

## Coronavirus: Müssen geschlossene Läden weiterhin Miete zahlen?

Schuldet weiterhin Miete, wer sein Restaurant, seinen Laden oder seinen Coiffeursalons nicht mehr öffnen darf? Juristen sind sich uneinig. Deshalb gilt: Mieter und Vermieter sollten unbedingt das Gespräch suchen.

Andrea Martel

18.03.2020, 06.00 Uhr



Seit heute Dienstag ist die Situation so, dass viele Geschäfte gar nicht mehr öffnen dürfe

Christoph Ruckstuhl / NZZ

Ein Grossteil der Ladengeschäfte in der Schweiz sind seit heute 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.

### Unbenutzbare Räumlichkeiten

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, oder könnte ich allenfalls (wenn ich auch nach der Krise keine Perspektiven mehr für diesen Standort sehe) vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen? Und falls sich herausstellt, dass ich weiterhin zahlen muss: Kann ich beim Vermieter auf Kulanz hoffen? Oder gibt es sogar die Möglichkeit, dass der Staat für meine Miete aufkommt, wenn ich es vorübergehend selbst nicht kann?

### Teilweise rechtliches Neuland

Zunächst zum letzten Punkt: Staatliche Unterstützung speziell für Mietzinszahlungen (analog der Kurzarbeit für Lohnzahlungen) gibt es nicht. Der Bundesrat hat allerdings beschlossen, KMU bei finanziellen Engpässen mit zusätzlichen Bürgschaften zu unterstützen; zudem ist ein Krisenfonds geplant, dessen konkrete Ausgestaltung aber erst in zwei Wochen bekannt wird.

Ob nun aber die Miete weiterhin geschuldet ist, ist leider unklar, da Präzedenzfälle für die seit heute 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 heute 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 wegen der verordneten Schliessung ein Mangel im Sinne des Mietrechts vorliege und der Mieter einen Anspruch auf Mietzinsreduktion hat. Bei einer verordneten Schliessung beträgt der Reduktionsanspruch 100%. Er räumt aber ein, dass Mieter und Vermieter in dieser Frage wohl geteilter Meinung seien. Grundsätzlich vermiete der Vermieter ein Objekt, das für einen bestimmten Zweck tauglich sei – beispielsweise als Restaurant. Wenn die Fläche diesem Zweck nicht mehr dienen könne, müsse der Mieter dafür auch keinen Mietzins zahlen.

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 handle sich jedoch teilweise um rechtliches Neuland.

### **Gespräch mit dem Vermieter suchen**

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 noch 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. Während dieser «Schonfrist» kann der Mieter die Herabsetzung der Miete auf null verlangen und die nicht bezahlte Miete mit diesem Begehren «verrechnen».

#### **«Teil des Betreiberrisikos»**

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 vergangenen Tagen erfolgten Betriebseinschränkungen beziehungsweise -schliessungen bezögen sich auf bestimmte Branchen und ihre spezifischen Tätigkeiten, nicht aber auf eine Art von Liegenschaften oder bestimmte Örtlichkeiten – eine Haltung, die auch der Hauseigentümerverband 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. So bleibt allenfalls nur das Mietzinsdepot, das drei bis sechs Monatsmieten ausmacht.

#### **Professionelles Vorgehen wichtig**

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 deshalb gut auf die Verhandlungen vorbereiten. Dazu gehört unter

anderem, 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 beziehungsweise 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 beispielsweise mit einer vorzeitigen Vertragsverlängerung «erkaufen» lassen. Solche Vereinbarungen wurden etwa während des Franken-Schocks von 2015 verschiedentlich getroffen.

### **«Kündigung aus wichtigen Gründen»**

Ein weiteres Thema, dasjenige der vorzeitigen Kündigung, dürfte für die meisten Mieter derzeit nicht im Vordergrund stehen (Geschäftsmietverträge werden in der Regel auf fünf oder mehr Jahre fix abgeschlossen mit Verlängerungsoption). Das Ziel ist, wenn möglich nach Ende der Corona-Krise die Arbeit am angestammten Ort wiederaufzunehmen. Eine Kündigung wegen «Wegfalls der Geschäftsgrundlage» kann laut Kunz in der Regel auch gar nicht geltend gemacht werden – es sei denn, die Lokalität wurde explizit für eine bestimmte Veranstaltung oder kurze Zeit gemietet, etwa im Fall eines Pop-up-Stores.

Wenn die Corona-Epidemie allerdings noch lange andauert und es zur schweren Rezession kommt, greift die «Kündigung aus wichtigen Gründen» (Art. 266g OR). Dazu gibt es Urteile des Bundesgerichts aus der Zeit des Ersten Weltkrieges und der Rezession der 1930er Jahre. Erforderlich ist laut Kunz eine schwere Rezession auf breiter Front. Die Einbussen müssen langfristig sein und die Miete zu einer unerträglichen Last werden. Über eine Entschädigung wegen der vorzeitigen Kündigung entscheidet der Richter nach Ermessen. Der Geschäftsmieter muss darlegen, dass die Fortsetzung des Vertrags unzumutbar ist und dass er sämtliche weiteren Massnahmen (Kurzarbeitsentschädigung, Überbrückungskredit für den Betrieb und Begehren für Mietreduktion) ergriffen hat.

**Mehr zum Thema**



## Auffangnetze für KMU in der Krise

Viele Klein- und Mittelbetriebe werden durch die Corona-Krise stark getroffen. Wer nur Liquiditätshilfen braucht und ein tragfähiges Geschäftsmodell vorweist, kann auf Unterstützung hoffen.

Hansueli Schöchli vor 4 Stunden



KOMMENTAR

## Wirtschaft am Abgrund: Der Bundesrat muss das Tempo erhöhen

Damit die Schweiz bei der Corona-Krise Fortschritte macht, braucht es einen Stillstand des öffentlichen Lebens. Weite Teile der Wirtschaft sind deshalb lahmgelegt. Nötig ist unbürokratische Hilfe – und zwar rasch.

Christoph Eisenring 17.03.2020



## Die Coronavirus-Rezession steht vor der Tür

Die Wirtschaftsleistung in der Schweiz dürfte in den kommenden zwei Quartalen einen markanten Rückschlag erleiden. Ob es zu einer ähnlichen Krise wie 2008/09 kommt, hängt derweil von verschiedenen Faktoren ab.

Nicole Rütli 17.03.2020



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.