

Müssen sich Vermieter neu erfinden?



SILVAN BISCHOF TREUHAND MARUGG+IMSAND

Corona legte für längere Zeit ganze Wirtschaftszweige lahm, und auch Eigentümer von Wohn- und Renditeliegenschaften blieben nicht verschont. Unter anderem stellen sich Immobilienbesitzer folgende Fragen: Wie gehe ich als Eigentümer mit den Mietern um? Was darf ich als Eigentümer, was muss ich?

Sehr schnell kam die Frage nach einer Covid-19-bedingten Mietzinsreduktion auf. Mieter- und Hauseigentümerverbände waren sich indes uneins, ob und in welchem Rahmen die Eigentümer gezwungen werden können, eine Mietzinsreduktion zu gewähren. Es konnte nicht konkret eruiert werden, wer den Schaden durch die bundesrätlichen Massnahmen zu tragen hat. Es wurde darüber diskutiert, ob die verhängten Massnahmen, wie zum Beispiel die Schliessung der Restaurants, als Mangel an der Mietsache zu behandeln sind und somit ein Recht auf eine Reduktion besteht; oder ob eine pandemiebedingte Schliessung ein Betriebsrisiko darstellt und somit durch die Mietpartei zu tragen ist.

Leerstände riskieren?

Vom Hauseigentümerverband und vom Mieterverband wurde empfohlen, eine individuelle Lösung zwischen den jeweiligen Mietern und Vermietern zu erarbeiten. Einerseits bestand seitens Mieter ein Interesse daran, den Mietzins zu reduzieren, da gewisse Mietparteien während des Lockdowns auf Kurzarbeit umstellen mussten und auf tiefere Lebenshaltungskosten angewiesen waren. Auf der anderen Seite galt es, Leerstände und somit Mietausfälle zu verhindern, gerade wenn das Mietverhältnis stets angenehm war. Da auf der Eigentümerseite Kosten für die Finanzierung sowie für den Unterhalt unverändert bestehen

bleiben, müssen sich Liegenschaftsbesitzer gut überlegen, ob und für wie lange sie Mietzinsreduktion gewähren wollen. Was also ist fair für beide Seiten?

Wie erwähnt kann nicht eindeutig definiert werden, wer den Schaden tragen muss, da hierfür schlicht keine Präzedenzfälle vorhanden sind. Mieter- und Hauseigentümerverband trugen ihre Argumente vor, und der Bundesrat nahm sich des Themas an. Er entschied sich, von einer Einmischung in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien abzusehen, und plädierte ebenfalls für individuelle Vereinbarungen. Einige Kantone, z.B. Baselland, erarbeiteten trotzdem eine eigene Lösung. Die Eigentümer müssen somit nicht zwingend eine Mietzinsreduktion gewähren; allerdings sind Leerstände für die Besitzer letztendlich noch teurer. Einige Ansätze sehen vor, dass die erlassenen Mieten in den kommenden Jahren schrittweise zurückzahlen sind.

Es kommt auch auf den Mietvertrag an

Geschäftsliegenschaften sind stärker betroffen als Mietwohnungen, da die Kosten fürs Wohnen im Schnitt 20 % des Haushaltbudgets ausmachen und die betroffenen Personen eher bereit sind, in anderen Bereichen zu sparen. Weiter gibt es zu beachten, dass sich die Frage nach einer Mietzinsreduktion in-

folge von Vertragsinhalten auch weitgehend erübrigen kann. So beispielsweise bei Umsatzmieten im Detailhandel, da bei solchen Verträgen die Basismiete jeweils wesentlich tiefer ist.

Die Zunahme der Homeoffice-Tätigkeit bekamen jene Eigentümer zu spüren, die gerade in dieser Zeit Sanierungsarbeiten ausführen oder einen Erweiterungsbau erstellen liessen. Die Reklamationen infolge der Lärmemissionen nahmen zu, da die Mieter nun öfter und länger zu Hause waren. Viele Wohnungsmieter schätzen es, wenn in den allgemeinen Räumen Desinfektionsbehälter aufgestellt werden und vermehrt desinfiziert wird. Solche Massnahmen tragen auch zu einer schnellen Bewältigung der Pandemie bei, was im Interesse aller Beteiligten ist.

Fazit

Gerade in besonders schwierigen Zeiten ist es wichtig, dass Mieter und Eigentümer möglichst frühzeitig zusammenkommen, um eine individuelle Lösung zu erarbeiten und Einbussen bzw. Belastungen auf beiden Seiten möglichst gering zu halten. Die Praxis hat gezeigt, dass viele Hausbesitzer, die sich die gleichbleibenden Zins- und Unterhaltskosten leisten konnten und ihren Mieterinnen und Mietern entgegenkamen, auf beiden Seiten für Zufriedenheit und Wertschätzung sorgten.