



RATGEBER RECHT

Mietzinszahlung während der Corona-Pandemie

Wegen den behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus musste ich meinen Coiffeursalon schliessen. Muss ich meinem Vermieter trotzdem noch Miete für den Salon bezahlen?

Die Corona-Pandemie führt uns auch im Bereich des Mietrechts auf Neuland, weshalb die Meinungen auseinandergehen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang weiterhin Miete für Geschäftsräumlichkeiten bezahlt werden muss. Ein Gerichtsentscheid zu dieser Frage liegt ebenfalls noch nicht vor, da sich die Gerichte bisher nie mit einer vergleichbaren Situation befassen mussten.

Sie haben als Mieter Anspruch auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses, wenn an der Mietsache ein Mangel entsteht, den Sie nicht selber zu verantworten haben. Ein Mangel liegt vor, wenn dem Mietobjekt eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Massgebend für den Gebrauchszweck ist insbesondere, was im konkreten Mietvertrag vereinbart wurde. Es stellt sich also die Frage, ob durch die behördlich angeordnete Betriebsschliessung am Mietobjekt ein Mangel entstanden ist.

Die **mieterfreundliche Rechtsauffassung** geht davon aus, dass ein Mangel vorliegt, da das Mietobjekt aufgrund des behördlich angeordneten Be-

triebsverbots nicht mehr im Rahmen des vertraglich vereinbarten Gebrauchszwecks genutzt werden kann. Da die vorübergehende Betriebsschliessung nicht vom Mieter zu verantworten ist, wird von Vertretern dieser Meinung angenommen, dass dieser Mangel zu einem Herabsetzungsanspruch führt. Je nachdem, ob der Gebrauchszweck nur teilweise (zum Beispiel Nutzung von Parkplatz, Lager, Büro weiterhin möglich) oder gänzlich weggefallen ist, wird von einer verhältnismässigen Reduktion oder von einem kompletten Entfallen des Mietzinses während der Dauer des Betriebsverbots ausgegangen.

Die **vermieterfreundliche Rechtsauffassung** sieht hingegen im behördlich

angeordneten Betriebsverbot keinen Mangel an der Mietsache selbst, da dieses Verbot nicht bloss das konkrete Mietobjekt, sondern als generelle Anordnung die gesamte entsprechende Branche betrifft. Gemäss dieser Ansicht kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Gebrauchsüberlassung noch immer vollumfänglich nach, und das derzeitige Betriebsverbot wird als Betriebsrisiko des Mieters angesehen. Aus diesem Grund habe der Mieter keinen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung. Um diese umstrittenen Fragen zu klären, hat der Bundesrat eine Task Force eingesetzt. Diese sollte Lösungsansätze für die Frage der Mieter von Geschäftsliegenschaften erarbeiten, die derzeit aufgrund der bundesrätlichen Corona-

Massnahmen keine oder reduzierte Einnahmen erzielen. Am 8. April hat der Bundesrat nun aber beschlossen, nicht in die privaten Vertragsbeziehungen zwischen Mietern und Vermietern einzugreifen. Stattdessen fordert er die Mietparteien dazu auf, gemeinsam pragmatische Lösungen zu finden. Ich empfehle Ihnen daher, Kontakt mit Ihrem Vermieter aufzunehmen, um eine einvernehmliche Lösung (wie zum Beispiel Anpassung, Stundung, Ratenzahlung oder Erlass der Mietzinse) zu finden. Denn es ist davon auszugehen, dass auch Ihr Vermieter ein Interesse daran hat, dass Sie nicht etwa Konkurs anmelden müssen, sondern dass das Mietverhältnis mit Ihnen längerfristig weitergeführt werden kann.

KAJA VOGLER, RECHTSANWÄLTIN, TSCHÜMPERLIN LÖTSCHER SCHWARZ AG, SURSEE, WWW.TLS-PARTNER.CH

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leser interessieren? Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch