

Mietzinsreduktion als Folge behördlich angeordneter Schliessung von Läden und Betrieben?

Der Bundesrat hat am Montag 16. März 2020 in einer ausserordentlichen Sitzung die Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor der Ausbreitung des Coronavirus weiter verschärft. Alle Läden, Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe werden bis am 19. April 2020 geschlossen. Ausgenommen sind einzig Lebensmittelläden und die Gesundheitseinrichtungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden, ob diese Massnahme verlängert wird.

Bei vielen der betroffenen Unternehmen, die nicht selbst Eigentümer der Räumlichkeiten sind, stellt sich nun u.a. die Frage, ob sie dem Vermieter weiterhin Mietzins schulden, obwohl sie die Räumlichkeiten gar nicht nutzen können oder ob sie berechtigt sind, eine Mietzinsreduktion geltend zu machen.

Vorweg ist hierzu anzumerken, dass es diese Situation so noch nie gegeben hat, weshalb Präzedenzfälle fehlen. Die Herabsetzung des Mietzinses für die Zeit zwischen dem 17. März und 19. April 2020 (ggf. auch länger) setzt jedenfalls voraus, dass das Mietobjekt einen Mangel aufweist (vgl. Art. 259d OR). Es stellt sich damit die Frage, ob die von der angeordneten Schliessung betroffenen Lokalitäten einen Mangel im Sinne der genannten Bestimmung haben, weil darin die vorgesehene Geschäftstätigkeit nicht mehr möglich ist.

Die Meinungen hierzu gehen weit auseinander. Die einen stellen sich dabei auf den Standpunkt, dass der Vermieter ein Objekt für einen bestimmten Zweck (z.B. den Betrieb eines Ladens) vermietet und der Mieter keinen Mietzins mehr schuldet, wenn dieser Zweck nicht mehr erreicht werden kann. Andere sind der Ansicht, dass eine behördliche Betriebsschliessung den Risikobereich des Betreibers betreffe und kein Mangel am Objekt darstelle. Nebst der grundsätzlichen Berechtigung zur Mietzinsreduktion ist auch deren Umfang umstritten. Einigermassen sicher dürfte sein, dass eine Herabsetzung des Mietzinses während der genannten Zeitspanne auf null höchstens dann in Betracht kommt, wenn jegliche Nutzung des Objekts aufgrund der behördlichen Anordnung ausgeschlossen ist. Befinden sich im Mietobjekt z.B. neben dem Ladengeschäft auch Büros, die weiterhin genutzt werden können, scheidet eine vollständige Herabsetzung aus.

Angesichts der erläuterten Unsicherheiten ist den betroffenen Geschäftsmietern dringend zu raten, mit dem Vermieter das Gespräch zu suchen. Aufgrund des Umstandes, dass die Miete im Regelfall im Voraus geschuldet ist, ist es angezeigt, dies vor Ende März zu tun. Abzuraten ist jedenfalls davon, die Miete ohne vorgängiges Gespräch einfach nicht zu zahlen, zumal hier eine Zahlungsverzugskündigung droht.

Im Rahmen dieses Gesprächs kann neben der Mietzinsreduktion und deren Umfang auch eine Stundung des Mietzinses thematisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass auch von Seiten der Vermieterschaft eine diesbezügliche Vergleichsbereitschaft vorhanden ist. So sind auch sie nicht an einem (unverschuldeten) Konkurs der Mieterschaft interessiert, zumal es sich bei Mietzinsforderungen um nachrangige Forderungen handelt und es in der aktuellen Zeit auch nicht einfach sein dürfte, solvente Nachmieter zu finden.

Unsere auf die Geschäftsraummiete und insbesondere den Gastrobereich spezialisierten Anwälte unterstützen Sie gerne bei weitergehenden Abklärungen und der Vorbereitung und Durchführung entsprechender Vergleichsgespräche (info@bhr.law oder +41 52 511 22 77).