

März 2020

Kann der Mietzins aufgrund einer behördlich angeordneten Schliessung des Mietobjekts reduziert werden?

Auf diese Frage gibt es derzeit (leider) keine klare Antwort, weil wir uns noch nie in einer derzeitige Situation befunden haben. Aufgrund dessen gibt es weder Literatur noch Rechtsprechung, die sich dazu äussert.

Wird auf die gesetzliche Regelung zurückgegriffen, so präsentiert sich folgendes Bild:

Das Gesetz hält fest, dass der Mieter Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses hat, wenn ein „Mangel an der Mietsache,“ vorhanden ist. Der Mangel muss dabei objektbezogen sein, das heisst unabhängig von übrigen Faktoren die Mietsache selbst betreffend. Dabei kann der Mangel eine körperliche oder unkörperliche Eigenschaft der Mietsache betreffen. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, liegt kein Mangel im Sinne des Gesetzes vor und es ist keine Herabsetzung des Mietzinses durch den Vermieter geschuldet.

Aufgrund der derzeitigen Situation wurde mit der COVID-19-Verordnung die die Schliessung von ganzen Betriebszweigen behördlich angeordnet. Damit betrifft die aktuelle Situation nicht eine spezifische Liegenschaft, sondern vielmehr ganze Branchen. Vor diesem Hintergrund ist die Schliessung und damit die vorübergehend eingeschränkte Nutzung kein Mangel an der Mietsache, welcher zu einer Herabsetzung des Mietzinses berechtigen würde.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch Liegenschafteneigentümer finanziellen Verpflichtungen, welche sich aus ihrem Eigentum ergeben, nachzukommen haben. So müssen sie unter Umständen durch den eingenommenen Mietzins die anfallenden Hypothekarzinsen oder Gebäudeversicherungskosten decken.

Wichtig ist aufgrund dessen, dass beide Seiten in der aktuellen Situation das Gespräch suchen, sofern es zu finanziellen Engpässen kommt. Bekanntlich binden Rechtsstreitigkeiten zeitliche und finanzielle Ressourcen, welche in der aktuellen Situation besser genutzt werden könnten. Ein partnerschaftliches Gespräch zwischen den Parteien kann hingegen zu neuen Lösungen - so beispielsweise zum Abschluss einer **Stundungsvereinbarung** – führen, welche beide Parteien in dieser krisengeplagten Situation das Überleben sichern können. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich.



Dr. Marianne Schaub-Hristić
Rechtsanwältin

Schaub Hochl Rechtsanwälte,
Theaterstrasse 29, 8400 Winterthur
Tel: 052 213 35 35
schaub@schaubhochl.ch

www.schaubhochl.ch