

Mietzinsherabsetzung wegen des Coronavirus?

Das als Pandemie einzustufende Coronavirus beherrscht seit Wochen nicht nur die Berichterstattung der internationalen Medien, sondern hat seit den vom Staat getroffenen Massnahmen auch direkten Einfluss auf unseren Alltag genommen. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft sind enorm und so stellen sich diverse rechtliche Fragen in Zusammenhang mit dieser neuen Situation, beispielsweise ob bei Geschäftslokalen eine Herabsetzung des Mietzinses begehrt werden kann.

Mit Verordnung vom 13. März 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, Art. 5 Abs. 2, wurden öffentlich zugängliche Einrichtungen für das Publikum geschlossen. Betroffen sind Einkaufsläden, Restaurantsbetriebe, Barbetriebe, Unterhaltungsbetriebe und Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt mit einigen Ausnahmen (nicht abschliessende Aufzählung in Art. 5 Abs. 3 der Verordnung). Für betroffene Mieter und Vermieter von Geschäftslokalen, stellt sich daher die Frage, ob die Miete trotz dieser besonderen Lage geschuldet ist.

Gemäss liechtensteinischem Mietrecht kann bei Vorliegen eines Mangels an der gemieteten Sache vom Vermieter eine Herabsetzung des Mietzinses begehrt werden. Dies gilt, wenn der Mieter den Mangel weder zu ver-

antworten, noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wenn der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört wird.

Definition Mietverhältnis

Bei der Miete handelt es sich um ein Vertragsverhältnis, das die Überlassung des Gebrauchs einer beweglichen oder unbeweglichen Sache auf Zeit gegen Entgelt zum Gegenstand hat. Der zwischen dem Vermieter und dem Mieter geschlossene Mietvertrag hält also das Dauerschuldverhältnis fest, wonach der Mieter dem Vermieter Geld für das Überlassen des Mietobjekts schuldet, in welchem der Mieter (in unserem Fall) seine Geschäftstätigkeit ausüben kann.

Mängel-/Herabsetzungsrecht des Mieters

Liegt ein Mangel vor, so fehlt es der Mietsache an einer Ei-

genschaft, die sie gemäss Mietvertrag aufweisen müsste. Der Anspruch auf Beseitigung des Mangels durch den Vermieter besteht nur dann, wenn der Mangel weder vom Mieter verursacht wurde, noch auf dessen

Kosten zu beseitigen ist. Letzteres gilt bei Mängeln, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen behoben werden können. Ist der Mangel vom Vermieter zu



Daniela Hasler, Rechtsanwältin bei der Roth + Partner Rechtsanwälte AG in Triesen

Anzeige

BAULEITER GESUCHT

Zur Verstärkung unseres aufstrebenden und dynamischen Teams suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung einen

Bauleiter (m/w)

Pensum 100%, Einsatzgebiet Liechtenstein/Schweiz

Ihr Profil und Ihre Fähigkeiten

- Mehrjährige Erfahrung und idealerweise eine Ausbildung als eidg. dipl. Bauleiter
- Deutsch in Wort und Schrift
- Führerschein Kategorie B

Ihr persönlicher Kontakt:

3d Bauleitungen AG · Daniel Gilardoni · Im Krüz 2 · 9494 Schaan
daniel.gilardoni@3d-bauleitungen.com · www.3d-bauleitungen.com



beheben, so steht dem Mieter auch das Recht auf Herabsetzung des Mietzinses zu. Der Mieter muss in diesem Fall dem Vermieter gegenüber erklären, dass er die Herabsetzung begehrt, wobei er darzulegen hat, inwiefern der Mietgegenstand in Bezug zu den beanstandeten Mängeln in sachlicher und zeitlicher Hinsicht herabgesetzt ist. Besteht Uneinigkeit über den Mangel, so kann der Mieter die Herabsetzung begehren und gleichzeitig den Mietzins hinterlegen.

Mangel an der Sache?

Sowohl faktische Mängel (wie Wasserschaden, Schimmel o.ä.), als auch rechtliche Mängel an der Mietsache können den Mieter zur Mietzinsreduktion berechtigen. Zwar stellt der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt zur Betreibung seines Geschäfts, also als Geschäftsräume, zur Verfügung, allerdings bildet das vom Mieter betriebene Geschäft selbst nicht Bestandteil des Mietvertrages. Es ist also unabhängig vom Mietvertrag und befindet sich in der Rechtssphäre des Mieters. Die Schliessung von Geschäftsräumen für die Öffentlichkeit stellt ein Benutzungsverbot dar, welches ebenso nicht die Mietsache, sondern den jeweiligen Gewerbetreibenden betrifft. Daher liegt kein Mangel am Geschäftslokal, sondern an der auszuübenden Tätigkeit vor. Es fehlt folglich an einer Grundlage für ein Begehren auf Reduktion des Mietzinses.

Störung im Gebrauch?

Es ist zwar so, dass der Mieter aufgrund der behördlichen Anordnung nicht mehr in der von ihm beabsichtigten Form Gebrauch vom Mietgegenstand machen kann. Allerdings ist der Gebrauch der Mietsache entsprechend dem Mietvertrag weiterhin gewährleistet. Es liegt also keine Störung im Gebrauch vor bzw. hat die Störung nichts mit dem Mietverhältnis selbst zu tun. Es handelt sich hierbei um eine Unmöglichkeit, die im Zusammenhang mit dem Mieter steht. Eine solche subjektive Unmöglichkeit stellt keine Störung im Gebrauch im Sinne des Mietrechts dar,

weshalb keine Herabsetzung des Mietzinses verlangt werden kann. Mit anderen Worten liegt es nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters, ob der Mieter seinen Betrieb betreiben darf. Dasselbe gilt, wenn sich beispielsweise die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Gewerbetreibenden geändert haben und er dadurch in der Ausübung seiner Geschäftstätigkeit gehindert oder gestört wird. Überdies wäre eine Herabsetzung aus gestörtem Gebrauch selbst bei gegenteiliger Auffassung bereits deshalb zu verneinen, weil der Mietgegenstand trotz der Massnahmen benutzbar ist, indem weiterhin

darin gearbeitet werden kann oder immerhin das Mobiliar des Mieters darin aufbewahrt wird.

Fehlende Präjudizien

Die behördlichen Anordnungen, mit welchen die Geschäftstätigkeit vieler Betriebe aufgrund der Pandemie enorm eingeschränkt wurde, führen zusammengefasst zu keinem Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses für Geschäftslokale. Aufgrund der Aktualität gibt es allerdings noch keine Präjudizien hierzu, weshalb abzuwarten bleibt, ob die Gerichte der an dieser Stelle vertretenen Rechtsauffassung folgen werden.



Anzeige

AXALO®

Kompetenz aus einer Hand

Immobilien
Buchhaltung
Revision
Unternehmensberatung
Versicherungsberatung
Steuerberatung
Unternehmensverkauf

T. +423 388 29 29

info@axalo.com

LI-9494 Schaan

CH-9470 Buchs

CH-7018 Flims-Waldhaus

www.axalo.com