

Leitfaden für Verhandlungen über Mietzinsreduktion wegen «COVID-19-Verordnung 2»

SVIT Schweiz / Stand 15.04.2020

Der nachfolgende Leitfaden stellt eine unverbindliche, nicht präjudizielle Grundlage für die Verhandlung über die vorübergehende Mietzinsreduktion von Mietverhältnissen am Geschäftsflächenmarkt dar.

1. Direkte Betroffenheit der Geschäftsfläche von der «Covid-19-Verordnung 2»

Art. 5 und Art. 6 Abs. 2 der «Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (COVID-19-Verordnung 2)» umfassen eine nicht abschliessende Liste von öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die für die Geltungsdauer der «COVID-19-Verordnung 2» geschlossen sind. In Abs. 3 werden Einrichtungen und Veranstaltungen aufgeführt, die explizit nicht unter das Schliessungsgebot fallen, sofern sie die Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit einhalten können.

Der Aufruf zur individuellen Verhandlung über Mietzinsreduktionen erfasst in erster Linie Mietverhältnisse, die unter Art. 2 sowie unter Art. 3 fallen, soweit letztere die Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit aus Gründen nicht einhalten können, die direkt mit der betreffenden Mietfläche in Zusammenhang stehen. Der SVIT Schweiz verweist auf die NOGA-Systematik des Bundesamts für Statistik (gelb markiert: direkt betroffene / teilweise direkt betroffene Branchen bis zur Stufe «Art» (6-stelliger NOGA-Code), ohne Abschnitte O bis U, Angaben ohne Gewähr)

2. Direkt betroffener Flächenanteil

Von der «COVID-19-Verordnung 2» direkt betroffen ist insbesondere jener Anteil der Mietfläche, der vom Ziel der Verordnung gem. Art. 1 in Verbindung mit Art. 5 und Art. 6 erfasst ist («Verminderung des Übertragungsrisikos und zur Bekämpfung des Coronavirus»). Dies ist namentlich jene Fläche, die dem Publikumsverkehr dient. Logistik-, Lager- und Büroflächen, Mitarbeiterräume usw. fallen nicht direkt unter die «COVID-19-Verordnung 2».

3. Beitrag des Mieters zur Schadensminderung

Dem Mieter obliegt eine Schadensminderungspflicht. Er hat alle ihm zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, um den Schaden – in diesem Fall die Umsatzeinbusse – abzuwenden bzw. zu verringern. Seine diesbezüglichen Anstrengungen sind zu berücksichtigen. Der Betreiber eines Restaurants kann beispielsweise ein Take-away und der Detailhändler einen Heimlieferservice betreiben.

4. Einfluss von Zusicherungen und Betriebspflichten

Mietverträge, in denen der Vermieter besondere Eigenschaften zusichert oder verspricht bzw. dem Mieter klar umschriebene Betriebspflichten auferlegt, sind in den Verhandlungen zu berücksichtigen. Davon zu unterscheiden ist der im Vertrag umschriebene Nutzungszeck, z. B. als «Verkaufsladen» oder «Coiffeursaloon». Dieser stellt keine besonders zugesicherte Eigenschaft dar.

5. Dauer der Schliessung

Die Bemessung einer allfälligen Mietzinsreduktion bemisst sich nach der Dauer der Schliessung gemäss der «Covid-19-Verordnung 2». Darüber hinaus gehende Schliessungen sind nicht zu berücksichtigen.

6. Lage und Marktsituation der Fläche, Mietzins im Verhältnis zur Marktmiete

Beurteilung der allfälligen Wiedervermietbarkeit der Geschäftsfläche im Fall einer Geschäftsaufgabe sowie des effektiven Mietzinses im Verhältnis zur Marktmiete.

7. Bisherige Dauer des Mietverhältnisses, allfällige Restlaufzeit einer festen Vertragsdauer, Vertragstreue

Langjährige Mietverhältnisse mit zuverlässigen Mietern sind positiv zu werten. Handelt es sich beim Mietverhältnis um ein solches mit fester Laufzeit, so ist die Dauer der Restlaufzeit ebenfalls zu berücksichtigen.

8. Gesellschaftsform des Mieters

Dem persönlichen Haftungsrisiko für Schulden des Unternehmens bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften, der Grösse der Unternehmen, oder der Form von nicht gewinnorientierte Vereine und Genossenschaften kann in den Verhandlungen Beachtung geschenkt werden.

9. Einschätzung der finanziellen Situation des Mieters

Die vorübergehende Mietzinssenkung soll dazu dienen, zur unternehmerischen Überlebensfähigkeit des Mieters beizutragen. Wird diese durch die Coronakrise massgeblich in Frage gestellt oder war die finanzielle Situation bereits zuvor prekär, und erscheint eine Liquidation auch mit einer vorübergehenden Mietzinsreduktion wahrscheinlich, ist von einer Reduktion abzusehen.

Möglicher Inhalt der Vereinbarung

- Stundung der Mietzinse über einen längeren Zeitraum, z. B. bis Mitte oder Ende 2021 bzw. bis zum Ende der Laufzeit des befristeten Mietvertrags.
- Vorübergehende, nicht präjudizielle Mietzinssenkung der April- und/oder Mai-Mietzinse.
- Vollständiger Erlass des Netto-Mietzinses.