorgung dienen, wurden zur vorübergehende Schliessung bis (mindestens) zum 19. April 2020 verpflichtet. Diese Massnahmen bringen die betroffenen Veranstalter und Betriebe von einem Tag auf den anderen um einen Grossteil, wenn nicht um ihre gesamten Einkünfte. Sie haben zusätzlich zur Folge, dass die gemieteten Gewerberäumlichkeiten für die Dauer des Lockdowns weitgehend unbrauchbar geworden sind. Müssen die Mieten weiterhin bezahlt werden, und wie ist vorzugehen?

Ausgangslage

Relevant sind zwei Artikel des Schweizerischen Obligationenrechts. Art. 253 OR lautet: „Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten.“ Art. 256 Abs. 1 OR ergänzt: „Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben *und in demselben zu erhalten.*“

Diese beiden Normen bestimmen also, dass der Mieter die (vollständige) Miete nur dann zu entrichten hat, wenn ihm ein zum beabsichtigten Gebrauch geeignetes Mietobjekt übergeben und in diesem Zustand vom Vermieter auch erhalten wird. Weist das Mietobjekt hingegen nach seiner Übergabe einen Zustand auf, in dem es zum vorausgesetzten Gebrauch gerade nicht oder nicht mehr gänzlich taugt, so steht dem Mieter eine angemessene Mietzinsherabsetzung für den Zeitraum der Beeinträchtigung zu.

In der heutigen Situation stellt sich die Frage, ob die rechtliche Unmöglichkeit des vorgesehenen Geschäftsbetriebs aufgrund hoheitlicher Anordnung eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts darstellt (d.h. einen sog. Mangel). Würde dies bejaht, so wäre der Mieter berechtigt, den Mietzins anteilmässig oder sogar vollständig, herabzusetzen.

Unklare rechtliche Situation

Die rechtliche Situation ist völlig unklar, und es werden von den verschiedenen Interessengruppen diametral andere Ansichten vertreten:

1) Die eine Seite – etwa der Verband der Geschäftsmieter – stellt sich auf den Standpunkt, die Unbrauchbarkeit der Mietsache wegen behördlicher Anordnung falle in den Risikobereich des

Vermieters und sei entsprechend von diesem zu tragen. Habe man beispielsweise Ladenräumlichkeiten als Friseur-Geschäft gemietet und ist der Friseurbetrieb nun untersagt, so ist der Laden nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich und mithin mangelhaft. Der Mangel am Mietobjekt erlaube es dem Mieter, ein Begehren um Herabsetzung des Mietzinses zu stellen.

2) Die andere Seite, vertreten unter anderem durch den Schweizerischen Hauseigentümerverband, lautet gerade entgegengesetzt: Das Betriebsrisiko sei ein Risiko, das der Mieter und nicht etwa der Vermieter zu tragen habe. Seine Realisierung stelle somit keinen Mangel an der Mietsache dar, der eine Mietzinsherabsetzung rechtfertigen würde. Dies umso mehr, als das Betriebsverbot lediglich bestimmte Betriebsarten und nicht etwa den Betrieb von Gewerbe innerhalb spezifischer Gewerbezone betreffe. Grundsätzlich wäre das Mietobjekt nämlich nach wie vor voll gebrauchstauglich, nur das konkret vorgesehene Geschäftsmodell ist nicht mehr erlaubt.

Eventuell wird diese Frage demnächst via Notrecht entschieden. Sonst müssen sich im Streitfall die Gerichte darum kümmern, und bis zur Klärung durch das Bundesgericht können Jahre vergehen.

Handlungsempfehlungen

1) Das Recht des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses ist ein sog. Gestaltungsrecht. Das heisst, der Mieter kann den Rechtszustand der Mietzinsherabsetzung bei gegebenen Voraussetzungen eigenmächtig herbeiführen, mittels einfacher Mitteilung an den Vermieter. Dieser Umstand birgt naturgemäss das Risiko, dass ein Mieter irrtümlich davon ausgeht, die Voraussetzungen für eine Mietzinsherabsetzung seien erfüllt,

sich später aber herausstellt, dass sie es tatsächlich nicht waren. In einer solchen Konstellation ist die Mietzinsherabsetzung rückblickend nie rechtswirksam geworden, womit der Mieter den Mietzins in ungerechtfertigter Weise nicht oder nur zum Teil bezahlt hat. Im schlimmsten Fall kann ihm der Vermieter wegen Zahlungsverzugs ausserordentlich kündigen. Von einer eigenmächtigen Mietzinsherabsetzung ist daher vehement abzuraten.

2) Sinnvoll ist also, mit dem Vermieter das Gespräch zu suchen und nach Möglichkeit auf einvernehmlicher Basis eine Mietzinsherabsetzung zu vereinbaren. Dabei könnte das Mass der Herabsetzung anhand der Dauer und Intensität der konkreten Beeinträchtigung definiert werden. Vorliegend wird es den Vermieter insbesondere interessieren, ob und inwieweit der Mieter aus der „stillgelegten“ Mietsache auch jetzt noch einen gewissen Nutzen schöpfen kann, sei es zwecks Lagerung von Verkaufsgut, als Büroräumlichkeit oder im Falle von Restaurants aus der Nutzung als Take-Away-Einrichtung. Eine gute Vorbereitung des Gesprächs und eine fundierte Argumentation lohnen sich hierbei, selbst bei Bestehen eines gesetzlichen Herabsetzungsanspruchs obliegt die Beweislast für das Vorhandensein und das Ausmass eines Mangels stets dem Mieter.

3) Gestalten sich die Gespräche schwierig, so können dem Vermieter auch gewisse Konzessionen entgegengebracht werden: Etwa die vorzeitige Vereinbarung einer Vertragsverlängerung – sozusagen „für bessere Zeiten“. Letztendlich dürfen gewisse Zugeständnisse auch für den Vermieter das kleinere Übel darstellen, wenn man bedenkt, dass der Mieter andernfalls womöglich in den Konkurs fällt und die Mietzinszahlungen ganz ausbleiben könnten.

4) Generell empfiehlt es sich derzeit, schnell zu handeln. Eine Mietzinsherabsetzung kann zwar auch rückwirkend geltend gemacht werden, sofern der Vermieter vom Mangel an der Mietsache Kenntnis hatte. Aber: es ist immer schwerer, bereits bezahltes Geld zurückzufordern, als es gar nicht erst zu bezahlen.

5) Die Situation ist wohl anders zu bewerten, wenn ein Betrieb zwar nicht direkt vom Lock-down betroffen ist, ihm jedoch aufgrund der schlechten Konjunkturlage die Kundschaft ausbleibt. Hier dürfte ein Begehren um Mietzinssenkung auf wackeligen Beinen stehen, so dass der Mieter mehr als Bittsteller auftreten und den Vermieter auf das Konkursrisiko aufmerksam machen kann.

Kündigung aus wichtigem Grund

Ist die Miete für einen Mieter schlichtweg untragbar geworden und eine Besserung generell nicht in Aussicht, so könnte die Corona-Pandemie allenfalls schon bald als „wichtiger Grund“ für eine ausserordentliche Kündigung gewertet werden. Dieser würde es betroffenen Mietern erlauben, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin zu kündigen. Auch hier wird aber der pauschale Hinweis auf die Pandemie nicht ausreichen, um Erfolg zu haben: Erforderlich ist vielmehr der konkrete Nachweis der Untragbarkeit im Einzelfall und auch dessen, dass man alle nötigen Vorkehrungen getroffen hat, um der Notlage Abhilfe zu schaffen (wie etwa Kurzarbeit, Kreditaufnahmen etc.). Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann zudem ihrerseits finanzielle Folgen nach sich ziehen, deren Festsetzung letztlich im richterlichen Ermessen liegt.



Baarerstrasse 12
Postfach
6302 Zug
Tel. +41 41 727 70 80

Dr. Stefan Klass Rechtsanwalt und Notar klass@bruhinklass.ch	MLaw Gina Dür Substitutin duer@bruhinklass.ch
---	--

Rechtlicher Hinweis

Dieser Newsletter will einen Überblick zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung vermitteln. Der Inhalt stellt keine Rechtsauskunft dar, enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Dieser Newsletter darf von niemandem als Grundlage verwendet werden, gleichgültig für welchen Zweck. Hiermit wird jegliche Haftung für den Inhalt dieses Newsletters ausdrücklich ausgeschlossen.