

10.11.2021

Erste Urteile betreffend die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftsmieter*innen

Das Mietgericht Zürich sowie das Mietgericht Genf wurden erstmals mit der Frage konfrontiert, ob Geschäftsraummieter*innen, die während des Lockdowns ihr Geschäft schliessen mussten, für diesen Zeitraum trotzdem den vollen Mietzins bezahlen müssen. Diese Frage wird in der Lehre unterschiedlich beantwortet. Diese Zusammenstellung soll einen Überblick über diese ersten Entscheide bieten.



Erstes Urteil zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsmietverträge in Zürich (Urteil vom 2. August 2021 / MJ 210008-L)

Das Mietgericht Zürich hat sich erstmals mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine Geschäftsraummieterin, die während des Lockdowns ihr Geschäft schliessen musste, für diesen Zeitraum trotzdem den vollen Mietzins bezahlen müsse. Das Urteil ist bislang nicht rechtskräftig und ist beim Obergericht des Kantons Zürich hängig.

Im konkreten Fall ging es um eine Mieterin eines Ladenlokals und Lagerraums in Zürich. Die Mieterin stellte ihre Mietzinszahlung mit Hinweis auf die Corona-Pandemie und die damit verbundene behördliche Einschränkung für die Monate April und Mai 2020 sowie für den Monat Februar 2021 vollständig ein. Für die Monate Juni

2020 bis Januar 2021 beglich sie jeweils einen Drittel des Bruttomietzinses. Die Vermieterschaft bot der Mieterin für die Zeit der beiden Lockdowns eine Mietzinsreduktion von 60% an. Die Mieterin lehnte dieses Angebot ab, woraufhin die Vermieterschaft schliesslich sämtliche offenen Mietzinse beim Mietgericht Zürich einklagte.

Standpunkt der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft vertrat vor Mietgericht Zürich im Wesentlichen den Standpunkt, dass für die Zeit der behördlich verordneten Schliessung kein Mangel am Mietobjekt vorgelegen habe. Die Anordnungen des Bundesrats hätten nicht die Nutzung des konkreten Mietobjekts verboten, sondern die Tätigkeit der Mieterschaft. Es sei Sache der Mieterschaft, wenn der Staat Verbote und Einschränkungen erlasse, die den Betrieb des Geschäftslokals möglicherweise beeinträchtigten. Dies gelte für die Zeit des Lockdowns, erst recht aber für die Zeitspanne, in der die Ladengeschäfte hätten offengehalten werden dürfen.

Standpunkt der Mieterschaft

Die Mieterin machte geltend, dass öffentlich-rechtliche Normen, die den Gebrauch der Mietsache verhindern bzw. einschränken, sehr wohl einen Mangel am Mietobjekt darstellen würden. Die durch die behördliche Schliessung verursachte Einschränkung der Nutzung der Ladenlokalitäten sei geeignet, ein eklatantes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu verursachen, weshalb der Mietvertrag vom Richter angepasst werden müsse (*clausula rebus sic stantibus*). Die Vermieterschaft sei deshalb zur Herabsetzung oder zum Erlass der Miete verpflichtet.

Urteil des Mietgerichts Zürich

Das Mietgericht Zürich stellte zunächst auf den Mietvertrag ab und hielt fest, dass die Parteien keine spezifische Risikoklausel vereinbart hatten, womit die Folgen von behördlich angeordneten Betriebsschliessungen geregelt worden wären.

Weiter hielt das Mietgericht fest, dass die Bestimmungen über die nachträgliche Unmöglichkeit (Art. 119 OR) nicht angewendet werden könne, weil die behördliche Schliessung nicht dauerhaft war.

Betreffend die Frage, ob ein Mangel vorliege, stellte das Mietgericht zunächst fest, dass es diesbezüglich verschiedene Lehrmeinungen

gäbe. Ein Teil der Lehre sei der Ansicht, dass ein Mangel vorliege, wenn das Mietobjekt aufgrund eines öffentlichen Verbots nicht mehr genutzt werden könne. Das Mietgericht folgte aber dem anderen Teil der Lehre, wonach die vereinbarte Beschaffenheit des Mietobjekts nur objektsbezogene und nicht auch betriebsbezogene Eigenschaften betreffe.

Auch eine richterliche Vertragsanpassung (*clausula rebus sic stantibus*) verneinte das Mietgericht. Es hielt fest, ein richterlicher Eingriff in den Vertrag setze voraus, dass sich die Verhältnisse seit Vertragsschluss geändert haben müssten. Diese Veränderung dürfe weder voraussehbar noch vermeidbar gewesen sein und es müsse ein gravierendes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) vorliegen, so dass der Vertrag nicht mehr wie vereinbart erfüllt werden könne. Gemäss dem Mietgericht hätten die Parteien grundsätzlich jederzeit mit dem Ausbruch einer Pandemie bzw. Epidemie rechnen müssen. Die staatlich angeordneten Massnahmen seien für die Parteien insofern nicht voraussehbar gewesen, als es selbst bei viel schwerwiegenderen Pandemien wie der Spanischen Grippe nicht zu derart einschneidenden Beschränkungen kam. Weder Mieterschaft noch Vermieterschaft hätten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit solchen ausserordentlichen Massnahmen, wie mehrmaligen, länger andauernden Betriebsschliessungen rechnen müssen. Da die Mieterin nicht bereit war, Einsicht in ihre Geschäftsbücher zu gewähren, konnte sie nicht beweisen, wie sich die Massnahmen der Gesundheitsbehörden konkret auf ihren Geschäftsbetrieb ausgewirkt haben und was sie unternommen hat, um die Auswirkungen zu überwinden. Da die Mieterin das erforderliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) resp. einen Umsatzverlust nicht belegen konnte, entschied das Mietgericht Zürich, dass keine Mietzinsreduktion geschuldet sei.

Erstes Urteil des Mietgerichts Kanton Genf vom 28. Juni 2021 (Tribunal des baux et loyers de Genève, JTBL/565/2021)

Auch das Mietgericht des Kantons Genf kommt in einem ersten Urteil zur Geschäftsmieterproblematik zum selben Ergebnis wie das Zürcher Mietgericht.

Die Frage, ob es sich bei der behördlich angeordneten Schliessung um einen Mangel handelt, hat das Genfer Gericht ebenfalls verneint. Da die behördlich angeordnete Schliessung nicht die Räumlichkeit als solche, sondern die dort ausgeübte Tätigkeit betreffe, läge kein Mangel vor. Die Geschäftsraummieterin hätte diese Tätigkeit auch nicht in einem anderen Gebäude ausüben können, dass für diese Nutzung geeignet gewesen wäre. So das Genfer Mietgericht.

Auch der nachträglichen Unmöglichkeit gemäss Art. 119 OR versagte das Genfer Gericht die Anwendbarkeit, da die behördlich angeordnete Schliessung nur vorübergehender Natur gewesen sei und die Dauer der Massnahmen nach Ansicht des Gerichts nicht ausreiche, um die Anwendung von Art. 119 OR zu rechtfertigen.

Auch bei der Prüfung der Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* kommt das Genfer Gericht zum Schluss, dass sich ein/e Geschäftsraummieter*in, der/die sich auf die *clausula rebus sic stantibus* berufen will, die schwerwiegenden Umsatzeinbussen nachweisen müsse, die durch den Lockdown verursacht wurden. Im vorliegenden Fall weigerte sich die Mieterschaft, an der Beweisaufnahme mitzuwirken und insbesondere ihre Buchhaltung für den betreffenden Zeitraum offenzulegen. Aus diesem Grund verzichteten das Gericht darauf, den Mietvertrag richterlich anzupassen, wobei auch das Genfer Gericht die Anwendbarkeit der *clausula rebus sic stantibus* im konkreten Fall nicht in Frage stellte.

Welche Schlüsse können betroffene Geschäftsmieter*innen aus diesem Urteil ziehen?

Auch wenn dieser erste Gerichtsentscheid nicht zu Gunsten der Mieterin ausgefallen ist, sollten sich von den Massnahmen betroffene Geschäftsmieter*innen nicht entmutigen lassen. Dies mit guten Gründen:

- Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, sondern wurde von der Mieterschaft ans Obergericht des Kantons Zürich weitergezogen.

Ob das Genfer Gericht ebenfalls angefochten wurde, ist derzeit nicht bekannt.

- Namhafte Mietrechtsexpert*innen sind nach wie vor der Ansicht, dass die behördlich angeordnete Schliessung einen mietrechtlichen Mangel darstellt, weil eine «Störung im Gebrauch der Mietsache» vorliegt. Die Begründung des Mietgerichts Zürich ist in diesem Fall nicht überzeugend.
- Beide Gerichte stellen die Anwendung der richterlichen Vertragsanpassung (*clausula rebus sic stantibus*) nicht in Frage. Einzig das Vorliegen eines Ungleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) wurde von den Gerichten verneint, da diese von den Mietern weder belegt noch bewiesen wurde.
- Beide Gerichte hielten abschliessend fest, dass in jedem Fall eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen werden müsse.

Was sollen betroffene Geschäftsmieter*innen tun?

- Lassen Sie sich vor einem Gerichtsverfahren unbedingt vom MV oder von einer Vertrauensanwältin oder eines Vertrauensanwalts des MV beraten.
- Damit Sie das für die Anwendung der richterlichen Vertragsanpassung (*clausula rebus sic stantibus*) erforderliche Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) belegen und beweisen können, müssen Sie die finanziellen Auswirkungen aufzeigen, die Sie durch die behördlichen Einschränkungen erlitten haben. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die notwendigen Unterlagen zur Veranschaulichung der erlittenen Umsatzeinbussen offenzulegen.
- Zudem sollten Sie in einem Gerichtsverfahren jeweils auch den Antrag zur Abklärung der Eigentümer-Rendite stellen.

Noch nicht (Geschäfts-)Mitglied beim MV?

Hier können Sie direkt eine Geschäftsmitgliedschaft abschliessen

