

Aktuelle Beurteilung des VIS, Ergänzungen möglich

20. März 2020

Folgen von Betriebsschliessungen für Gewerbemieten aufgrund des Coronavirus

Die vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus treffen die Schweizer Wirtschaft und insbesondere die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) hart. Ein Grossteil der Ladengeschäfte sowie alle Restaurants, Bars und Nachtclubs, aber auch Coiffeur- und Kosmetiksalons und viele weitere Kleinunternehmen bleiben gemäss der Verordnung des Bundesrates (COVID-19-Verordnung 2) Stand heute bis am 19. April 2020 «für das Publikum geschlossen».

Die verordneten Schliessungen werfen verständlicherweise die Frage auf, wie betroffene Unternehmerinnen und Unternehmer die Krise, welche sie unverhofft trifft, meistern können. Dies betrifft sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Vermietenden, Besitzer und Investoren. Zum Teil werden bereits Forderungen nach Mietzinsreduktion, Erlass oder Stundung erhoben. Dabei wird das wegen des Coronavirus verhängte Betriebsverbot als Mangel im Sinne des Mietrechts (Art. 259a ff. OR) interpretiert.

Zur Frage des mietrechtlichen Mangels

Die Verträge zwischen Vermietern und Mietern behalten trotz befristetem Verbot der Geschäftstätigkeit ihre Gültigkeit. Die vom Bundesrat erlassenen Massnahmen schmälern diese Verbindlichkeit nicht. Vermieter nehmen ihre Verpflichtungen weiterhin wahr, so wie es auch die Mieter tun.

Mieter können im Falle eines «Mangels am Mietobjekt» eine Mietzinsreduktion verlangen. Ob und unter welchen Voraussetzungen die vom Bundesrat angeordneten Betriebsbeschränkungen bzw. Schliessungen einen durch die Vermieter zu tragenden «Mangel» darstellen, wird mit dem geltenden Mietrecht nicht geklärt. Dieses ist nicht auf eine solche ausserordentliche Situation ausgelegt. Einerseits betreffen die Betriebsbeschränkungen und -schliessungen die spezifischen Tätigkeiten, die in oder mit dem vermieteten Objekt erbracht werden. Andererseits ist das Mietobjekt als solches weiterhin betriebs- und gebrauchsfähig.

Derzeit gibt es, im Gegensatz zur Kurzarbeit für Lohnzahlungen, kein staatliches Unterstützungsinstrument für Mietzinszahlungen. Die Frage, inwiefern die vom Bundesrat angekündigten Liquiditätsüberbrückungen oder Finanzhilfen eingesetzt werden können, ist offen. Der Bundesrat kündigte an seiner Medienkonferenz vom 20. März 2020 für den 25. März 2020 eine entsprechende Verordnung an.

Gemeinsames übergeordnetes Interesse

Der Verband Immobilien Schweiz VIS anerkennt die ausserordentlich schwierige Lage, in der sich insbesondere jene Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten befinden, die kurzfristig ihre Geschäftstätigkeit ganz oder teilweise einstellen mussten. Der VIS empfiehlt, bei entsprechenden Anfragen von Mietern nach partnerschaftlichen Lösungen zu suchen und individuelle Abmachungen zu treffen. Die gemeinsame Abwägung von Massnahmen umfasst idealerweise sowohl die Situation des Mieters als auch des Vermieters. In Härtefällen sind kulante Lösungen zu prüfen. Im Vordergrund steht eine befristete Stundung des Mietzinses. Ein definitiver Mietzinserslass für die Dauer des Benutzungsverbots wird nur in Ausnahmefällen und bei existentieller Betroffenheit möglich sein.

Investoren tragen zur Liquidität der Bauwirtschaft bei

Die Mitglieder des Verbandes Immobilien Schweiz leisten mit ihren Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte sowie in den Betrieb und die Instandhaltung von Gebäuden einen namhaften Beitrag dazu, dass Unternehmen und insbesondere die Bauwirtschaft auch in Krisenzeiten liquid bleiben.