

Corona und Recht
Herabsetzung Mietzins
bei Geschäftsmiete

Andreas A. Oehler
MLaw Rechtsanwalt
Öffentlicher Notar

Davidstrasse 8
CH-9000 St.Gallen
Tel.: +41 71 244 45 46
Fax.: +41 71 244 45 49
oehler@swisslawyer.ch
www.swisslawyer.ch

Herabsetzung Mietzins / Geschäftsmiete / KMU / Herabsetzung Mietzins / Mietzinsreduktion / Kündigung / Schadensminderung

Disclaimer: Beachten Sie, dass vorliegende Information keine persönliche Rechtsberatung ist.

Frage: Mietzinsreduktion ja oder nein?

Als Folge des nationalen wie auch internationalen Lockdowns sind die Umsätze insbesondere jener Unternehmen, welche auf direkten Kontakt mit der Kundschaft angewiesen sind, vom einen auf den anderen Tag mehr oder weniger komplett eingebrochen. So fehlt ihnen nun das Geld, um die laufenden Rechnungen zu bezahlen. Sehr viele dieser Unternehmen sind nicht Eigentümer, sondern Mieter der von ihnen genutzten Geschäftsräumlichkeiten. Sofern für sie ein normaler Geschäftsbetrieb länger nicht möglich bleibt, werden sie über kurz oder lang Probleme mit der Liquidität bekommen und Mühe haben, den "vollen" Mietzins zu bezahlen. Spätestens dann stellt sich die Frage nach einer Herabsetzung des Mietzinses. Das Hilfspaket des Bundes soll dieses Problem – kurzfristig - entschärfen. Wie lange eine solche staatliche Unterstützung indessen sinnvoll und möglich sein wird, ist ungewiss.

Rechtslage

Geschäftsmieter sollten als Erstes den Mietvertrag studieren. Lassen sich darin Antworten finden für die vorliegende "ausserordentliche Lage"? Meistens dürfte die Situation auch nach Vertragssichtung unklar bleiben, so dass im nächsten Schritt die gesetzlichen Bestimmungen zu konsultieren sind.

Dies vorweg: Die gesetzlichen Bestimmungen sind nicht eindeutig, eine gefestigte Rechtsprechung gibt es logischerweise nicht. Tendenziell dürften die Chancen der Geschäftsmieter allerdings nicht schlecht stehen, dass sie zu einer Mietzinsreduktion berechtigt sind, da es sich bei der aktuellen Aus-

nahmesituation um einen Zustand handelt, den sie im Sinn des Gesetzes nicht zu verantworten haben (vgl. Art. 259a Ziff. 1 OR). Dass auch die Vermieter selbst für diese Ausnahmesituation nicht verantwortlich sind, ändert wohl nichts daran, dass in der nun eingetretenen "geschäftsfreundlichen" Ausnahmesituation ein Mangel zu erblicken ist, welcher eher zulasten der Vermieter geht. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei im Einzelfall sicherlich dem Vertragszweck bzw. dem vereinbarten Verwendungszweck.

Nicht überraschend ist natürlich, dass die relevanten Verbände in der Frage der Reduktionsberechtigung entgegengesetzte Positionen vertreten. Auch wenn man die Berechtigung zu einer Mietzinsherabsetzung bejaht, ist damit noch nicht gesagt, in welchem Umfang der Mieter dazu befugt ist und für welchen Zeitraum. Dies hängt von den Umständen des konkreten Falls ab.

Man könnte sich auch fragen, ob der Mieter im Falle längerfristig düsterer Aussichten nicht etwa nur berechtigt (Art. 259b Ziff. A OR), sondern zwecks Schadenminderung sogar verpflichtet ist, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiter, dass der Mieter rasch handeln muss, wenn er fristlos kündigen will, da die Gerichte andernfalls eine Verwirkung dieses Rechts annehmen könnten. Bei längerer Fortdauer der Krise besteht überdies unter gewissen Voraussetzungen für beide Parteien die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund (Art. 266g OR).

Dem Vermieter wiederum steht das Recht zu, bei Zahlungsrückstand des Mieters das Mietverhältnis ebenfalls zeitnah aufzulösen (Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR); in diesem Fall ist es wichtig, dass der nicht auszugswillige Mieter während der vom Vermieter gesetzten Zahlungsfrist entweder die volle Miete bezahlt oder aber bei der Schlichtungsstelle ein Mietzinsherabsetzungsbegehren einreicht; andernfalls droht ihm die Mieterausweisung, und eine Erstreckung der Miete ist dann auch nicht mehr möglich. Soweit ein Mieter über genügend Liquidität verfügt, kann er schliesslich auch die Miete auf Zusehen hin voll bezahlen und den zuviel bezahlten Anteil zu einem späteren Zeitpunkt zurückfordern bzw. verrechnen. Auf diese Weise kann er verhindern, dass der Vermieter das Prozedere der Zahlungsverzugskündigung in die Wege leitet.

Offen ist, ob der Bund im Bereich der Mieten mittels Notrecht intervenieren wird. In Deutschland wird beispielsweise derzeit ein coronabedingter Kündigungsschutz für Mieter diskutiert.

Lösungsansätze

Mieter und Vermieter müssen sich bewusst sein, dass sie in der vorliegenden Ausnahmesituation - noch mehr als in "Friedenszeiten" - im gleichen Boot sitzen, zumindest wenn es ihnen ein Anliegen ist, dass das gemeinsame Mietverhältnis diese Krise übersteht. Dies dürfte der Regelfall sein. Sie sollten daher rasch das Gespräch miteinander suchen und die Beschreitung des Rechtswegs möglichst vermeiden. Denn klar ist auch: Bis ein rechtskräftiger Urteilsspruch vorliegt, dauert es immer lange, oft Jahre. Dies gilt erst recht für Krisenzeiten, wo auch Schlichtungsstellen und Gerichte den Betrieb nicht oder nur reduziert aufrecht erhalten können.

Fehlt in den Augen des Mieters eine realistische Überlebenschance für sein Geschäft oder kommt dem Vermieter die Verabschiedung des Mieters aus dem Vertrag nicht ungelegen, ermöglicht die aktuelle Krise ironischerweise auch Chancen in Gestalt von Ausstiegsszenarien, an welche in Friedenszeiten nicht zu denken wäre. Auch in diesen Fällen ist einer einvernehmlichen Lösung zwischen den Parteien in der Regel der Vorzug zu geben gegenüber einem Gerichtsverfahren.

Von Vorteil ist es, wenn man den eigenen Standpunkt wie auch die getroffenen Vereinbarungen schriftlich kommuniziert bzw. festhält und wichtige Post per Einschreiben versendet.

St. Gallen, 25. März 2020

Disclaimer: Beachten Sie, dass vorliegende Information keine persönliche Rechtsberatung ist.