

Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung

I. Einleitung

Als Folge des staatlich angeordneten Lockdowns müssen namentlich Detailisten, Dienstleister, Restaurants, etc. ab 17. März schliessen. Dies bewirkt existenzbedrohliche Liquiditätsengpässe. Zum Schutz der verbleibenden finanziellen Mittel soll nachfolgend aufgezeigt werden, wie sich die Rechtslage von Geschäftsmietern in Bezug auf die Miete gestaltet und welche Handlungsmöglichkeiten es gibt. Diese sind primär:

- **Begehren um Mietzinsherabsetzung umgehend an den Vermieter senden**
- Das Gespräch suchen und eine **angemessene Lösung finden** (z.B. 90% Mietzinsreduktion für die Zeit des Lockdowns); **keine Stundungsvereinbarung** unterschreiben
- Ohne Einigung: (siehe Ziff. III.)

II. Rechtliche Ausgangslage

Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Der Vermieter vermag dieser vertraglichen Zusicherung seit dem 17. März 2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine **Herabsetzung des Nettomietzinses** (ohne Nebenkosten) rechtfertigt (vgl. Art. 259a und 259d OR).

Die Höhe der Herabsetzung bestimmt sich anhand der konkreten Umstände. Verglichen wird der objektive Wert der mängelfreien Mietsache mit demjenigen der mangelhaften. Vollständig geschlossene Betriebe haben grundsätzlich einen **Anspruch auf vollumfängliche Herabsetzung des Mietzinses**. Dabei ist es nach Auffassung der Mehrheit der Juristen nicht erheblich, ob der Vermieter an der Situation ein Verschulden hat oder dass sich ein Mangel – wie vorliegend – nicht beseitigen lässt.

III. Praktische Handlungsanweisungen

Nach aktueller Rechtslage genügt es, wenn der Vermieter vom Mangel Kenntnis hat und ihm der Mieter zu verstehen gibt, dass er das Austauschverhältnis der Leistungen für mangelhaft erachtet. Die Kenntnisnahme des Vermieters vom Lockdown seit dem 17. März 2020 dürfte ohne Weiteres gegeben sein. Der Sorgfalt halber und da der Herabsetzungsanspruch irgendwann ohnehin geltend gemacht werden muss, sollte der Mieter trotzdem rasch **aktiv werden** und dem Vermieter Mass und Dauer der begehrten Herabsetzung bekanntgeben. Im Sinn des gegenseitigen Verhältnisses empfiehlt sich, die Forderung zuvor telefonisch beim Vermieter zu platzieren und vielleicht bereits in diesem Zusammenhang eine Lösung zu finden.

Kommt der Vermieter der Aufforderung zur Herabsetzung des Mietzinses nicht nach, sollte dies nicht hingenommen werden. Tipps für diese Situation vgl. Anleitung "Wenn der Vermieter den Mietzins nicht senken will". Dabei sollte klar **keine Stundungsvereinbarung** abgeschlossen werden. Damit würde die Zahlungspflicht für die gestundenen Monatsmieten anerkannt.

Angesichts der bestehenden Ausnahmesituation ist es eher unwahrscheinlich, dass ein Vermieter sogleich kündigt, dürfte er doch aktuell kein Interesse haben, eine Mieterschaft zu verlieren, zumal ihm anschliessend ein monatelanger Leerstand droht. **Vor diesem Hintergrund erlassen bereits erste Schweizer Städte in durch sie vermieteten Lokalen den Mietzins für die Zeit des Lockdowns.**

Um einen langen Rechtsstreit und damit verbundene Ungewissheiten zu vermeiden, **können mit dem Vermieter selbstverständlich individuelle Abreden getroffen werden**. In diesem Zusammenhang sollten sich Geschäftsmieter ihrer sehr guten Ausgangslage bewusst sein, womit etwa ein weiteres Mittragen der Miete in einem grösseren Umfang gut überlegt sein sollte. Kleine Zugeständnisse, wie beispielsweise die vorübergehende Reduktion der Miete auf 10%, dürften aber mit Blick auf den Umstand, dass allfällig gewisse Räumlichkeiten wie ein Büro weiterhin genutzt werden können, eine pragmatische Lösung sein.