

Zürich, 19. März 2020

Hinweise zum Mietrecht

Die stufenweise verschärften behördlichen Massnahmen im Kampf gegen die Ausbreitung des Coronavirus haben seit Anfang März 2020 zu einer sich ständig stärker entwickelnden Entleerung der Zürcher Innenstadt geführt. Seit dem Lockdown am 17. März 2020 hat sich die Lage für den Detailhandel nochmals dramatisch verschärft: Die durch Notrecht angeordnete Schliessung von schätzungsweise tausend Geschäftslokale in der Stadt Zürich (Detailhandels- und Dienstleistungsunternehmen, Restaurants, Bars, Clubs, Kinos etc.) verunmöglicht es den Geschäftsmietern, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind, Umsätze zu erzielen. Dies führt unter Umständen auch dazu, dass sie die vertraglich geschuldeten Mietzinse für die nächsten Monate nicht mehr bezahlen können und möglicherweise gerade wegen drohenden Mietzinsausständen in Konkurs fallen. Ein derartiger Dominoeffekt ist auf jeden Fall zu vermeiden, zumal durch eine grosse Anzahl von Konkursen auch die Liegenschaften massiv an Wert einbüssen würden. Bis dato weiss auch niemand, wann und welche Unternehmen wie viel finanzielle Unterstützung von den in Aussicht gestellten Finanzhilfen von Bund und Kanton in Anspruch nehmen können. Eine derartige Situation war schlichtweg für alle Seiten – Behörden und Private – nicht voraussehbar, auch nicht für Mieter und Vermieter.

Namhafte Mietrechtsexperten sind der Auffassung, dass es sich bei den auf Notrecht gestützten Anordnungen zur Schliessung einer grossen Anzahl von Geschäftslokale um **höhere Gewalt** handelt. Inwieweit der Gebrauch des Mietobjektes bzw. des Geschäftsbetriebs eingeschränkt oder verunmöglicht wird, ist jedoch in jedem einzelnen Fall zu prüfen. Müssen aufgrund von behördlichen Anordnungen Betriebe ganz geschlossen werden, dürfte in mietrechtlicher Hinsicht ein **Mangel** vorliegen, denn der Gebrauch der Mietsache wird nicht allein aufgrund von höherer Gewalt, sondern auch durch Veranlassung einer Drittpartei (Bund oder Kanton) schlichtweg verunmöglicht. Das Mietobjekt kann die vertragsgemäss vorgesehene Nutzung in objektiver Weise nicht mehr erfüllen – und dem Mieter wird es schlichtweg verunmöglicht, Einnahmen zu erzielen. Der Ausgang allfälliger mietrechtlicher Verfahren ist jedoch völlig ungewiss, da es für diesen Fall keine Gerichtspraxis gibt. Unter diesen Umständen kann die City Vereinigung Zürich auch keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der untenstehenden Empfehlung übernehmen.

Sofern in den nächsten Tagen keine mietrechtlich relevanten Noterlasse ergehen, empfehlen wir den betroffenen Mitgliedfirmen der City Vereinigung Zürich vorsorglich folgendes Vorgehen:

- Der Vermieter ist unverzüglich per Einschreibebrief gestützt auf die oben geschilderte Situation (**Höhere Gewalt/Mangel an der Mietsache**) aufmerksam zu machen und zur **Behebung des Mangels innerhalb von drei Werktagen** aufzufordern, auch wenn im vorliegenden Fall den Vermieter keinerlei Verschulden trifft und er den Mangel auch gar nicht beseitigen kann! Gemäss geltendem Mietrecht muss der Mieter aber zur Wahrung seiner Rechte den Vermieter zwingend auf den Mangel hinweisen und eine Frist zur Behebung des Mangels ansetzen, um überhaupt einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion geltend machen zu können. Dies auch dann, wenn der Mieter dies als eine offensichtliche Tatsache erachtet.
- Der Mieter soll dem Vermieter auch darlegen, in welchem Umfang er das vertraglich vereinbarte Gleichgewicht der Leistungen gestört sieht. Ist aufgrund der behördlichen Anordnung klar, dass der Geschäftsbetrieb zum Schutz der Bevölkerung komplett schliessen muss, scheint eine **Herabsetzung des Mietzinses** um 100 % für die Zeit vom 17. März 2020 bis mindestens 19. April 2020, gegebenenfalls auch länger, das heisst bis zum Ende des Lockdowns, angezeigt.
- Die angegebene **Einschränkung** muss dem Vermieter gegenüber **belegt** werden. Von einer eigenmächtigen Rückbehaltung oder Reduktion des Mietzinses raten wir dringend ab, da dies keine rechtsgültige amtliche Hinterlegung bildet. Im Gegenteil: Damit riskieren Mieter unter Umständen die Kündigung wegen Zahlungsverzug.

- Wir empfehlen den Mietern überdies, sich mit dem Vermieter sofort in Verbindung zu setzen und zu versuchen, im Sinne einer **Opfersymmetrie** eine **einvernehmliche Regelung** zu finden. Zum Beispiel Vereinbarung von längeren Zahlungsfristen, bis der Mieter von der angekündigten Wirtschaftshilfe des Staates profitieren kann, Verschieben der Fälligkeit des Mietzinses um beispielsweise 30 Tage, Sistierung der Mietzinszahlung bis Ende Lockdown, einvernehmliche Reduktion des Mietzinses, vorzeitige Vertragsverlängerung etc.. Letztlich liegt es im Interesse beider Parteien, eine individuelle und einvernehmliche Lösung zu finden. Bei einem Konkurs des Mieters kann nämlich der Vermieter oft monatelang nicht über das Mietobjekt verfügen und erleidet dadurch noch viel grössere Verluste als bei einem Verzicht auf zwei oder drei Monatsmieten oder einer einvernehmlichen Reduktion des Mietzinses während einer längeren Periode. Ausserdem trägt der Vermieter bei einer Flut von Konkursen zudem das Risiko, das Geschäftslokal während längerer Zeit gar nicht mehr bzw. nicht mehr kostendeckend vermieten zu können.
- Für den Fall, dass der **Vermieter kein Gehör** für eine einvernehmliche Lösung hat, empfehlen wir Schritt für Schritt das Einhalten der weiteren mietrechtlich notwendigen Massnahmen zur **Hinterlegung des Mietzinses** (Art. 259g bis 259i OR):
 - Schriftliche Androhung, dass die künftig fällig werdenden Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde hinterlegt werden, falls Mangel nicht innert angegebener Frist beseitigt wird (Art. 259g Abs. 1 OR);
 - Amtliche Hinterlegung des Mietzinses, inklusive allfällig vereinbarter Nebenkosten. **Wichtig:** Der Mietzins muss bei der Kasse des Bezirksgerichtes am Ort der gelegenen Sache (In der Stadt Zürich: Kasse des Bezirksgerichtes) hinterlegt werden, bevor er fällig wird (Nur mit der erfolgten Einzahlung noch im Vormonat ist die Hinterlegung rechtsgültig).
 - Information des Vermieters über erfolgte Mietzinshinterlegung (eingeschriebener Brief mit Quittungskopie)
 - Nachdem Mietzinse hinterlegt wurden, hat der Mieter innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der zuständigen Schlichtungsbehörde Klage zu erheben
- Entsprechende Musterschreiben/Klageformulare finden Sie im Internet, zum Beispiel unter dem Suchbegriff «Bezirksgericht Zürich/Hinterlegung des Mietzins» oder auf der Homepage des Mieterinnen- und Mieterverbandes.
- Lassen Sie sich durch eine Fachperson Ihres Vertrauens beraten. Die City Vereinigung Zürich ist nicht in der Lage, weitergehende Beratung anzubieten.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

City Vereinigung Zürich