

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 97 (2022)
Heft: 9: Neubau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 19.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Neue Gerichtsentscheide im Mietrecht

Letztes Jahr wurden zwei Gerichtsentscheide gefällt, die für Genossenschaften von Relevanz sind; der eine erstinstanzlich vom Mietgericht Zürich, der andere letztinstanzlich vom Bundesgericht. In beiden Fällen ging es um die Bezahlung der Mietzinse.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Mietzinsreduktion wegen Covid-19?

Im ersten Entscheid ging es um die Auswirkungen von behördlichen Massnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie bei Geschäftsmietverträgen.¹ Eine Mieterin eines Ladenlokals verlangte aufgrund der pandemiebedingten behördlichen Massnahmen eine Mietzinsreduktion. Strittig war, ob das Mietobjekt aufgrund der öffentlich-rechtlichen Normen, die den Gebrauch der Mietsache verhindern bzw. einschränken, mangelhaft war, oder ob die behördliche Schliessung in den Risikobereich der Mieterin fiel. Unter anderem wurde auch geltend gemacht, dass die Einschränkungen im Betrieb respektive Schliessungen geeignet seien, ein offenes und grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu verursachen, weshalb der Mietvertrag vom Richter anzupassen sei.

Kein Mangel im Rechtssinne

Das Mietgericht verneinte die Mangelhaftigkeit des Mietobjekts, da die behördlich angeordnete Schliessung nicht die Mieträumlichkeiten als solche, sondern lediglich die dort ausgeübte Tätigkeit betraf. Überdies kam das Mietgericht zum Schluss, dass die Bestimmungen über die nachträgliche Unmöglichkeit (Art. 119 OR) ebenfalls nicht anwendbar sind, da die behördliche Schliessung nur vorübergehend und nicht dauerhaft war.

Das Gericht bejahte aber die Möglichkeit der Mieterin, eine gerichtliche Vertragsanpassung wegen veränderter Umstände («clausula rebus sic stantibus») geltend zu machen. Nach dem Grundsatz

der Vertragstreue («pacta sunt servanda») sind einmal geschlossene Verträge einzuhalten. Eine richterliche Vertragsanpassung ist aber möglich, wenn sich die Umstände nach Vertragsabschluss so grundlegend ändern, dass eine gravierende Äquivalenzstörung eintritt.² Dabei wird vorausgesetzt, dass die Verhältnisänderung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder voraussehbar noch vermeidbar war.

Das Gericht kam zum Schluss, dass die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und Unvermeidbarkeit der Verhältnisveränderung gegeben waren. Die Covid-19-Pandemie respektive die sich gestützt auf behördliche Anordnungen ergebenden Schliessungen waren zweifelsfrei nicht vorhersehbar. Zudem hätte die Mieterin kaum Vorsorge treffen können oder Ausweichmöglichkeiten gehabt.

Vertragsanpassung verneint

Der Mieterin gelang aber der Nachweis der Äquivalenzstörung nicht. Dazu hätte sie aufzeigen müssen, wie sich die behördlichen Massnahmen konkret auf ihren Geschäftsbetrieb ausgewirkt haben, welche Gegenmassnahmen getroffen wurden und welche staatlichen Hilfen von ihr in Anspruch genommen wurden.³ Die Mieterin verweigerte aber der Gegenpartei und dem Gericht, Einsicht in ihre Geschäftsbücher zu nehmen.

Aus diesem Grund konnte die Äquivalenzstörung nicht nachgewiesen werden, weswegen das Gericht eine richterliche Vertragsanpassung verneinte.

Das Gericht kam demnach zusammenfassend zum Schluss, dass bei behördlichen Massnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie eine Mietzinsminderung nach Art. 259d OR sowie aufgrund einer Teilunmöglichkeit von Verträgen gemäss Art. 119 OR nicht in Frage kommen, aber allenfalls eine Vertragsan-

passung aufgrund veränderter Verhältnisse («clausula rebus sic stantibus») denkbar sei. Die Voraussetzungen dafür müssen aber belegt werden – insbesondere die «veränderten Verhältnisse» bei der Einkommenssituation.

Hinterlegung fälliger Mietzinse

Das Bundesgericht hatte in einem Fall⁴ zu beurteilen, ob die Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse einer rechtzeitigen Zahlung an den Vermieter gleichzusetzen ist, womit eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR ausgeschlossen wäre.

Ein Mieter meldete einen Mangel und behielt den Mietzins zurück, zunächst ohne ihn bei der zuständigen Stelle zu hinterlegen. Der Vermieter mahnte die ausstehenden Mietzinse ab und drohte eine Zahlungsverzugskündigung an. Der Mieter hinterlegte danach die vom Vermieter abgemahnten Mietzinse. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich und verlangte anschliessend die Ausweisung.

Strittig war, ob die ausstehenden Mietzinse durch die verspätete Hinterlegung des Mieters bezahlt wurden. Das Bundesgericht gab dem Vermieter Recht und kam zum Schluss, dass die Hinterlegung lediglich dann befreiend wirkt, wenn die Voraussetzungen zur Hinterlegung des Mietzinses, zu welchen auch die fehlende Fälligkeit zählt, gegeben sind. Die Hinterlegung von bereits fälligen Mietzinsen schützt somit nicht vor einer Zahlungsverzugskündigung. ■

1 ZMP 2021 Nr. 10: 02.08.2021; abrufbar unter [www.gerichte-zh.ch/entscheide/entscheide-drucken.html?tx_frpentscheidsammlungextended_pi3\[entscheidDrucken\]=28718](http://www.gerichte-zh.ch/entscheide/entscheide-drucken.html?tx_frpentscheidsammlungextended_pi3[entscheidDrucken]=28718)

2 Vgl. BGE 135 III 1 E. 2.4 S. 10; 127 III 300 E. 5b S. 304 f.

3 Vgl. ZMP 2021 Nr. 10 E. IV. 5.

4 BGE 147 III 218.

Agenda

Januar			
31.	WBG Winterthur Präsidentinnen- und Präsidententreffen	17 Uhr	Winterthur, Casinotheater www.wbg-winterthur.ch
März			
10.	ETH Wohnforum Forum Wohnungsbau 2023		Zürich, ETH Zentrum www.wohnforum.arch.ethz.ch
30.	WBG Zürich Fach Austausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich www.wbg-zh.ch
April			
18.	WBG Winterthur Generalversammlung	18.30 Uhr	Winterthur, Casinotheater www.wbg-winterthur.ch
Juni			
26.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 bis 18 Uhr	Bern, Hotel Bern www.wbg-schweiz.ch
September			
22.	WBG Schweiz Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus		Luzern, KKL www.wbg-schweiz.ch www.forum-wohnen.ch
Oktober			
24.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführenden	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus www.wbg-schweiz.ch
November			
21.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15	Bern www.wbg-schweiz.ch

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Patrick Cléménçon,
Thomas Elmiger, Urs Hauser, Franz Horvath, Dietmar
Knopf, Daniel Krucker, Susanne Leuenberger

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Abowaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 87 12 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-224 15 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im Februar

Die nächste Ausgabe mit den Schwerpunktthemen «**Management**» und «**Finanzierung**» erscheint am 10. Februar 2023. Inserateschluss ist am 13. Januar.



Die Themen:

- Projekte finanzieren im schwierigen Umfeld
- Solidaritätsfonds
- Extern verwalten: Vor- und Nachteile