

Coronavirus und Geschäftsmiete – Muss der Mietzins (voll) bezahlt werden?

Durch die erneut verschärften Massnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus werden viele Unternehmen stark getroffen. Je nach Branche kommt es dabei zu grossen Auftragseinbrüchen oder gar Totalausfällen. Die COVID-19-Verordnung 2 des Bundesrates sieht in Art. 6 die komplette Schliessung von Einkaufsläden, Restaurationsbetrieben, Barbetrieben, Diskotheken, Nachtclubs, Museen, Sportzentren, Coiffeur-Salons, Wellnesszentren, Schwimmbädern und anderen Einrichtungen vor. Ausnahmen gelten lediglich für medizinische Einrichtungen, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, und weitere für den Alltag dringend notwendige Einrichtungen bzw. Geschäfte. Zwar können die betroffenen Betriebe für ihre Mitarbeiter Kurzarbeitsentschädigungen beantragen, doch gibt es neben den Personalkosten weitere erhebliche Fixkosten, namentlich die Miete. Für viele Betriebe stellt sich die Frage, wie sie diesen erheblichen Kostenblock reduzieren könnten bzw. ob die Mietzinse für betroffene Betriebe weitergeschuldet werden. Diese Frage ist sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter von grosser, ja existenzieller Bedeutung. Da die momentane Situation aber völlig präzedenzlos ist, wird hier rechtliches Neuland betreten. Dieser Artikel dient dazu, einige möglichen rechtlichen Auswirkungen darzulegen und aufzuzeigen, welche Massnahmen für Mieter und Vermieter momentan am zielführendsten sind.

I. Mietzinsreduktion

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen stellt jede Abweichung des Zustandes der Mietsache vom vertragsgemäss geschuldeten Zustand einen Mangel dar. Welcher Art die Abweichung ist bzw. ob ein Sach- oder Rechtsmangel vorliegt, ist unerheblich. So stellt namentlich die Störung des vertragsgemässen Gebrauchs einen Mangel dar, da der Mieter ein Recht hat, die Mietsache ungestört gebrauchen zu können. Art. 259a OR räumt dem Mieter bei Vorliegen eines Mangels u.a. das Recht ein, eine Herabsetzung des Mietzinses gemäss Art. 259d OR zu verlangen, sofern er für den Mangel nicht einzustehen oder diesen zu beseitigen hat.

Im Zentrum steht hier die bereits sehr umstrittene Frage, ob die Schliessung der betroffenen Geschäfte auf behördliche Anordnung hin einen Mangel im vorerwähnten Sinn darstellt. Einerseits wird der ungestörte Gebrauch der Räumlichkeiten für den Geschäftsbetrieb verunmöglicht. Andererseits ist die Mietsache selbst aber nach wie vor in Ordnung und deren Nutzung nach wie vor erlaubt. Nur die Art der Nutzung durch bestimmte Geschäfte ist behördlich verboten. Zudem gehören Umsatzeinbussen, wie sie wohl viele Geschäftsmieter in den letzten Tagen und kommenden Wochen haben werden, grundsätzlich zum Betriebsrisiko, welches die Mieter zu tragen haben. Ein Argument im Sinne des Mieters könnte in der Klausel zum Mietzweck enthalten sein: Wird die Nutzung der Räumlichkeiten bspw. als Coiffeur Salon oder Kosmetikstudio im Vertrag festgeschrieben, könnte eher argumentiert werden, dass ein Mangel im Sinne des Obligationenrechts vorliegt. Aufgrund der Äusserungen der Geschäftsmieter- und Branchenverbände und der schwierigen finanziellen Lage vieler Unternehmen ist damit zu rechnen, dass Mieter entsprechende Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen und – je nach Sachverhalt – ist auch nicht auszuschliessen, dass Gerichte die behördlich angeordnete Schliessung als Mangel qualifizieren, der zu einer Mietzinsreduktion berechtigt. Eine Mietzinsreduktion auf null ist jedoch nicht realistisch und würde auch den Fakten widersprechen, so lange der Mieter noch sein Mobiliar in den Räumen verwahrt. Zu bedenken ist hierbei ferner, dass es durchaus auch Vermieterinteressen gibt, die zu berücksichtigen sind: Auch der Vermieter braucht Einkünfte um die Kosten zu decken und viele Liegenschaften befinden sich im Eigentum von Pensionskassen, welche die Gelder der Arbeitnehmer verwalten.

Der Mieter muss beim Vermieter ein Gesuch um (vollständige oder teilweise) Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Wenn beispielsweise das Restaurant noch einen Take-Away betreiben oder das Blumengeschäft weiterhin Blumen an Kunden ausliefern darf, ist eine Mietzinsreduktion maximal im Umfang der Umsatzeinbussen zu verlangen. Auch wenn der Inhalt der Verordnung des Bundesrat allen bekannt sein dürfte, entsteht der Anspruch auf Herabsetzung erst ab dem Zeitpunkt der Mitteilung an den Vermieter. Verschiedene Verbände wie beispielsweise GastroSuisse haben entsprechende

Musterschreiben für Mietzinsherabsetzungsgesuche auf ihrer Homepage aufgeschaltet.

II. Unmöglichkeit der Vertragserfüllung

Eine weitere rechtliche Handhabe kann in Art. 119 OR betreffend Unmöglichwerden einer Leistung bestehen, wenn die Mietnutzung als unmöglich betrachtet wird. Streng betrachtet sind aber beide relevanten Leistungen noch möglich: Die Leistung zur Zahlung der Mietzinses (weil es bei Geldzahlungen nie Unmöglichkeit gibt, da diese theoretisch immer möglich ist) und die Gegenleistung des Zurverfügungstellung der Mieträume (die auch noch möglich ist, aber nicht zu gewissen Zwecken). Wenn der Nutzungszweck klar im Mietvertrag definiert ist, könnte jedoch argumentiert werden, dass diese Art der Zurverfügungstellung unmöglich geworden ist. Somit würde die Pflicht des Vermieters, die Mieträume zur Verfügung zu stellen, erlöschen und da ein Vertrag mit gegenseitigen Leistungspflichten vorliegt, auch die Pflicht des Mieters zur Mietzinszahlung. Der Mieter hätte dann aber auch das Mietobjekt zu räumen.

III. Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund oder wegen Konkurs des Mieters

Rechtlich bleibt noch die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR, weil wichtige Gründe, welche die Vertragserfüllung für den Mieter unzumutbar machen, vorliegen. Art. 266g OR erlaubt es, das Mietverhältnis bei Geschäftsräumen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt zu kündigen. Die finanziellen Folgen der frühzeitigen Kündigung bestimmt der Richter.

Wichtige Gründe zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses liegen dann vor, wenn die angerufenen Umstände bei Vertragsabschluss nicht bekannt oder voraussehbar waren und kein Verschulden der kündigenden Partei (in diesem Fall wohl der Mieter) vorliegt. Die Umstände müssen derart gravierend sein, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Die Einbussen müssen langfristig sein und nicht bloss vorübergehend. Zudem ist für die Dauer der Kündigungsfrist von sechs Monaten der Mietzins weiterhin geschuldet. Das heisst die Wirkung tritt eventuell erst ein, wenn die «Corona-Krise» hoffentlich vorüber ist.

Aus Sicht der Vermieter stellt der Konkurs seiner Mieter ein erhebliches Risiko dar: Fällt der Mieter in Konkurs, so ist der Mietzinsanspruch des Vermieters gefährdet. Der Vermieter kann jedoch im Konkursfall für zukünftige Mietzinse eine Sicherheit verlangen. Er muss hierfür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist ansetzen (Art. 266h Abs. 1 OR) und kann fristlos kündigen, wenn die Sicherheit nicht geleistet wird (Art. 266h Abs. 2 OR). Das ganze Prozedere ist jedoch auch für den Vermieter mit Aufwand und Kosten verbunden und eine Weitervermietung bis zum Abschluss des Konkursverfahrens kaum möglich.

IV. Empfehlung

Die aktuelle Situation schafft viel rechtliche Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig miteinander das Gespräch zu suchen und kooperative Lösungen zu finden. Ein jahrelanger Rechtsstreit hilft in dieser Situation keiner Partei.

Wir unterstützen Sie gerne bei der rechtlichen Analyse, der Lösungsfindung und den Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter.

© REBER Rechtsanwälte KIG
Utoquai 43
8008 Zürich

maja.baumann@reberlaw.ch
julia.gschwend@reberlaw.ch
roberto.hayer@reberlaw.ch