

Merkblatt Gewerbemiete ab Wiedereröffnung vom 11. Mai 2020

I. Rechtliche Ausgangslage

Für die Zeit des Lockdowns besteht für gänzlich geschlossene Gastronomiebetriebe wie Restaurants und Bars nach aktueller Rechtslage ein Anspruch auf vollumfänglichen Mieterlass bzw. zumindest substantielle Mietzinsherabsetzung. Die Mietsache kann in der Regel vollumfänglich nicht mehr genutzt werden, was mietrechtlich einen Mangel darstellt (siehe „[Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung](#)“).

Auch mit der teilweisen Wiedereröffnung solcher Betriebe seit dem 11. Mai 2020 ist die Mietsache eingeschränkt. Damit ist das Mietobjekt weiterhin mangelhaft. Diese teilweise Beeinträchtigung dauert so lange an, als Massnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus den vertragsgemässen bzw. üblichen Betriebsgang einschränken. Während dieser Zeit besteht ein grundsätzlicher Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses. Dieser Anspruch sollte dem Vermieter umgehend angezeigt werden.

► Dazu kann unser „[Musterschreiben Mangelanzeige ab 11. Mai 2020](#)“ verwendet werden.

Wie hoch die Herabsetzung ausfällt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind viele Faktoren zu berücksichtigen. Eine Reduktion rechtfertigt sich aber in der Regel nur schon, wenn ein Lokal aufgrund der Schutzmassnahmen gemäss COVID-19-Verordnung 2 über (deutlich) weniger Sitzplätze verfügt. Sodann kommt es auch den jeweiligen Nutzerkreis an: bei einem auf Touristen fokussierten Betrieb wirkt sich etwa das für diese nach wie vor geltende Einreiseverbot drastisch aus. Viele Gastronomiebetriebe leiden ferner darunter, dass Arbeitnehmende der umliegenden Firmen behördlich angeordnet im Homeoffice arbeiten müssen und somit dort zu Mittag essen und auf einen Feierabenddrink mit den Arbeitskollegen verzichten. Rund ein Viertel der Schweizer Bevölkerung gehört ausserdem wegen ihres Alters bzw. Vorerkrankungen zur Risikogruppe, was gerade traditionelle Betriebe stark einschränkt. Regelmässig sind Betriebe darüber hinaus vom Veranstaltungsverbot betroffen, indem etwa sonst fixe Besuchgruppen wie Vereine, Parteitreffen, Jahresversammlungen und Stammtische wegfallen. Hinzu kommen finanzielle Aufwendungen zur Umsetzung der verlangten Schutz- und Hygienemassnahmen.

II. Praktische Handlungsanweisungen

Vor diesem Hintergrund erscheint pragmatisch, den Mietzins vereinbarungsgemäss als **Umsatz-Indexmiete** weiterzuführen, solange behördliche Einschränkungen gemäss COVID-19-Verordnung 2 andauern. Diesfalls wäre die Miete im Verhältnis der Vorjahresumsätze geschuldet. Es empfiehlt sich, hier einen Durchschnitt der letzten drei Jahre zu nehmen. Errechnet sich gestützt darauf beispielweise ein Basisdurchschnittsumsatz für den Juni (aus den Jahren 2017 – 2019) von Fr. 120'000.- und wird im Juni 2020 bloss ein Umsatz von Fr. 80'000.- erzielt, so wären bei einem vertraglichen Mietzins in Höhe von Fr. 8'000.- nur Fr. 5'333.35 geschuldet (Nettomietzins/Basisdurchschnittsumsatz x Umsatz 2020).

► Dazu kann unsere „[Mustervereinbarung Umsatz-Indexmiete](#)“ verwendet werden.

Wo sich keine solche Lösung vereinbaren lässt, sollte versucht werden, eine fixe Reduktion zu vereinbaren. In diesem Zusammenhang ist ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters vorzusehen, falls sich ein Betrieb trotz aller Bemühungen nicht fortführen lässt

► Dazu kann unsere „[Mustervereinbarung Mietzinsherabsetzung](#)“ verwendet werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen, Hilfsmittel und Merkblätter des Rechtsdienstes sind auf der Website von GastroSuisse www.gastrosuisse.ch/angebot/recht-gesetz/gastrosuisse-merkblaetter/ aufgeschaltet.

Telefonische Auskünfte zu rechtlichen Fragen rund um das Gastgewerbe erhalten **Mitglieder von GastroSuisse** in der unentgeltlichen Rechtsberatung, jeweils von Montag bis Donnerstag von 09.30 Uhr bis 11.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr unter:

Telefon 0848 377 111, Fax 0848 377 112 oder E-Mail info@gastrosuisse.ch

Dieses Merkblatt wurde mit aller Sorgfalt erstellt. Dennoch sind die Aussagen generell und ersetzen nie eine Beratung im Einzelfall.