

# Merkblatt Mietzinsherabsetzung

## infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung

### 1. Ausgangslage

#### a) Grundsätzliches

Solange der Bundesrat keine ergänzenden Bestimmungen erlässt, um wichtige mietrechtliche Fragen zu klären, bleibt die Rechtslage unklar. Der Mieterinnen- und Mieterverband MV hat zur aktuellen Lage jedoch bei drei unabhängigen Experten ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, auf das sich dieses Merkblatt im Wesentlichen abstützt. Wichtig sind zudem folgende Bemerkungen:

- Dieses Merkblatt enthält allgemeine Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Die Inhalte von Mietverträgen für Gewerberäume sind sehr unterschiedlich. Es kann also sein, dass ein individueller Mietvertrag besondere Regelungen bezüglich Folgen behördlich angeordneter Betriebsschliessungen oder zur Beilegung eines Rechtsstreits enthält.
- In den Medien und im Internet sind teilweise widersprüchliche – auch interessengesteuerte – Interpretationen zum Mietrecht zu finden. Letztlich werden Gerichte eine verbindliche Praxis festlegen. Im MV-Rechtsgutachten wird sehr solide argumentiert. Dennoch wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Merkblatt **Handlungsempfehlungen** enthält, aber keine individuelle Rechtsberatung ersetzt und jeder Mieter eigenverantwortlich entscheiden und handeln muss.

#### b) Rechtliche Beurteilung

Bei der Beurteilung ist von drei Faktoren auszugehen, die einzeln oder kumulativ gelten können:

- **Mangel am Mietobjekt:** Ein Raum wurde für einen bestimmten Gewerbezweck gemietet. Ist die vertraglich zugesicherte Nutzung eingeschränkt oder nicht mehr möglich, so ist eine Herabsetzung bis hin zum vollständigen Erlass des Mietzinses einforderbar – unabhängig davon, ob der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist oder nicht. Diese Rechtslage sei auch mit der COVID-19-Verordnung gegeben.
- **Unmöglichkeit einer Leistung:** Auf Grund der behördlichen Schliessung kann der Vermieter die zugesicherte Leistung (Gewerberaum) gar nicht mehr erbringen. Sofern der Mietvertrag ausdrücklich oder stillschweigend eine besondere Nutzung vorsieht (z.B. Betrieb einer Buchhandlung), ist durch die COVID-19-Verordnung die zugesicherte Leistung verunmöglicht. Auch hier ist eine Herabsetzung oder der vollständige Erlass des Mietzinses einzufordern.
- **Unerschwinglichkeit:** Zentral ist bei der behördlich angeordneten Betriebsschliessung, dass für den Mieter in der Folge des unverschuldeten Betriebsauffalls die Miete nicht mehr erschwinglich ist: «Die vom Bund zugesagten COVID-Überbrückungskredite ermöglichen zwar die Mittelbeschaffung für den Mieter – allerdings kann die Verpflichtung zur Rückzahlung der Kredite nach den konkreten Umständen wiederum eine Unerschwinglichkeit begründen.»<sup>1</sup>
- **Richterliche Vertragsanpassung:** War die Änderung der Verhältnisse weder vorhersehbar noch vermeidbar und hat der Mieter einen entsprechenden Vorbehalt angebracht, so ist eine richterliche Vertragsanpassung möglich. Mit der COVID-19-Verordnung seien die notwendigen Voraussetzungen gegeben.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass nach Prüfung von vier unterschiedlichen juristischen Ansätzen der gewerbliche Mieter von der Pflicht entbunden sei, «die Miete zu zahlen oder sie vollständig zu zahlen, solange die COVID-19-Verordnung 2 vom 16. März 2020 in Kraft ist und ihm verbietet, seine gewerbliche Tätigkeit in den gemieteten Räumen ganz oder teilweise auszuüben.»<sup>2</sup>

<sup>1</sup> S. Brutschin, X. Rubli, P. Stastny: Rechtsgutachten im Auftrag des MV vom März 2020; Ziff. 3.3., Seite 7

<sup>2</sup> am selben Ort: Schlussfolgerungen, Ziff 5, Seite 8

## 2. Praktische Hinweise

Nur wenn Sie aktiv werden, haben Sie auch eine Chance auf Herabsetzung oder Erlass der Miete. Es gibt im Schweizer Mietrecht keinen «automatischen Anspruch», bisher auch nicht auf Basis der aktuellen Notverordnungen des Bundesrates. Bei den Verhandlungen und Begehren ist zu berücksichtigen, ob die Geschäftsräume wegen der behördlichen Anordnung gar nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar sind.

### a) Begehren um Herabsetzung der Miete

Oft führt schon ein Vergleichsgespräch mit dem Vermieter zu einer einvernehmlichen Lösung. Auf Grund der eindeutigen Ausgangslage gemäss Rechtsgutachten sollten dabei vom Mieter allerdings nur sehr zurückhaltend Zugeständnisse gemacht werden. Wenn der Vermieter während des Lockdowns nicht ganz auf die Miete verzichten will, gilt als Faustregel eine symbolische Beteiligung von 10% des vertraglichen Mietzinses. Halten Sie jede Einigung schriftlich fest – von Mieter und Vermieter unterschrieben.

Kann mit dem Vermieter keine Einigung erzielt werden, so bleiben Ihnen aktuell zwei Möglichkeiten:

### b) Bezahlen der Miete ohne Schuldanerkennung

Verfügen Sie über ausreichend liquide Mittel, so kann der Mietzins bei der zuständigen kantonalen Stelle nach Art. 259a Abs. 2 OR hinterlegt werden. Oder Sie bezahlen weiterhin an den Vermieter und teilen ihm gleichzeitig mit eingeschriebenem Brief mit, dass die **Zahlung ohne Schuldanerkennung** erfolgte. Benötigen Sie dazu einen Musterbrief, wenden Sie sich an [service@sbvv.ch](mailto:service@sbvv.ch). Gleichzeitig signalisieren Sie weiterhin Verhandlungsbereitschaft zu einer aussergerichtlichen Herabsetzung der Miete.

### c) Aussetzung der Miete

Verfügen Sie kaum noch über liquide Mittel, so müssen Sie dem Vermieter sofort und ebenfalls mit eingeschriebenem Brief (zur Sicherheit auch vorab ein Scan per Mail) mitteilen, dass Sie vorerst keine Nettomiete mehr bezahlen. Das ist zwar eine eigenmächtige Mietzinsreduktion, der Vermieter kann den Mieter aber nicht sofort auf die Strasse stellen oder den Vertrag fristlos kündigen. Er muss zuerst eine Zahlungsfrist ansetzen. Diese Frist wurde vom Bundesrat per Notverordnung auf 90 Tage verlängert. Sollten Sie innert dieser Frist doch noch bezahlen, dann **unbedingt ohne Schuldanerkennung** (vgl. 2.b).

Gleichzeitig mit dem Aussetzen der Miete sollten Sie bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses einreichen. Standardgesuche finden Sie auf der Homepage der zuständigen Behörde am Ort Ihres Geschäftssitzes. Spätestens vor der Mietschlichtungsbehörde stehen in der Regel die Chancen nicht schlecht, einen Vergleich zu erzielen.

#### WICHTIGER HINWEIS

**Überbrückungskredite sollten nur für Zahlungen verwendet werden, die unzweifelhaft geschuldet sind.** Dies kann nach aktueller Rechtslage von Mietzinsen während einer behördlich angeordneten Betriebsschliessung nicht behauptet werden. Kredite sind immer zurückzuzahlen. **Verwenden Sie keine Kredite für Mietzinszahlungen!** Bei Liquiditätsengpässen ist dem Vermieter eine Aussetzung der Miete anzuzeigen (vgl. Punkt 2.c) und kein Überbrückungskredit des Bundes dafür in Anspruch zu nehmen.