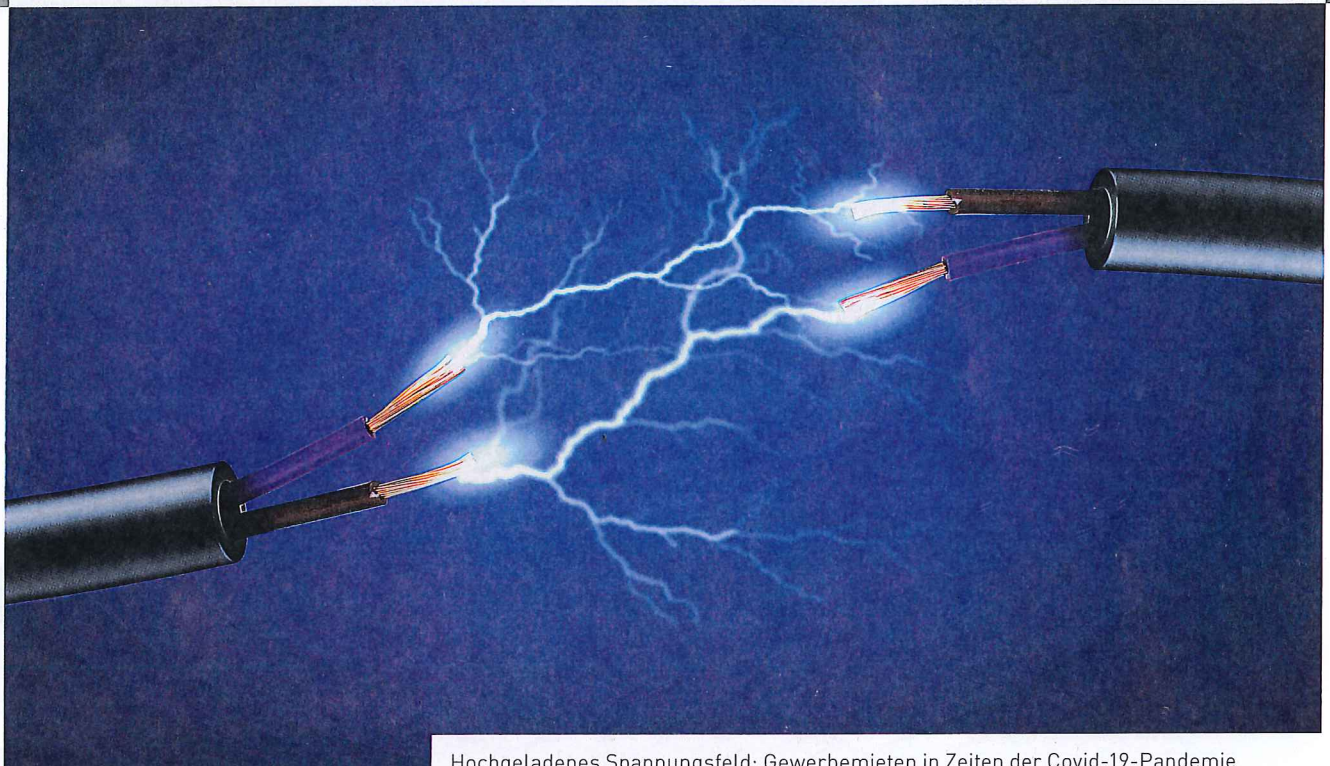


Prozessflut programmiert

Investmentmärkte – Die Covid-19-Pandemie respektive der zu ihrer Eindämmung vom Bundesrat verhängte Lockdown hatte für viele Gewerbetreibende hohe Umsatzausfälle zur Folge. Der Streit um Mietreduktion oder -erlass beschäftigt inzwischen die Gerichte.

Von Jürg Zulliger – Bilder: Depositphotos.com; PD



Hochgeladenes Spannungsfeld: Gewerbetrieben in Zeiten der Covid-19-Pandemie

Juristisch ist das Thema bislang noch absolutes Neuland: Unzählige Läden, Boutiquen, Coiffeursalons und Restaurants wollen für die Zeit des Lockdowns keine Miete zahlen – doch längst nicht alle Vermieter haben dafür Verständnis. Der Streit beschäftigt inzwischen Politiker und Gerichte. Der Bundesrat hat bislang (Redaktionsschluss: Ende Mai 2020) von einem notrechtlichen Eingriff in die Vertragsverhältnisse abgesehen; das Parlament konnte sich in der Frühlingssession auf keine Lösung einigen. Für Tobias Kunz, Präsident des Verbandes der Geschäftsmieter, ist der Fall indes klar: Für die Zeit des Lockdowns vom 17. März bis am 11. Mai liegt aus seiner Sicht «ein Mangel» im Sinne des Mietrechts vor – somit habe der Mieter

Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. «Herabsetzungsanspruch und Mangel setzen kein Verschulden des Vermieters voraus», betont Tobias Kunz. Wenn ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherte Eigenschaften nicht vorhanden seien, liege im Sinne des Gesetzes ein Mangel vor – und nach allgemeinem Verständnis dürfe der Mieter unter diesen Voraussetzungen eine Reduktion oder einen vollständigen Erlass der Nettomiete verlangen. Zudem verweist Tobias Kunz darauf, dass der Bundesrat in seiner Botschaft zum aktuell geltenden Mietrecht aus dem Jahr 1985 ausdrücklich festgehalten habe, dass die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit «eine zugesicherte Eigenschaft bei einem Verkaufslokal» sei. Gerichtsentscheide

liegen bisher indes nicht vor; doch das Urteil eines privaten Schiedsgerichts in Luzern lässt aufhorchen.

Ein Schiedsgerichtsurteil...

Bei diesem Verfahren, das in der Öffentlichkeit bisher noch kein grosses Echo fand, ging es um ein Restaurant, das in Folge der Covid-19-Massnahmen enorme Umsatzeinbussen erlitt und eine Mietzinsreduktion um 90 Prozent forderte. Der Restaurantbetrieb konnte aber immerhin während der Zeit des Lockdowns ein Angebot für Take-away aufrechterhalten. Kurz zusammengefasst erwoog das Luzerner Schiedsgericht, dass die behördliche Massnahme nicht speziell an den Geschäftsmieter

NACHRICHT

Helvetia Versicherung

Vergleichslösung
für Gastro-Mieter

Die Helvetia Versicherung hat Anfang Mai Schweizer Gastro-Unternehmen mit Pandemie-Ausschluss eine Vergleichslösung angeboten. Helvetia lehnt aufgrund eines klaren Ausschlusses in der Epidemie-Versicherung die Pandemiedeckung ab und hält – bestätigt durch ein Rechtsgutachten – an dieser Position fest. Schweizer Gastro-Unternehmen, die eine solche Epidemie-Versicherung haben und Ausfälle aufgrund der Massnahmen zur Eindämmung von COVID-19 verzeichnen, bietet sie aber eine Vergleichslösung an. Damit erhielten die betroffenen Betriebe die Möglichkeit, für einen Teil dieser Ausfälle trotz Pandemie-Ausschluss entschädigt zu werden, stellt die Versicherung fest: «Die Vergleichslösung ermöglicht es, die Folgen der Pandemie schnell zu überwinden und schafft Sicherheit für alle.» (bw)

Swiss Prime Site AG

Hilfe für KMU

Die SPS Swiss Prime Site AG kommt ihren Mietern in der Corona-Krise entgegen und will gewissen Kleinunternehmen und Selbstständigerwerbenden die Nettomiete (exklusive Nebenkosten) für die Dauer von zwei Monaten gänzlich erlassen. Dies betreffe KMU und Selbstständige, deren monatliche Bruttomiete den Betrag von 5.000 Franken nicht übersteige und die ihren Betrieb aufgrund der Corona-Krise schliessen mussten, teilt die Gesellschaft mit. Bis Ende April 2020 hätten sich mehr als 400 Betriebe, vor allem aus dem Detailhandel und der Gastronomie, bei SPS gemeldet und verschiedene Begehren gestellt. Zusammen mit den Mietern werde ferner nach weiteren, individuellen Vereinbarungen gesucht. Der Fokus liege dabei auf Mietzinsstundungen. (bw)

adressiert sei. Sie betreffe ja den Vermieter gleichermaßen, da dieser infolge der Covid-19-Massnahmen die Räume gar nicht zur Nutzung gemäss der Verordnung zur Verfügung stellen dürfe. Ausserdem habe der Vermieter keinen Einfluss auf den Mangel. Das Schiedsgericht prüfte die Benutzbarkeit von Küche, Lager, Nasszellen, Büro etc. gesondert und sprach dem Mieter eine Herabsetzung von 60 Prozent zu.

... aber noch kein Präzedenzfall

Erfahrene Rechtsanwälte sehen darin indes noch keinen Präzedenzfall. Wer sich die Mühe mache, das Thema juristisch auszuleuchten, könne auch zu anderen Schlüssen kommen, heisst es. «Der Lockdown hat nichts mit den Eigenschaften eines Mietobjekts zu tun, sondern mit den ausgeübten Geschäften des Mieters und den damit verbundenen Risiken», sagt Matthias Streiff von der auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Streiff Rechtsanwälte. Aus diesem Grund richte sich die Covid-19-Verordnung nicht an die Vermieter, sondern eben an bestimmte Geschäfte respektive deren Betrieb. Die Ursache der Beeinträchtigung liege nicht in einer «geänderten Eigenschaft des Objekts» oder einer «fehlerhaften Leistung des Vermieters», so Streiff weiter. Pauschal sei nicht davon auszugehen, dass «von einem rechtserheblichen Mangel im mietrechtlichen Sinne gesprochen werden kann».

Noch einmal anders liegt der Fall, wenn im individuellen Einzelfall gewisse Eigenschaften und Nutzungen vertraglich besonders zugesichert sind. Streiff verweist auf Shopping Center, wo möglicherweise mieterseitig sogar gewisse Öffnungs- und Betriebszeiten verlangt werden. Wenn der Vermieter den jederzeitigen Betrieb beziehungsweise bestimmte Öffnungszeiten verlange oder zusichere, werde man im Sinne des Mietrechts schon eher von einem Mangel sprechen können. Ganz generell ergeben sich laut Streiff aber weder ein rechtlicher Anspruch auf Herabsetzung der Geschäftsmiete noch ein Wegfall der Mietzinszahlungspflicht. Wer einseitig und ohne vorgängige Einigung die Miete aussetzt, riskiert nach dieser Einschät-

zung mittelfristig eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. «Das Publikumsöffnungsverbot bedeutet nicht automatisch einen Mangel im mietrechtlichen Sinne», argumentiert auch Zinon Koumbarakis. Nach Einschätzung des auf Miet- und Immobilienrecht spezialisierten Zürcher Anwalts braucht es eine Beurteilung für jeden Einzelfall. Eine Herabsetzung der Miete könnte begründet sein, wenn der Vermieter gewisse vertragliche Zusicherungen gemacht habe, etwa hinsichtlich Umsatz oder Kundenfrequenz. Zudem sei zu berücksichtigen, dass mancher Gewerbebetrieb die gemieteten Räume während dem Lockdown zumindest für Inventur, Lager, Büroarbeiten etc. genutzt habe, so Koumbarakis.

Besser das Gespräch suchen ...

Da es sich um «rechtliches Neuland» handle, empfiehlt der Anwalt den Vertragsparteien, miteinander das Gespräch und einvernehmliche Lösungen zu suchen – sodass die Mietverhältnisse weitergeführt werden könnten.

Ob überhaupt und in welchem Mass Geschäftsmieten zu erlassen seien, sei klar Thema Nummer 1 unter institutionellen Investoren, bestätigt Jan Eckert, CEO von Jones Lang LaSalle. Es zeige sich durchaus eine gewisse Gesprächsbereitschaft. «De facto ist aber die Ausgangslage für jeden Investor und Vermieter grundlegend anders», so der Immobilienexperte. In grossen, stark diversifizierten Portfolios falle es möglicherweise weniger ins Gewicht, wenn nun während zwei Monaten die Mieter von Erdgeschossnutzungen von Umsatzeinbussen betroffen seien. «Hier kommt es immer darauf an, mit welchem Leverage an Fremdmitteln ein Investor operiert und wie die Zinsverpflichtungen gestaltet sind», erläutert er. Wieder anders sei die Lage für einen Projektentwickler, der eine Immobilie fertigstellt und möglichst mit voll vermieteten Flächen einem Investor übertragen wollte. Ganz zu schweigen von den zahlreichen privaten Vermietern, deren Existenzgrundlage gar nicht so selten die Erträge aus den Vermietungen darstellen. Tatsache sei aber auch, dass der Immobiliensektor eben grund-

«Wir haben nach beidseitig tragbaren Lösungen gesucht und in über 80 Prozent der Fälle auch gefunden.»

Gabriela Theus, Immofonds



«Wenn wie in Teilen Italiens weder Geschäfts- noch Wohnungsmieten bezahlt werden, bricht der Immobilienmarkt als solches zusammen.»

Jan Eckert, JLL Schweiz

sätzlich nicht von der Realwirtschaft entkoppelt sei. So habe die Branche natürlich grösstes Interesse daran, dass die Zahl der Konkurse und Geschäftsaufgaben begrenzt bleibt.

... als Risiken laufen

Hinzu kommt: Auch die ganz grossen Portfolios mit Marktwerten von mehreren Milliarden Franken sind nicht per se

immun gegen starke Cashflow-Einbusen. Ein paar Dutzend Millionen Verluste mögen für die grossen «Tanker» der Branche auf den ersten Blick verkraftbar erscheinen; doch selbst diese geraten ab einem gewissen Punkt in Liquiditätsprobleme. Würden die Mieter ihren Verpflichtungen flächendeckend nicht mehr nachkommen, wäre dies riskant, warnt Eckert: «Wenn wie in Teilen Italiens weder Geschäfts- noch Wohnungs-

mieten bezahlt werden, bricht der Immobilienmarkt als solches zusammen.» Für wenig hilfreich halten es die meisten Fachleute, wenn es im Sommer doch noch zu einem Eingriff auf gesetzlicher Ebene kommen sollte. Nicht zuletzt, weil sich Vermieter und Mieter in vielen Fällen schon auf einvernehmliche Lösungen geeinigt und das Problem damit entschärft haben. Gabriela Theus, Leiterin des Immofonds, sagt beispielsweise: «Wir haben mit allen betroffenen Geschäftsmietern Kontakt aufgenommen, intensiv nach beidseitig tragbaren Lösungen gesucht und in über 80 Prozent der Fälle auch gefunden.» Mit den anderen Mietern laufen Verhandlungen. In der Öffentlichkeit ist man sich noch zu wenig bewusst, dass das Ganze auch staatspolitisch problematisch werden könnte. Immerhin verstösst es gegen alle Prinzipien, gesetzlich mit Rückwirkung auf eine abgeschlossene Zeit einzugreifen (nämlich die Phase des Lockdowns im Frühling) – auch dies würde eher zu Rechtsunsicherheit führen als wirtschaftliche Probleme lösen. ♣

ANZEIGE

New Member New Power New Lead

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- 🏠 3 Monate Gratisinsertion*
- 🏠 Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht
- 🏠 300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat
- 🏠 Promotionspaket «Welcome» im Wert von CHF 1000.–**
- 🏠 Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung

*gültig bis zum 30.09.2020 **gültig bis zum 31.12.2020

Schon
gesehen?
www.newhome.ch
jetzt im brandneuen
Look & Feel.

Jetzt informieren: welcome@newhome.ch oder 044 240 11 60

newhome
zuerst entdecken