

# Habe ich wegen des Coronavirus Anspruch auf eine Mietzinsreduktion?

**«Ich betreibe einen Beautysalon und habe hierzu Geschäftsräume gemietet. Nun muss ich wegen des Coronavirus das Geschäft bis mindestens 19. April 2020 schliessen, weshalb mir sämtliche Einnahmen wegfallen. Muss ich die Miete dennoch vollumfänglich bezahlen?»**

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Der Vermieter muss die Mietsache dabei zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben und denselben erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Der Mieter hat dagegen die Pflicht, dem Vermieter für die Überlassung der Sache das vereinbarte Entgelt zu bezahlen (Art. 257 OR).

Ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion würde nur dann bestehen, wenn es an der Mietsache einen Mangel gäbe. Ob – zumindest bei Geschäftsliegenschaften – die wegen des Coronavirus vom Bundesrat verlangten Schliessungen als eine Art Mangel angesehen werden könnten, wodurch eine Mietzinsreduktion allenfalls bejaht werden würde, dürfte unter den Juristen umstritten sein. So könnte einerseits die Meinung vertreten werden, dass die Mietsache aufgrund der behördlichen Schliessung nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich ist, was einen Mangel am Mietobjekt darstellen könnte. Andererseits könnte auch die Meinung vertreten

werden, dass die Schliessung in die Risikosphäre des Betreibers fällt und nicht dem Vermieter angelastet werden kann. Welche Ansicht die Gerichte vertreten, wird sich wohl bereits in näherer Zukunft zeigen, da zu erwarten ist, dass der/die eine oder andere diesbezüglich klagen wird.

Bevor Sie eine allfällige Klage anstreben, ist es jedoch sicherlich sinnvoll, wenn Sie zuerst mit Ihrem Vermieter in Kontakt treten. Insbesondere unter Berücksichtigung der ausserordentlichen Umstände ist es durchaus möglich, dass Sie mit Ihrem Vermieter bilateral eine Lösung finden können. Dies umso mehr, als dass der Vermieter auch kein Interesse daran haben dürfte, dass Sie Konkurs anmelden müssen und er einen neuen Mieter finden muss, was sich in dieser für viele Kleinunternehmen nicht ganz einfachen Situation ebenfalls ziemlich schwierig gestalten dürfte.

Die Miete mit der Begründung «Coronavirus» einfach nicht mehr zu bezahlen, ist hingegen auf jeden Fall keine Lösung. Denn selbst wenn die Betriebsbeschränkung von den Gerichten als Mangel qualifiziert werden würde, was – wie soeben ausgeführt – noch offen ist,

müssten Sie eine allfällige Mietzinsreduktion erst gerichtlich geltend machen und dürften die Mietzinszahlungen nicht einfach von sich aus komplett einstellen bzw. reduzieren. Andernfalls riskieren Sie, dass Ihnen der Vermieter zufolge Zahlungsverzugs nach vorgängiger Kündigungsandrohung mit einer verkürzten Kündigungsfrist ausserordentlich kündigen kann.



**Livia Danton-Schori,  
Rechtsanwältin  
und Notarin**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau SG**

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

30. März 2020  
Livia Danton-Schori

**KÜNG**  
Rechtsanwälte & Notare