

# Muss die Miete bei zwangsgeschlossenem Geschäft weiter fliessen?

## Ob die verordneten Ladenschliessungen zu Mietzinsreduktionen berechtigen, ist unklar – Mieter und Vermieter sollten das Gespräch suchen

Andrea Martel

Ein Grossteil der Ladengeschäfte in der Schweiz ist seit gestern geschlossen. Ebenso Restaurants, Coiffeursalons, Fitnessstudios, Kosmetiksalons und so weiter. Die vom Bundesrat angeordnete Schliessung läuft vorerst bis zum 19. April, doch eine Verlängerung würde nicht überraschen.

### Rechtliches Neuland

All diese Unternehmen fragen sich nun: Was ist mit meiner Miete? Schulde ich den Mietzins, auch wenn ich die Räumlichkeiten gar nicht benutzen kann? Habe ich zumindest Anrecht auf eine Mietzinsreduktion? Und wenn ich weiterhin zahlen muss: Kann ich beim Vermieter auf Kulanz hoffen? Oder gibt es sogar die Möglichkeit, dass der Staat vorübergehend für meine Miete aufkommt?

Zunächst zum letzten Punkt: Staatliche Unterstützung speziell für Mietzinszahlungen (analog der Kurzarbeit für Lohnzahlungen) gibt es nicht. Ob nun aber die Miete weiterhin geschuldet ist, ist unklar, da Präzedenzfälle für die nun geltende ausserordentliche Situation fehlen. Sicher ist, dass ein Einbruch beim Geschäftsgang, wie er vielerorts in den vergangenen Wochen stattgefunden hat, zu den Betreiberrisiken zählt, die grundsätzlich vom Mieter zu tragen sind. Aber seit Dienstag ist die Situation eine andere, denn viele Geschäfte dürfen gar nicht mehr öffnen. Und in diesen Fällen stellt sich die Frage, ob die betroffenen Lokalitäten aufgrund der behördlichen Anweisung nun einen sogenannten Mangel aufweisen und deshalb vorübergehend der Mietzins auf null reduziert werden muss, wenn darin die vorgesehene Geschäftstätigkeit nicht mehr möglich ist.

Tobias Kunz, der Präsident des Verbandes der Geschäftsmieter, stellt sich auf den Standpunkt, dass für die Zeit vom 17. März bis zum 19. April ein Mangel im Sinne des Mietrechts vorliege und der Mieter einen Anspruch auf Mietzinsreduktion habe. Bei einer verordneten Schliessung betrage der Reduktionsanspruch 100%. Grundsätzlich vermiete der Vermieter ein Objekt, das für einen bestimmten Zweck tauglich sei – etwa als Restaurant. Wenn die Fläche diesem Zweck nicht mehr dienen könne, müsse der Mieter dafür auch keinen Mietzins zahlen. Kunz räumt aber ein, dass Mieter und Vermieter in dieser Frage wohl geteilter Meinung seien.

Doch auch der auf Mietrecht spezialisierte Anwalt Zinon Koumbarakis kann sich vorstellen, dass die Gerichte dereinst (bis jetzt gibt es naturgemäss noch keine Fälle) die nun verlangten Schliessungen als einen Corona-bedingten Mangel ansehen und eine Mietzinssenkung bejahen werden – eine Reduktion bis auf null allerdings nur, wenn jegliche Nutzung (beispielsweise als Lager oder Büro) aufgrund der behördlichen Anordnung ausgeschlossen ist. Es handelt sich laut Koumbarakis teilweise um rechtliches Neuland.

### Gemeinsame Interessen

Da der Mietzins in der Regel im Voraus fällig ist, rät der Verband der Geschäftsmieter, noch vor Ende März das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen. So könnte man etwa vereinbaren, die Miete zu reduzieren oder sogar für April ausfallen zu lassen. Damit wäre die bis anhin verordnete Schliessungszeit von einem Monat (17. März bis 19. April) teilweise rückwirkend abgedeckt. Sollte die Schliessung länger anhalten, müsste man über die Folgemonate verhandeln, sobald dies bekannt ist.

Nicht ratsam ist laut Kunz indessen, die Miete ohne vorgängiges Gespräch mit dem Vermieter nicht zu zahlen. Dies nicht nur, weil ein kooperativer Weg in jedem Fall die bessere Lösung sei. Der Mieter riskiert damit, eine Abmahnung zu erhalten mit der Drohung, dass ohne Zahlung in dreissig Tagen die Kündigung wegen Zahlungsverzugs komme. Zudem ist, wie erwähnt, die Rechtslage keineswegs klar. So schätzt etwa Sibylle Schnyder, Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet, die Situation anders ein. Eine behördliche Betriebsschliessung betreffe grundsätzlich den Risikobereich des Betreibers und stelle keinen Mangel des Mietobjekts dar. Die in den letzten Tagen erfolgten Betriebseinschränkungen bzw. -schliessungen bezögen sich auf bestimmte Branchen und ihre spezifischen Tätigkeiten, nicht aber auf eine Art von Liegenschaften oder bestimmte Örtlichkeiten – eine Haltung, die der Hauseigentümergeverband Schweiz teilt.

Auch Schnyder rät jedoch, das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen und allenfalls eine Stundung zu vereinbaren. Dies nur schon deshalb, weil kein Vermieter ein Interesse daran habe, dass seine Mieter Konkurs gehen, speziell im jetzigen Ausnahmefall, wo die finanziellen Probleme unverschuldet sind. Der Konkurs eines Mieters bedeutet für den Vermieter nicht nur, dass keine Mietzinsen mehr fliessen. Die Lokalität steht ihm auch für längere Zeit nicht zur Verfügung, denn die amtlichen Verfahren können rasch mehrere Monate in Anspruch nehmen. Auch Nachmieter werden sich derzeit kaum so rasch finden lassen; zudem gehören nicht bezahlte Mietzinsen zu den nachrangigen Forderungen, die bei einer Liquidation in der Regel verloren sind.

### Schaden teilen statt abwälzen

Mieter und Vermieter sitzen also weitgehend im selben Boot. Dies macht die Frage nach der geltenden rechtlichen Situation zwar nicht überflüssig, aber es entschärft sie doch deutlich. Der Schaden für alle kann am ehesten in Grenzen gehalten werden, wenn Mieter und Vermieter die Situation gemeinsam regeln und jeder einen Teil der finanziellen Last trägt.

Wer seinen Vermieter zu Konzessionen veranlassen will, sollte sich gut auf die Verhandlungen vorbereiten. Dazu gehört u. a. darzulegen, dass auch alle weiteren möglichen Massnahmen zur Kostensenkung und zum Schutz der Liquidität getätigt wurden (Kurzarbeit, Zahlungsaufschub für Steuern, Bürgschaften für KMU beantragen), und dass die Firma selbst bzw. die Eigentümer ihren Teil des finanziellen Schadens tragen. Es kann auch sein, dass der Vermieter für sein Entgegenkommen eine Gegenleistung verlangt. Eine Mietzinsreduktion könnte sich z. B. mit einer vorzeitigen Vertragsverlängerung «erkaufen» lassen. Solche Vereinbarungen wurden etwa während des Franken-Schocks von 2015 verschiedentlich getroffen.