

Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln auch bei Umsatzmiete?

Gastwirt Kunz wirtet seit 20 Jahren im Löwen. Inzwischen ist die Küche in die Jahre gekommen. Die Leistungsfähigkeit der Kücheninstallation ist vermindert und das Kühlsystem funktioniert auch nur noch schlecht. Seine Miete ist umsatzabhängig. Trotz der mangelhaften Küche konnte er bisher keinen Einbruch in seinem Umsatz feststellen. Muss er die Miete in unveränderter Höhe bezahlen oder kann er eine Mietzinsherabsetzung verlangen?

Voraussetzungen für Mietzinsherabsetzung

Voraussetzung für die Herabsetzung des Mietzinses ist das Vorhandensein eines Mangels der Mietsache. Ein solcher liegt vor, wenn sich die Mietsache nicht in dem Zustand befindet, in dem sie sich nach dem Verträge befinden sollte. Der Vermieter hat die Sache nämlich nicht nur in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben, sondern sie auch in demselben zu erhalten. Die verminderte Leistungsfähigkeit der Kücheninstallation und das schlecht funktionierende Kühlsystem stellen demnach einen Mangel dar. Weiter vorausgesetzt ist, dass der Mangel weder vom Mieter zu verantworten noch auf dessen Kosten zu beseitigen ist. Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung erfüllt, da der Mangel nicht vom Mieter verursacht wurde und sich der Mieter auch nicht vertraglich zum Unterhalt der Mietsache verpflichtet hat. Ein Verschulden des Vermieters an der Mangelhaftigkeit der Mietsache ist nicht erforderlich.

Für einen Herabsetzungsanspruch ist eine erhebliche Gebrauchsschmälerung nicht vorausgesetzt. Eine Mietzinsherabsetzung kann verlangt werden, sobald die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, der den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt oder vermindert.

Dauer der Herabsetzung

Der Anspruch des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses dauert vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Mangels durch den Vermieter bis zur vollständigen Mängelbeseitigung.

Höhe der Herabsetzung

In der Praxis wird der Umfang der Mietzinsherabsetzung nach der sogenannten relativen Methode ermittelt. Danach wird der objektive Wert der mängelfreien Mietsache mit demjenigen der mangelhaften verglichen und anschliessend der Mietzins im gleichen Verhältnis herabgesetzt. Die Höhe der Herabsetzung richtet sich nach der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch.

Spezialfall Umsatzmiete

Auch wenn sich der Mangel nicht in einem tieferen Umsatz und damit bei einer Umsatzmiete nicht in einem tieferen Mietzins niederschlägt, kommt eine Mietzinsherabsetzung auch bei der Umsatzmiete in Frage. Eine Mietzinsherabsetzung setzt nämlich keinen Schaden voraus. Massgebend ist nur, ob der tatsächliche Gebrauch der Mietsache vermindert war. Entscheidend ist somit, ob ein Mieter wegen mangelhafter Kücheninstallationen intensivere Anstrengungen unternehmen musste, um zum gleichen wirtschaftlichen Resultat zu gelangen, das er bei einer normalen Situation mit weniger Mühe erreicht hätte. Sogar ein Umsatzzuwachs schliesst einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses bei

Mängeln nicht a priori aus. Auch in diesen Fällen ist die Herabsetzung entsprechend der relativen Methode und auf der Basis des vom Mieter effektiv geschuldeten Zinses zu berechnen.

Eine Herabsetzung ist auch möglich, wenn ein Mindestmietzins vereinbart wurde und der Umsatz als Folge des Mangels unter die dem Mindestmietzins entsprechende Schwelle fällt.

Hingegen bleibt bei einer Umsatzmiete kein Raum für eine zusätzliche Mietzinsherabsetzung, falls schon die Art der Mietzinsgestaltung dem Mieter für seinen Umsatzrückgang mit tieferen Mietzinsen vollen Ersatz verschafft.

Durchsetzung des Herabsetzungsanspruches

Nimmt der Mieter eigenmächtig eine Reduktion der Mietzinse vor, läuft er Gefahr, dass diese übermässig sind und der Vermieter ihm das Mietverhältnis infolge Zahlungsverzugs ausserordentlich kündigt. Falls keine einvernehmliche Regelung mit dem Vermieter erzielt werden kann, ist daher dem Mieter zu empfehlen, zur Durchsetzung seiner Herabsetzungsansprüche den Rechtsweg zu beschreiten. Die Feststellung der Höhe der Reduktion und die Rückforderung von zu viel bezahlten Mietzinsen kann der Mieter sodann entweder durch entsprechende Klage geltend machen oder im Rahmen eines Hinterlegungsverfahrens.

Dr.iur. Eliane E. Ganz, LL.M., Rechtsanwältin

c/o GastroLegal Dr. iur. Peter P. Theiler, Zürich