



Geschäfts-Nr.  
12.2021.41

Lugano  
4. November 2021/jh

Im Namen der Republik und des Kantons  
Tessin

## Die zweite Zivilkammer des Appellationsgerichts

zusammengesetzt aus den Richtern: Fiscalini, Vorsitzender,  
Bozzini und Stefani

Gerichtsschreiber: Bettelini

die in der Streitigkeit im vereinfachten Verfahren mit der Geschäfts-Nr. SE.2020.23 des Bezirksgerichts Locarno-Stadt zu entscheiden hatte, die mit Klage vom 15. Juni 2020 anhängig gemacht worden ist von

**AO 1**  
**AO 2**  
alle vertreten durch PA 2

gegen

**AP 1**  
**AP 2**  
alle vertreten durch PA 1

mit der die Kläger die 90%-ige Herabsetzung des Mietzinses für die Zeit vom 15. März 2020 bis mindestens zum 11. Mai 2020 und die Freigabe der bis dahin beim *Ufficio di conciliazione in materia di locazione* [Schlichtungsbehörde in Mietsachen] von \_\_\_\_\_ hinterlegten Mietzinse in entsprechender Höhe beantragt haben;

unter Widerspruch der Beklagten, welche die Abweisung dieser Klage verlangt haben, und die das erstinstanzliche Gericht mit Entscheid vom 5. Februar 2021 teilweise gutgeheissen hat, indem es eine Herabsetzung des Mietzinses von 70% für die Zeit vom 15. März 2020 bis zum 11. Mai 2020 gewährt und die hinterlegten Mietzinse in Höhe von Fr. 14'230.- zugunsten der Kläger und den Restbetrag zugunsten der Beklagten freigegeben hat;

wogegen die Beklagten am 10. März 2021 Berufung eingelegt und die Abänderung des angefochtenen Urteils dahingehend beantragt haben, dass die Klage

abgewiesen und der Gegenseite die Verfahrens- und Parteikosten beider Instanzen auferlegt werden;

während die Kläger in ihrer Antwort vom 6. Mai 2021 die Abweisung der Berufung und die Auferlegung der Verfahrens- und Parteikosten zu Lasten der Gegenseite beantragt haben;

nach Lektüre und Prüfung der vorgelegten Urkunden und Unterlagen;

unter Zugrundelegung der

**folgenden tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen:**

1. Mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 (act. A) vermieteten AP 1 und AP 2 den Gewerbebetrieb «Restaurant mit Unterkunft \_\_\_\_\_ » im Gebäude in \_\_\_\_\_ an AO 1 und AO 2. Der Vertrag, dessen Laufzeit am 1. Januar 2013 begonnen hatte und unbefristet war, sah einen Monatsmietzins von Fr. 10'850.- vor.  
Der vorliegende Rechtsstreit geht auf Folgendes zurück: 1. Das Schreiben vom 27. März 2020 (act. C), in dem die Mieter eine 100%-ige Herabsetzung des Mietzinses für den Zeitraum forderten, in dem zunächst die kantonalen und schliesslich auch die eidgenössischen Behörden zur Bekämpfung der damaligen COVID-2019-Pandemie unter anderem die generelle (mit einigen Ausnahmen versehene) Schliessung der Restaurationsbetriebe mit Wirkung zum 15. bzw. 17. März 2020 angeordnet hatten (vgl. Resolution Nr. 1298 des Regierungsrates [in act. F] und Art. 6 Abs. 2 lit. b COVID-19-Verordnung 2 [in der in der AS 2020 S. 783 veröffentlichten Fassung]); und 2. Die Hinterlegung des Mietzinses für die Monate April bis September 2020 in Höhe von insgesamt Fr. 66'360.- bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen von \_\_\_\_\_ (act. 6, inkl. der Mietzinse in Höhe von Fr. 1'260.- für die Vermietung einer Garage [vgl. act. 5]), welche die Mieter auf die ablehnende Antwort der Vermieter vom 30. März 2020 hin vorsorglich getätigt hatten (act. D).
2. Nach Erhalt der erforderlichen Klagebewilligung (act. G) haben AO 1 und AO2 gegen AP1 und AP2 am 15. Juni 2020 vor dem

Bezirksgericht Locarno-Stadt auf Herabsetzung der Mietzinse um 90% für den Zeitraum vom 15. März 2020 bis mindestens zum 11. Mai 2020 sowie auf Freigabe, in entsprechender Höhe, der bis dahin hinterlegten drei Mietzinse in Höhe von Fr. 33'180.- (act. 3, inklusive der drei Mietzinse in Höhe von Fr. 630.- für die Garage [vgl. act. 5]) geklagt. Sie begründeten dies damit, dass die von den Behörden verhängte Schliessung ihnen nur eine stark eingeschränkte Nutzung der Mietsache als Vorratskammer oder als Lager für ein paar Flaschen Wein gestattet habe.

Die Beklagten haben die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt.

3. Mit Entscheid vom 5. Februar 2021, der ergangen ist, nachdem sich die Parteien in der Sitzung vom 8. September 2020 bereits auf eine teilweise Freigabe der zwischenzeitlich hinterlegten Mietzinse zugunsten der Beklagten in Höhe von Fr. 44'240.- geeinigt hatten, hat das erstinstanzliche Gericht in teilweiser Gutheissung der Klage (Dispositiv Nr. 1) den Klägern eine Mietzinsreduktion in Höhe von 70% für die Zeit vom 15. März 2020 bis zum 11. Mai 2020 (Dispositiv Nr. 2) zugesprochen und die noch hinterlegten Mietzinse in Höhe von Fr. 14'230.- zu deren Gunsten (Dispositiv Nr. 3) und in Höhe des Restbetrags (d.h. de facto, ohne dies jedoch ausdrücklich zu benennen, in Höhe von Fr. 7'890.-) zu Gunsten der Beklagten freigegeben (Dispositiv Nr. 3.1). Die Prozesskosten in Höhe von Fr. 200.- wurden den Parteien je zur Hälfte auferlegt und es wurden keine Parteientschädigungen gesprochen (Dispositiv Nr. 4).
4. Mit der hier gegenständlichen Berufung vom 10. Mai 2021, der die Kläger mit ihrer Antwort vom 6. Mai 2021 entgegengetreten sind, beantragen die Beklagten, das angefochtene Urteil dahingehend abzuändern, dass die Klage abgewiesen und die Verfahrens- und Parteikosten der beiden Instanzen der Gegenseite auferlegt werden.
5. Unstreitig ist, dass die Antwort vom 6. Mai fristgemäss eingereicht wurde; an der fristgemässen Einreichung der Berufung, die am 10. März 2021 erfolgt ist, haben die Kläger jedoch einige Bedenken geäussert und insbesondere die – ihrer Ansicht nach nicht belegte – Behauptung der Beklagten, dass

ihnen der Entscheid vom 5. Februar 2021 erst am 9. Februar 2021 zugegangen sei, angezweifelt. Jedoch zu Unrecht. Angesichts der Tatsache, dass der angefochtene Entscheid vom Bezirksgericht offensichtlich mit dem Stempel «*Zustellung: 8. Februar 2021*» (S. 9) versehen und den Parteien per Einschreiben zugestellt wurde, ist in der Tat unbestreitbar, dass er den Beklagten nicht vor dem darauf folgenden Tag, dem 9. Februar 2021, zugegangen sein kann. Somit kann eine materielle Prüfung der innert 30 Tagen (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und damit fristgerecht eingereichten Berufung erfolgen.

6. Zunächst hat das erstinstanzliche Gericht, soweit dies hier von Belang ist, festgestellt, dass der Umstand, dass die Kläger der in der Vertragsklausel Nr. 12 vorgesehenen Pflicht zum Abschluss «*einer Versicherung gegen den Ertragsausfall... wegen Betriebsunterbruchs*» (act. A) nicht nachgekommen seien, ihrem allfälligen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses nicht entgegenstehe. Da weder geltend gemacht noch nachgewiesen worden sei, dass die Auferlegung eines solchen Versicherungsschutzes durch einen Vorteil zu ihren Gunsten ausgeglichen worden sei, wäre diese Klausel in der Tat gemäss Art. 256 Abs. 2 lit. b OR als nichtig zu betrachten.
- 6.1. Im vorliegenden Verfahren haben die Beklagten die vom erstinstanzlichen Gericht festgestellte Nichtigkeit der fraglichen Klausel (die im Übrigen, da sie den «*Ertragsausfall*» der Mieter betrifft, nichts mit den Mietzinsen zu tun hatte, die diese gegebenenfalls den Vermietern schulden) nicht als solche gerügt, sondern ihm vielmehr vorgeworfen, verkannt zu haben, dass die Parteien mit einer solchen Vereinbarung anerkannt hätten, dass der Vermieter nicht garantieren könne, dass der Betrieb nicht unterbrochen werde, und dass er nicht für jeden Betriebsunterbruch die Verantwortung übernehmen könne. Abgesehen von der Pflicht zum Abschluss einer solchen Versicherung sei diese Klausel, aus der hervorgehe, dass der Vermieter im Vertrag keine Gewähr für das Ausbleiben eines Betriebsunterbruchs gegeben habe, als wichtiges Auslegungsinstrument zu verstehen, wenn es um die Frage gehe, welche Mängel nach dem Willen der Parteien in den Zuständigkeitsbereich der Beklagten fallen sollten.

- 6.2.** Diese Rüge, die ohnehin unzulässig ist, da sie in erster Instanz nicht vorgebracht wurde (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wäre jedenfalls auch als unbegründet abzuweisen. Abgesehen davon, dass nicht nachvollziehbar ist, inwiefern eine inzwischen für ungültig erklärte Vertragsklausel nun als wichtiges Instrument zur Auslegung des Parteiwillens verstanden werden kann, ist darüber hinaus festzustellen, dass der Tatsache, dass sich die Kläger verpflichtet haben, «*eine Versicherung gegen den Ertragsausfall... wegen Betriebsunterbruchs*» abzuschliessen, in keiner Weise entnommen werden kann, ob die Beklagten im Vertrag den Nichteintritt eines Betriebsunterbruchs zugesichert haben oder nicht. Diese Klausel besagt nämlich lediglich, dass im Fall eines Betriebsunterbruchs der Erwerbsausfall der Kläger (und nur der Erwerbsausfall der Kläger), für den ansonsten die Beklagten aufzukommen hätten, von der abzuschliessenden Versicherung übernommen werden würde.
- 7.** Sodann hat das erstinstanzliche Gericht festgestellt, dass die von den Behörden im März 2020 angeordnete generelle Schliessung der Restaurationsbetriebe zur Bekämpfung der COVID-2019-Pandemie einen Umstand darstelle, der eine Herabsetzung des Mietzinses nach den Vorschriften über die Gewährleistung für Mängel der Mietsache rechtfertigen könne (Art. 259a Abs. 1 lit. b und 259d OR, wonach der Mieter, wenn Mängel an der Sache entstehen, die er weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wenn er im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört wird, vom Vermieter verlangen kann, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt, soweit die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird). Der Annahme der Beklagten, die von den Behörden anlässlich der Pandemie getroffene Massnahme habe die Mietsache nicht als solche beeinträchtigt, sondern (nur) die darin ausgeübte Geschäftstätigkeit, und stelle somit keinen Mangel der Mieträumlichkeiten dar, könne nicht gefolgt werden, da unbestreitbar sei, dass die Begriffe «Geschäft» (*commercio*) und «Geschäftslokal» (*locale commerciale*) in den meisten Fällen ein untrennbares Begriffspaar darstellen, da ein Geschäftslokal auch mit der dort ausgeübten Geschäftstätigkeit bezeichnet werden könne, was im Übrigen auch aus dem Wortlaut der in act. F abgelegten Regierungsresolution

durchklinge (in der neben der Schliessung «*aller Geschäftstätigkeiten...*» (*attività commerciali*) systematisch die Rede von der Schliessung «*aller Restaurationsbetriebe (u. a. der Restaurants ...)*» (*esercizi di ristorazione*) gewesen sei und daher davon auszugehen sei, dass im vorliegenden Fall nicht nur die Geschäftstätigkeit der Kläger, sondern auch und insbesondere das Geschäftslokal der Beklagten von dieser Massnahme betroffen seien. Die Mangelhaftigkeit der Mieträumlichkeiten sei darüber hinaus auch deshalb zu bejahen, weil die Massnahme einen Rechtsmangel darstelle; ein solcher Rechtsmangel könne sich auch aus einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift ergeben, welche den Gebrauch der Mietsache einschränkt oder unmöglich macht, wie dies im vorliegenden Fall zum Schutz der Bevölkerung vor einer unmittelbar bevorstehenden oder bereits eingetretenen Pandemie erfolgt sei (LCHAT/BRUTSCHIN, *Le bail au temps du Coronavirus*, in: SJ 2020 II 117).

- 7.1.** Die Annahme des Bezirksgerichts, dass die Begriffe «Geschäft» und «Geschäftslokal» in den meisten Fällen ein untrennbares Begriffspaar darstellten, da ein Geschäftslokal auch mit der dort ausgeübten Geschäftstätigkeit bezeichnet werden könne, wurde von den Beklagten im vorliegenden Verfahren bestritten. Darüber hinaus machten die Beklagten erneut geltend, dass die von den Behörden angeordnete allgemeine Schliessung der Restaurationsbetriebe keinen Mangel der Mieträumlichkeiten darstelle, für den sie haften müssten, und verwiesen dabei auf verschiedene Lehrmeinungen, die das erstinstanzliche Gericht verkannt hätte (BOHNET, *Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19*, in: CdB 2020 S. 48; SAVIAUX, *Avis de droit (Covid-19 - paiement du loyer)*, in: CdB 2020 S. 61 ff.; LYNEDJIAN, *Ordre de fermeture des magasins et restaurants en lien avec le COVID-19. Pourquoi les loyers restent DUS*, in: VSB 2020 S. 54 ff.; PEDUZZI, *Die Auswirkungen der Notmassnahmen in der Coronakrise auf Geschäftsmietverträge*, in: MRA 2020 S. 7; STREIFF, *Mietzinsherabsetzung: Corona-Virus und die Geschäftsmiete*, 1. April 2020, in: [https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/mietrecht/mietzins- und-nebenkosten/article/mietzinsstundung-Corona-Virus-und-die-geschaeftsmiete/](https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/mietrecht/mietzins-und-nebenkosten/article/mietzinsstundung-Corona-Virus-und-die-geschaeftsmiete/)). Insbesondere mangle es der Massnahme,

die im Übrigen von den Behörden aufgrund eines aussergewöhnlichen und unvorhersehbaren Ereignisses (einer weltweiten Pandemie) erlassen worden sei, dessen Nichteintritt der Vermieter nicht einmal stillschweigend habe zusichern können, an einem unmittelbaren Bezug zur Mietsache, und jedenfalls würden ihre Folgen, insbesondere bei einem Mietvertrag, der die Zahlung eines festen Mietzinses vorsehe, unter das unternehmerische Risiko des Mieters fallen. Dass während der behördlich angeordneten allgemeinen Schliessung die Mietzinse weiterhin geschuldet blieben, würde im Übrigen durch den letztlich nicht angenommenen Gesetzesvorschlag bestätigt, der die Mieter in dieser Zeit teilweise von der Bezahlung der Mietzinse befreien wollte.

- 7.2.** Der dem Bundesrecht entnommene Begriff des Mangels der Mieträumlichkeiten im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR stellt auf die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ab und setzt einen Vergleich zwischen dem tatsächlichen Zustand der Sache und dem vereinbarten Zustand voraus (BGE 135 III 345 E. 3.2). Ein Mangel liegt somit vor, wenn die Sache eine Eigenschaft nicht aufweist, die der Vermieter versprochen hat oder auf die der Mieter unter Berücksichtigung der Tauglichkeit für den vereinbarten Gebrauch berechtigterweise zählen durfte (BGE 135 III 345 E. 3.2). Der vereinbarte Gebrauch bestimmt sich in erster Linie nach dem Inhalt des Mietvertrags und seiner Anhänge (BGE 136 III 186 E. 3.1.1). Der Vertrag kann den Gebrauchszweck der Räumlichkeiten regeln, der beispielsweise in einer Nutzung als Wohn- oder Büroräume bestehen kann; er kann auch die Gebrauchsmodalitäten regeln, d.h. die Art und Weise, wie die Mietsache zu verwenden ist, wie beispielsweise die Intensität des Gebrauchs (BGE 136 III 186 E. 3.1.1). Enthält der Mietvertrag keine eindeutige Regelung des vereinbarten Gebrauchs, so ist dieser nach den üblichen Regeln für die Auslegung von Verträgen zu bestimmen (BGE 136 III 186 E. 3.1.1). Mängel können materiell oder immateriell sein, wobei Rechtsmängel (z. B. das Fehlen einer behördlichen Bewilligung) immaterielle Mängel darstellen (BGER 4A\_208/2015 vom 12. Februar 2016 E. 3.1). Mängel müssen nicht in der Sache selbst begründet sein, sondern können sich auch aus der Umgebung oder dem Verhalten Dritter ergeben (Urteil des BGER 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2004 E. 2.1),

wobei unerheblich ist, ob sie in den Einflussbereich des Vermieters fallen oder nicht (Urteil des BGer C. 144/1985 vom 24. September 1985, in: SJ 1986 S. 195 E. 1 b; Urteil des BGer 4C.527/1996 vom 29. Mai 1997, in: SJ 1997 S. 661 E. 3a) oder ob der Mieter gegebenenfalls Nachbarn oder Dritte in Anspruch nehmen kann (Urteil des BGer C. 144/1985 vom 24. September 1985, in: SJ 1986 S. 195 E. 1C). Es ist nicht erforderlich, dass den Vermieter ein Verschulden trifft (BGE 42 II 345 E. 4) oder dass der Mangel beseitigt werden kann (BGE 135 III 345 E. 3.2), schon gar nicht vom Vermieter (HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, N 9 zu Art. 259d OR). Der Vermieter kann sich entlasten, indem er nachweist, dass der Mangel vom Mieter verursacht worden ist (Art. 259a Abs. 1 OR; Urteil des BGer 4A\_395/2017 vom 11. Oktober 2018 E. 5.2) oder ausschliesslich auf Letzteren zurückzuführen ist (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N 40 zu Art. 256 OR; CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in: SJ 1979 S. 139) oder dass nur der Mieter in der Lage ist, mit seinem Verhalten den Mangel zu beseitigen (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., ebenda).

- 7.3.** In der Lehre und Praxis ist umstritten, ob die infolge der COVID-19-Pandemie behördlich verordnete Schliessung oder der eingeschränkte Betrieb und die damit einhergehende Reduktion in der Nutzung des Mietobjekts einen Mangel im Sinne der Artikel 259a ff. OR darstellen (Botschaft zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) vom 18. September 2020, in: BBl 2020 S. 8323). Im Übrigen hatte der Bundesrat gerade deshalb, weil zum einen das Vorliegen eines mietrechtlichen Mangels unter anderem eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses oder einen Schadenersatz zur Folge haben könnte und zum anderen die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen, und letztlich auch, um eine pragmatische Lösung für jene Mietverhältnisse zu finden, für die die Vertragsparteien keine gütliche Einigung erzielen konnten, und um so den betroffenen Parteien innert kurzer Zeit Rechtssicherheit zu gewährleisten, ohne die Gerichte mit derartigen Streitigkeiten befassen zu müssen, – vergebens – die Annahme einer gesetzlichen Vorschrift vorgeschlagen, durch die den Mietern 60% des von ihnen



geschuldeten Mietzinses erlassen werden sollte (BBl. 2020 S. 8323 und 8334).

- 7.4.** Nach Ansicht dieser Kammer ist die von den Behörden zur Bekämpfung der COVID-2019-Pandemie angeordnete generelle Schliessung der Restaurationsbetriebe durchaus geeignet, im vorliegenden Fall eine Herabsetzung des Mietzinses nach den Bestimmungen über die Haftung des Vermieters für Mängel der Mietsache (Art. 259a Abs. 1 Bst. b und 259d OR) zu rechtfertigen, wie auch von einem Teil der Lehre (LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., S. 126 mit zahlreichen Verweisen) und zumindest von einem Schiedsgericht bereits vertreten (Schiedsgericht Schenkel & Serrago Rechtsanwälte AG vom 30. März 2020, in: MP 2020 S. 152; anderer Meinung: Mietgericht Zürich MJ210008-L vom 2. August 2021, in: ZMP 2021 Nr. 10; Tribunal des baux et loyers de Genève JTBL/565/2021 vom 28. Juni 2021).
- Eine solche Schliessung kann vor allem einem verwaltungsrechtlichen Hindernis (das an sich einen Rechtsmangel darstellt, vgl. auch CORBOZ, a.a.O., S. 130) bzw. einem gesundheitspolizeilichen Hindernis (das an sich ebenfalls einen Rechtsmangel darstellt, vgl. LACHAT, *Le bail des cafés et des restaurants*, in: 18. Séminaire sur le droit du bail, S. 236) gleichgestellt werden, das von einer Behörde verhängt wurde und zum Wegfall einer Eigenschaft führte - konkret der Möglichkeit der Nutzung des Gewerbebetriebs «Restaurant mit Unterkunft\_\_\_\_\_» und damit der Ausübung der damit verbundenen Geschäftstätigkeit. Auf diese Eigenschaft durften die Kläger jedoch unter Berücksichtigung der Tauglichkeit für den vereinbarten Gebrauch zählen, welcher angesichts der eindeutigen Bestimmungen des Mietvertrags und insbesondere des Gebrauchszwecks der damals gemieteten Räumlichkeiten («*die Mieträumlichkeiten*») wurden «*für den Gebrauch als Restaurant mit Unterkunft*» in Besitz genommen, vgl. act. A) nach vernünftiger Einschätzung nicht anders verstanden werden konnte. Der Vermieter haftet grundsätzlich für jeden Mangel der Mietsache, der nicht dem Mieter zuzurechnen ist, was hier zweifellos zutrifft. Dies gilt unabhängig von der Ursache des Mangels und davon, ob dieser in den Einflussbereich des Vermieters fällt oder nicht oder ob ihn ein Verschulden trifft. Da zudem nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Mieter der ausschliessliche Adressat der

Anordnungen der Behörden sei (selbst die Beklagten sind der Meinung, dass Personen, Bevölkerungsgruppen und menschliche Tätigkeiten, die zu Menschenansammlungen führten, anvisiert wurden (Berufungsschrift S. 6 und 12)) oder dass der Mieter allein mit seinem Verhalten dieses Hindernis hätte beseitigen können, ist unstrittig, dass dieser Umstand geeignet war, eine Herabsetzung des Mietzinses zu rechtfertigen. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten ist es daher unerheblich, ob die von den Behörden getroffene Massnahme aussergewöhnlich und unvorhersehbar war, ob sie sich eigentlich auf etwas anderes als die Mietsache bezog oder ob die Mietsache Grundlage für diese Massnahme war oder nicht. Ausserdem kann auf keinen Fall davon ausgegangen werden, dass die Folgen dieser Massnahme unter das unternehmerische Risiko der Mieter hätten fallen müssen, insbesondere weil der Mietvertrag im vorliegenden Fall die Zahlung eines festen Mietzinses vorsah: das unternehmerische Risiko umfasst vielmehr das Risiko des Ausbleibens von Kunden, wohingegen die Möglichkeit, den als «Restaurant mit Unterkunft\_\_\_\_\_» bezeichneten Gewerbebetrieb zu nutzen und damit die entsprechende Geschäftstätigkeit auszuüben, eine Eigenschaft darstellte, auf die die Kläger unter Berücksichtigung der Tauglichkeit für den vereinbarten Gebrauch berechtigterweise zählen durften.

8. Nach Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts wäre die Herabsetzung des Mietzinses im Übrigen auch eventualiter und subsidiär durch Anwendung der sogenannten *clausula rebus sic stantibus* (Klausel der gleichbleibenden Umstände, BGE 138 V 366) gerechtfertigt gewesen. Zwar hätten es die Kläger versäumt, sich auf dieses wichtige Korrekturinstrument zu berufen. Dies sei jedoch unerheblich gewesen, da es sich dabei um eine Rechtsfrage handelt und diese Klausel daher von Amtes wegen anzuwenden gewesen sei. Die Übertragung an den Menschen eines so ansteckenden und tödlichen Virus und seine weltweite Ausbreitung waren in der Tat völlig unvorhersehbar, ebenso wie die nachteiligen Folgen für die Wirtschaft, die sich aus den Massnahmen ergeben haben, die die Behörden zum Schutz der Gesundheit ihrer Bürger ergreifen mussten. So hat z.B. die allgemeine Schliessung der Restaurationsbetriebe dazu geführt, dass Mietverhältnisse, bei denen Leistung und Gegenleistung (einerseits die

Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten und andererseits die Zahlung des Mietzinses) während der Monate der Schliessung ins Ungleichgewicht geraten sind, wieder ausgeglichen werden mussten.

Da, wie in der vorstehenden Erwägung bestätigt, die von den Behörden zur Bekämpfung der COVID-2019-Pandemie angeordnete generelle Schliessung der Restaurationsbetriebe im vorliegenden Fall eine Herabsetzung des Mietzinses nach Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR rechtfertigen konnte, kann letztlich offenbleiben, ob sich eine Mietzinsreduktion auch durch eine – ohnehin nur eventualiter und subsidiär in Frage kommende – Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* rechtfertigen liesse, was die Beklagten im vorliegenden Verfahren im Übrigen bestreiten. Die Frage wäre jedenfalls zu verneinen gewesen, da das Hindernis gerade einmal 2 Monate andauert hat (BGE 62 II 42 E. 2, wo die Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* bei einem Hindernis mit einer Dauer von circa 6 Monaten abgelehnt wurde).

9. In Bezug auf die Höhe der den Klägern zuzusprechenden Mietzinsreduktion ist unstreitig, dass die Beklagten bereits ab dem 15. März 2020 von der allgemeinen Schliessung der Restaurationsbetriebe wussten (siehe act. F). Für die Dauer vom 15. März bis zur Wiedereröffnung der Mieträumlichkeiten am 11. Mai 2020 sprach das erstinstanzliche Gericht somit aus Billigkeitsgründen und unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Schliessung auf die Resttätigkeit der Mieträumlichkeiten eine Mietzinsreduktion in Höhe von 70% aus: Für die Tätigkeiten im Bereich Logistik und Verwaltung, die noch ausgeführt werden konnten, wie die Warenlagerung, Buchführung, Planung der künftigen Tätigkeit usw., hielt es ein Entgelt für eine Nutzung von 10% für angemessen. Erträgen aus der noch zulässigen Beherbergungsaktivität (vgl. Resolution Nr. 1298 des Regierungsrates [in act. F] und Art. 6 Abs. 3 lit. n COVID-19-Verordnung 2) mit 8 Zimmern, erkannte das Gericht bloss einen ergänzenden Charakter an, da es sich um ein «Restaurant mit Unterkunft» handelte. Mangels geeigneterer Informationen (Grösse der Zimmer und Eignung für eine vollständige oder teilweise Vermietung unter Einhaltung erhöhter Abstandsregeln) und unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen des Lockdowns auf den Tourismus

hielt das Gericht ein Entgelt für eine Nutzung von 10% für angemessen. Für die weiterhin zulässige Restaurationstätigkeit (vgl. Resolution Nr. 1298 des Regierungsrates [act. F] und Art. 6 Abs. 3 lit. b COVID-19-Verordnung 2) berücksichtigte das Gericht einerseits die Lage des Restaurants, das am Seeufer von \_\_\_\_ etwas abseits vom Stadtzentrum und der Hauptverkehrsadern gelegen ist. Andererseits, da das Lokal im Mietverhältnis als «Restaurant» und nicht als «Pizzeria» oder «Restaurant und Pizzeria» definiert wurde, ging das Gericht davon aus, dass Speisen wie Pizza, die sich besonders für Takeaway oder für die Lieferung nach Hause eignen, keinen überwiegenden Anteil am Gastronomieangebot des Gewerbebetriebs ausmachten. Mangels geeigneterer Informationen (Zugänglichkeit, Anzahl der Sitzplätze, Art der Küche usw.) hielt das Gericht ein Entgelt für eine Nutzung von 10% für angebracht. Hieraus ergab sich die Zuerkennung einer Mietzinsreduktion für den betreffenden Zeitraum in Höhe von Fr. 14'230.-, gerundet (Fr. 10'850.- monatlich x 12 Monate: 365 Tage x 57 Tage x 70%).

- 9.1.** Im vorliegenden Verfahren haben die Beklagten in erster Linie die vom erstinstanzlichen Gericht getroffene Feststellung, wonach ihnen der Mangel bereits seit dem 15. März 2020 bekannt gewesen sei und dementsprechend auch die Mietzinsreduktion ab diesem Zeitpunkt zugesprochen werden könne, obwohl die entsprechende Mitteilung der Kläger erst am 27. März 2020 erfolgt sei (Beilage C), als unhaltbar gerügt. In Bezug auf die Höhe der Mietzinsreduktion, die ihrer Ansicht nach «*nicht durch objektive Befunde*» begründet worden sei, warfen sie dem erstinstanzlichen Gericht «*eher oberflächliche, wenn nicht gar willkürliche Beurteilungen*» vor. Gerügt wurde insbesondere, dass das Gericht ohne irgendwelche Beweismittel den Erträgen aus der Beherbergungsaktivität einen bloss ergänzenden Charakter anerkannt habe. Weiterhin habe das Gericht verkannt, dass es sich beim fraglichen Gewerbebetrieb auch um eine Pizzeria gehandelt habe (vgl. Beilage C der Berufungsschrift) und dass andere Restaurants Takeaway angeboten und Apéro und Brunch nach Hause geliefert hatten, als es festgestellt hatte, dass das Restaurant keine Speisen hätte anbieten können, die sich wie Pizza besonders für Takeaway oder für die Lieferung nach Hause eignen. Die Beklagten kamen letztlich zum Schluss, dass es

sich bei den Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts mangels der für die Prüfung des Falls erforderlichen Informationen um «*blosse Vermutungen, die unverständlich und oberflächlich sind*» handelte, sowie um «*triviale Verallgemeinerungen ..., die weit von den realen Umständen entfernt sind und die von der Partei, der die Beweislast obliegt, nicht im Geringsten substantiiert wurden. Diese können unter dem Aspekt der Billigkeitsüberlegungen, auf die sich das erstinstanzliche Gericht stützt, keinesfalls akzeptiert werden.*» (Berufungsschrift S. 25). Ergänzend haben sie darauf hingewiesen, dass die vom erstinstanzlichen Gericht vorgenommene Würdigung der Gegenseite eine Mietzinsreduktion zugesprochen habe, die sogar noch über dem gelegen habe, was der Bundesrat in dem mehrfach erwähnten Gesetzesentwurf vorgeschlagen hatte, d.h. eine Herabsetzung von 60%.

- 9.2.** Die Beklagten haben völlig zu Unrecht beanstandet, dass das erstinstanzliche Gericht die Mietzinsreduktion bereits ab dem 15. März 2020 zugesprochen hat, und nicht erst ab dem 27. März 2020, dem Tag, an dem die Kläger mitgeteilt hatten, dass sie eine Gegenleistung für die Mängel der Mietsache forderten. Da der Mieter im Falle eines Mangels, der die Tauglichkeit der Sache zum vereinbarten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, vom Vermieter eine entsprechende Mietzinsherabsetzung verlangen kann, und zwar ab Kenntnisnahme und bis zur Behebung des Mangels (Art. 259d OR), hat die Rechtsprechung bereits mehrfach festgestellt, dass, falls der Vermieter den Mangel kennt, bevor der Mieter die Herabsetzung des Mietzinses verlangt, dem Mieter die Herabsetzung bereits ab diesem Moment rückwirkend zugesprochen werden kann (BGE 130 III 504 E. 3). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass den Beklagten das Vorliegen des Mangels bereits seit dem 15. März 2020 bekannt war, da die allgemeine Schliessung der Restaurationsbetriebe von den kantonalen Behörden verfügt wurde und ab diesem Datum in Kraft getreten ist (vgl. Resolution Nr. 1298 des Staatsrates [act. F]). Darüber wurde im Übrigen auch in den Medien umfassend berichtet.
- 9.3.** Zur eigentlichen Höhe der den Klägern zuzusprechenden Mietzinsreduktion ist Folgendes anzumerken:

- 9.3.1.** Die nach 259d OR zuzuerkennende Mietzinsherabsetzung verhält sich «entsprechend» zum Mangel. Grundsätzlich ist hier nach der sogenannten relativen oder proportionalen Methode aus dem Bereich des Kaufvertrags vorzugehen: Der objektive Wert der mangelhaften Sache wird zunächst dem objektiven Wert der mangelfreien Sache gegenüber gestellt und der Mietzins entsprechend herabgesetzt. Da eine Berechnung nach der relativen Methode nicht immer leicht anzuwenden ist, räumt die Rechtsprechung ein, dass eine Beurteilung nach Billigkeit, die auf die allgemeine Lebenserfahrung, den gesunden Menschenverstand und die Kasuistik abstellt, mit dem Bundesrecht vereinbar ist (BGE 130 III 504 E. 4.1). Wenn demnach nach richterlichem Ermessen entschieden wird (Art. 4 ZGB), ersetzt das Bundesgericht das Ermessen der Vorinstanz nicht durch sein eigenes Ermessen: Es greift nur dann ein, wenn die Vorinstanz ihren Ermessensspielraum überschritten hat, d.h. wenn sie sich auf unangemessene Kriterien gestützt hat oder wenn der Entscheid sich im Ergebnis als offensichtlich unbillig oder als in stossender Weise ungerecht erweist (BGE 142 III 336 E. 5.3.2). Hat das erstinstanzliche Gericht seinen Ermessensspielraum überschritten, ist die Rechtsmittelbehörde selber verpflichtet, einen Ermessensentscheid zu fällen.
- 9.3.2.** Das zusätzliche Vorbringen der Beklagten, wonach das erstinstanzliche Urteil den Klägern schliesslich eine Mietzinsreduktion gewährt habe, die über das hinausgegangen sei, was der Bundesrat in dem mehrfach erwähnten Gesetzesentwurf vorgeschlagen hatte (d.h. eine Herabsetzung um 60%) ist zu verwerfen, bevor geprüft wird, ob und in welchem Umfang die vom erstinstanzlichen Gericht beschlossene Mietzinsreduktion von 70% konkret zu revidieren ist. Die Beklagten vergessen nämlich, dass dieser Gesetzesvorschlag, der im Übrigen nur auf öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe Anwendung gefunden hätte, die nach der COVID-19-Verordnung 2 für die Öffentlichkeit geschlossen werden mussten, nicht aber auf solche, die wie im vorliegenden Fall, wenn auch nur beschränkt, offen bleiben konnten (BBI 2020 S. 7302 und 7306 f.), das Parlament nicht überzeugt hat und damit jeglicher Gesetzeskraft entbehrt.

**9.3.3.**

- 9.3.3.1.** Im Hinblick auf die Höhe der im vorliegenden Fall zu gewährenden Mietzinsreduktion haben die Beklagten dem erstinstanzlichen Gericht vor allem vorgeworfen, dass dieses nicht berücksichtigt habe, dass die Kläger nicht alle für die Beurteilung des Falles erforderlichen Parameter substantiiert hätten. Obwohl das erstinstanzliche Gericht in der Tat darauf hingewiesen hat, dass *«sich die Sachverhaltsdarstellung der Parteien ... als dürftig erweist und nicht die nötigen und zweckmässigen Informationen für eine gezielte und punktuelle Prüfung der realen und tatsächlichen Tätigkeiten, die das Restaurant \_\_\_\_\_ während des Lockdowns noch ausüben konnte, bietet»* und dass *«auch in Bezug auf diesen letzten Aspekt grundlegende Bewertungsdaten fehlen»*, war es letzten Endes dennoch in der Lage, die Situation anhand von *«Mindestelementen und Vermutungen, die durch die allgemeine Lebenserfahrung und den gesunden Menschenverstand gestützt werden»* (Entscheid S. 7) zu würdigen, was darauf schliessen lässt, dass die Substantiierungsdefizite der Kläger nicht präklusiv und unüberwindbar waren. Zu dieser Erwägung, der man, wie wir sehen werden, durchaus auch folgen kann, haben sich die Beklagten in diesem Verfahren in keiner Weise geäussert.
- 9.3.3.2.** Sodann haben die Beklagten dem erstinstanzlichen Gericht vorgeworfen, es habe sich auf *«blosse Vermutungen, die unverständlich und oberflächlich sind»* und *«triviale Verallgemeinerungen, die weit von den realen Umständen entfernt sind»* gestützt und *«oberflächliche und willkürliche Beurteilungen»* vorgenommen und damit eine Mietzinsreduktion gewährt, die *«nicht durch objektive Befunde»* gestützt worden sei. Da sich diese rein allgemeinen Rügen nicht auf die konkreten Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts beziehen, mit Ausnahme der nachstehend genannten, sind sie mangels Begründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) für unzulässig zu erklären.

Der Vorwurf, das erstinstanzliche Gericht habe, trotz der Tatsache, dass es sich beim fraglichen Gewerbebetrieb auch um eine Pizzeria gehandelt habe (vgl. Beilage C der Berufungsschrift) und dass andere Restaurants Takeaway angeboten und Apéro und Brunch nach Hause geliefert hatten, zu Unrecht festgestellt, dass das Restaurant keine Speisen

hätte anbieten können, die sich wie Pizza besonders für Takeaway oder für die Lieferung nach Hause eignen, ist in vollem Umfang unbegründet. Abgesehen davon, dass auch die Beklagten die tatsächlichen Umstände, die ihrer Rüge zugrunde liegen, nicht nachgewiesen haben, da der einzige von ihnen vorgelegte Beweis (Beilage C der Berufungsschrift) unzulässig war, weil er erstmals in der Berufung vorgelegt wurde (Art. 317 Abs. 1 ZPO), ist darauf hinzuweisen, dass sich das erstinstanzliche Gericht nicht in dem von den Beklagten wiedergegebenen und beanstandeten Sinn geäussert, sondern lediglich gesagt hat, dass Speisen, die sich wie Pizza besonders für Takeaway oder für die Lieferung nach Hause eignen, keinen überwiegenden Teil des gastronomischen Angebots dieses Restaurants ausgemacht hätten.

Hingegen kann den Beklagten gefolgt werden, wenn sie die Feststellung des erstinstanzlichen Gerichts beanstanden, wonach der noch zulässigen Beherbergungstätigkeit (vgl. Resolution Nr. 1298 des Regierungsrates [act. F] und Art. 6 Abs. 3 lit. n COVID-19-Verordnung 2) – und, wie an dieser Stelle anzumerken ist, der ebenfalls weiterhin zulässigen Verpflegung der Gäste, die weiter in den Zimmern untergebracht werden durften (vgl. Resolution Nr. 1298 des Staatsrates [act. F] und Art. 6 Abs. 3 lit. b COVID-19-Verordnung 2) – eine allenfalls ergänzende Ertragskraft mit einem «Gewicht» von höchstens 10% der gesamten Ertragskraft beigemessen werden könne. Im vorliegenden Fall ist nämlich unbestreitbar, dass das «Gewicht», das der Beherbergungstätigkeit einschliesslich der (vom erstinstanzlichen Gericht in seiner Entscheid völlig unberücksichtigt gelassenen) Verpflegung der Gäste, die weiter in den Zimmern untergebracht werden konnten, beizumessen ist, deutlich höher anzusetzen ist. Aus der Versicherungspolice des betreffenden Gewerbebetriebs (act. H, Abschnitt «Risikobeschreibung»), die den Klägern 2016 - und damit zu einem unproblematischen Zeitpunkt - auf Grundlage von Bewertungen ihrer Versicherungsgesellschaft für das vorangegangene Kalenderjahr ausgestellt wurde, geht hervor, dass besagter Betrieb über mehr als 10 Betten verfügte (was unter anderem bedeutet, dass es sich bei den 8 vorhandenen Zimmern nicht um Einzelzimmer handelte, sondern dass sie über mehrere Betten verfügten) und einen Jahresumsatz von



rund CHF 1'500'000. - erzielte. Theoretisch wäre es also möglich gewesen, mit den 8 Zimmern des hier in Frage stehenden Gewerbebetriebs, die angesichts ihres besonderen Standorts (in einer attraktiven Lage am Seeufer von \_\_\_\_\_ mit Seeblick und nur wenige Schritte vom Zentrum entfernt) nach vernünftiger Einschätzung zu einem Preis von Fr. 100/170.- pro Tag hätten vermietet werden können, einen durchschnittlichen Jahreserlös von Fr. 388'800.- (8 Zimmer x Fr. 135.- x 360 Tage) zu erzielen, während mit dem Restaurationsbetrieb (Mittag- und Abendessen, zu einem durchschnittlichen Preis von Fr. 100.- pro Tag) für die mindestens 10 Gäste, die in dem Betrieb hätten unterbracht werden können, theoretisch ein weiterer durchschnittlicher Jahresertrag von ca. Fr. 360'000.- (10 Gäste x Fr. 100.- x 360 Tage) hätte erwirtschaftet werden können, was einem theoretischen Gesamtjahresertrag von ca. 748'800.- entsprochen hätte. Tatsächlich sind diese Zahlen jedoch nur theoretischer Art und müssen relativiert werden. Aus den Statistiken ergibt sich nämlich, dass die tatsächliche jährliche Auslastungsrate der Betten bzw. Zimmer in der Region Locarno in den Jahren 2012 bis 2020 rund 46.2% bzw. rund 52% betrug (vgl. Netto-Auslastungsrate der Betten bzw. Zimmer, Bereich Hotellerie, monatlich, in der Tourismusregion Lago Maggiore e Valli, seit 2005 T\_100301\_07C bzw. T\_100301\_14C, in: <https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=dati.home&tema=48>), so dass für den fraglichen Gewerbebetrieb, der aus den bereits angeführten Gründen sicherlich zu den Einrichtungen mit überdurchschnittlichem Potenzial zu zählen ist, von einer jährlichen Auslastungsrate von 60-70% ausgegangen werden kann, was einem effektiven Jahresertrag aus dieser Tätigkeit von rund Fr. 486'700.- (Fr. 748'800.- x 65%) entspricht. Unter diesen Umständen und mangels besserer Informationen, deren Beibringung im Übrigen von den Klägern kaum hätte verlangt werden können, erachtet es diese Kammer für insgesamt praktikabel und ausgewogen, der fraglichen Tätigkeit unter Billigkeitsaspekten, ausgehend von der allgemeinen Lebenserfahrung und dem gesunden Menschenverstand, ein «Gewicht» von 30% zuzumessen. Entgegen den Ausführungen des erstinstanzlichen Entscheids ist es dagegen unerheblich, welche Rolle die nicht näher spezifizierten «*negativen Auswirkungen des Lockdowns auf den Tourismus*» gespielt haben, da diese jedenfalls unter das

nach wie vor von den Mietern zu tragende unternehmerische Risiko fallen würden (da sie bei genauer Betrachtung keinen Aspekt darstellen, der die Zugänglichkeit des Gewerbebetriebs besonders erschwert oder unmöglich gemacht hätte).

- 9.3.4.** Angesichts dessen ist die Höhe der den Klägern zuzusprechenden Mietzinsreduktion, die im Wesentlichen der Restnutzbarkeit der von den Beklagten zur Verfügung gestellten Mieträumlichkeiten entspricht, unter Billigkeitsaspekten letztlich mit einem Wert von 50% anzusetzen: für die Tätigkeiten im Bereich Logistik und Verwaltung, die noch ausgeführt werden konnten, ist die von den Beklagten in diesem Verfahren nicht beanstandete vorinstanzliche Beurteilung zu bestätigen, so dass ein Entgelt für eine Nutzung von 10%, das seinerzeit von den Klägern selbst vorgeschlagen worden war, als angemessen anzusehen ist. Für die Beherbergungstätigkeit, einschliesslich der Restaurationstätigkeit für die Gäste, die weiter in den Zimmern untergebracht werden konnten, wird, unter teilweiser Berücksichtigung der Einwendungen der Beklagten, ein Entgelt für eine Nutzung von 30% als angemessen erachtet; in Bezug auf die weiterhin zulässige Restaurationstätigkeit ist der Einschätzung des erstinstanzlichen Gerichts, das ein Entgelt für eine Nutzung von 10% für angemessen erachtet hatte, zu folgen, da sich die diesbezüglichen Rügen der Beklagten als nicht stichhaltig erwiesen haben.
- 9.4.** Aus diesem Grund wird für den Zeitraum vom 15. März 2020 bis zum 11. Mai 2020 eine Mietzinsreduktion in Höhe von Fr. 10'165.-, gerundet (Fr. 10'850.- monatlich x 12 Monate: 365 Tage x 57 Tage x 50%) zugesprochen.
- 10.** Abschliessend hat sich das erstinstanzliche Gericht mit der Frage befasst, wie mit den nach wie vor bei der Schlichtungsbehörde hinterlegten Mietzinsen zu verfahren sei. Zwar hat es festgestellt, dass die Beklagten das Vorgehen der Kläger angesichts der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Mangel gehandelt habe, dessen Beseitigung nicht möglich war, von Anfang an und zu Recht beanstandet hätten (vgl. Art. 259 g OR); allerdings bleibe eine Mietzinshinterlegung auch dann gerechtfertigt, wenn der Mieter

nach der Behebung des Mangels weiterhin rein finanzielle Ansprüche wie die Herabsetzung der Miete oder Schadenersatz geltend mache (SVIT-Kommentar Nr. 5 zu Art. 259 h OR). Angesichts dessen und in Anbetracht der Tatsache, dass die Rechtfertigung für die Hinterlegung von zwei der sechs ursprünglich an die Schlichtungsbehörde überwiesenen Mietzinse durch den Vergleich der Parteien, der in der mündlichen Verhandlung vom 8. September 2020 geschlossen wurde, weggefallen sei, kam es zum Schluss, dass eine Ablehnung des Antrags der Kläger auf (auch nur teilweise) Zuweisung der Hinterlegung letztlich einen Verstoss gegen das Gebot von Treu und Glauben im Prozess darstellen würde. Auf dieser Grundlage hat es den Antrag der Kläger auf Rückerstattung der noch hinterlegten Mietzinse in Höhe des Betrags, in dem die Herabsetzung des Mietzinses im streitigen Zeitraum bejaht wurde, gutgeheissen; der Restbetrag war dementsprechend den Beklagten zuzuweisen.

Da die Parteien in diesem Verfahren diesbezüglich keine Einwendungen vorgebracht hatten, muss diese Frage nicht weiter vertieft werden.

- 11.** Daraus folgt, dass die Berufung der Beklagten insoweit teilweise gutzuheissen ist, dass der Mietzins vom 15. März 2020 bis zum 11. Mai 2020, in teilweiser Gutheissung des Rechtsbegehrens, um 50% herabzusetzen ist, was eine Freigabe der noch hinterlegten Mietzinse von Fr. 10'165.- zugunsten der Kläger und des Restes (d.h. von Fr. 11'955.-) zugunsten der Beklagten zur Folge hat.  
Die Prozesskosten des erstinstanzlichen und des zweitinstanzlichen Verfahrens richten sich nach der Höhe des jeweiligen Obsiegens der Parteien (Art. 106 Abs. 2 ZPO), wobei sie für das Berufungsverfahren auf der Grundlage des Reststreitwerts von Fr. 14'230.- berechnet wurden.

Aus diesen Gründen und unter Hinweis auf Art. 106 ZPO, das LTG [Gerichtsgebührengesetz des Kantons Tessin] und RTar [Gebührenordnung] fällt das Appellationsgericht

**den folgenden Entscheid:**

- I. Die Berufung von AP1 und AP2 vom 10. März 2021 **wird teilweise gutgeheissen**. Dementsprechend wird der Entscheid des Gerichts Locarno-Stadt vom 5. Februar 2021 wie folgt abgeändert:
  1. *(unverändert)*
  2. *Der Mietzins, den die Kläger den Beklagten für die Zeit vom 15. März 2020 bis zum 11. Mai 2020 schulden, wird um 50% herabgesetzt.*
  3. *Die bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen hinterlegten Mietzinse werden zugunsten der Kläger im Umfang von Fr. 10'165.- freigegeben.*
    - 3.1 *(unverändert)*
    4. *Die bereits vorausgezählten Gerichtskosten von Fr. 200.- werden Beklagten und Klägern zu 1/3 bzw. 2/3 auferlegt, wobei Letztere verpflichtet werden, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- zu entrichten.*
- II. Die Gerichtskosten von Fr. 200.- werden zu 2/7 den Berufungsbeklagten und zu 5/7 den Berufungsklägern auferlegt, wobei letztere verpflichtet werden, den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 600.- zu entrichten.
- III. Zustellung:
  - 
  -

Übermittlung an das Bezirksgericht Locarno-Stadt

**Für die zweite Zivilkammer des Appellationsgerichts**

Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

## Rechtsmittel

In vermögensrechtlichen Mietstreitigkeiten mit einem Streitwert von weniger als Fr. 15'000.- steht innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids eine Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, offen, wenn sich die Streitigkeit auf eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung bezieht. Wird keine Beschwerde in Zivilsachen erhoben, kann innerhalb der genannten Frist eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden. Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, so hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.