

Sitzung vom 07. April 2020

Beschl. Nr. **2020-91**

Z1.3.2 Einzelne Massnahmen und Bereiche
Coronavirus; Mietzinsreduktionen für Gewerbeliegenschaften

Ausgangslage

Die vom Bundesrat beschlossenen Massnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) haben einschneidende Konsequenzen für Unternehmen und Institutionen. Als Vermieterin will die Stadt Adliswil Gastro-, Sport- und Gewerbebetriebe bei der Bewältigung der herausfordernden Situation unterstützen. Den Gewerbetreibenden, deren Mietobjekt direkt von einem behördlichen Nutzungsverbot betroffen ist, soll gestützt auf mietrechtliche Kriterien eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden. Deren Umfang richtet sich nach dem Ausmass der vom Verbot betroffenen Teile des Mietobjekts.

Die Umsetzung dieser Massnahme bedingt rasche Abläufe und kurze Entscheidungswege. Entgegen den allgemeinen verwaltungsinternen Zuständigkeiten für Vermietungsverträge soll daher die Anpassung der Mietvertragskonditionen in allen Fällen direkt vom Ressort Finanzen vorgenommen werden. Die Regelung gilt befristet für die Dauer der vom Bundesrat oder Regierungsrat des Kantons Zürich angeordneten Notstandsmassnahmen.

Mietrechtliche Beurteilung

Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 2) sind seit 17. März 2020 verschiedene öffentlich zugängliche Einrichtungen für das Publikum geschlossen, namentlich:

- Einkaufsläden und Märkte;
- Restaurationsbetriebe;
- Barbetriebe sowie Diskotheken, Nachtclubs und Erotikbetriebe;
- Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe
- Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt wie Coiffeure, Massagen, Tattoo-Studios und Kosmetik.

Gemäss Art. 6 Abs. 3 COVID-19-Verordnung 2 gilt die Schliessung nicht für folgende Einrichtungen und Veranstaltungen:

- Lebensmittelläden und sonstige Läden (z. B. Kioske, Tankstellenshops), soweit sie Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten;
- Imbiss-Betriebe (Take-away), Betriebskantinen, Lieferdienste für Mahlzeiten;
- Apotheken, Drogerien und Läden für medizinische Hilfsmittel (z. B. Brillen, Hörgeräte);
- Poststellen und Postagenturen;
- Verkaufsstellen von Telekommunikationsanbietern;
- Banken;

- Tankstellen;
- Bahnhöfe und andere Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs;
- Werkstätten für Transportmittel;
- öffentliche Verwaltung;
- soziale Einrichtungen (z. B. Anlaufstellen);
- Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken und Arztpraxen sowie Praxen und Einrichtungen von Gesundheitsfachpersonen nach Bundesrecht und kantonalem Recht;
- Hotels.

Nach Art. 259a Abs. 1 Obligationenrecht (OR, SR 220) kann den Mietenden ein Anspruch auf eine verhältnismässige Mietzinsreduktion zustehen, wenn an der Mietsache Mängel entstehen. Art. 259d OR führt kongruent dazu weiter aus, dass der Mietende, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird, vom Vermietenden verlangen kann, dass er den Mietzins entsprechend herabsetzt.

Handlungsbedarf und stadtweite Umsetzung

Ein behördliches Nutzungsverbot, wie es durch Art. 6 Abs. 2 COVID-19-Verordnung 2 erlassen worden ist bzw. das Verbot, das Mietobjekt zum vorausgesetzten Gebrauchszweck zu nutzen, kann einen rechtlich bedingten Mangel darstellen, der zur Unbenutzbarkeit des Mietobjekts und damit zu einem Anspruch auf eine Mietzinsreduktion führen kann.

Die Gewährung der Mietzinsherabsetzung knüpft somit an eine mietrechtliche Grundlage an und wird entsprechend unabhängig von anderen Leistungen gewährt. Gestützt auf Art. 259d OR gewährt die Stadt Mietzinsherabsetzungen nur an Gewerbmietende, deren Mietobjekt direkt von einem behördlichen Nutzungsverbot betroffen ist. Der Umfang der Herabsetzung richtet sich nach dem Ausmass der vom Verbot betroffenen Teile des Mietobjekts. Die Herabsetzung wird auf Gesuch hin gewährt. Dabei sollen die formellen Voraussetzungen jedoch möglichst einfach gehalten werden.

Der Einfachheit halber werden die Mietzinsherabsetzungen für die begründeten Gesuche für den ganzen Monat April gewährt. Im Gegenzug ist auf eine nachträgliche Herabsetzung der Mietzinse für die Zeit vom 17. bis zum 31. März 2020 zu verzichten.

Finanzielles

Die mietrechtlich bedingten Änderungen der Vertragskonditionen führen zu Mietzinsausfällen von monatlich knapp CHF 8'000 und damit zu Abweichungen von den im Budget 2020 veranschlagten Einnahmen.

Befristung dieses Beschlusses

Der Geltungsdauer des vorliegenden Beschlusses richtet sich nach der Dauer der vom Bundesrat oder vom Regierungsrat des Kantons Zürich angeordneten Notstandsmassnahmen.

Die Schliessungsanordnung gemäss Art. 6 Abs. 2 COVID-19-Verordnung 2 gilt vorerst vom 17. März 2020 bis zum 19. April 2020. Die Gewährung der Mietzinsherabsetzung ist vorerst auf den Monat April begrenzt. Für den Fall, dass der Bundesrat oder der Regierungsrat des Kantons Zürich die Notstandsmassnahmen verlängern, so verlängert sich automatisch auch die Geltungsdauer des vorliegenden Stadtratsbeschlusses und sind die Miet- und Pachtzinsreduktionen analog weiterzuführen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf 47 Ziff. 6 und 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Ressort Finanzen wird beauftragt, die im Zusammenhang mit dem Corona-Virus (COVID-19) eingegangenen Mietzinsherabsetzungsgesuche von Gastro-, Sport- und Gewerbetreibenden in städtischen Liegenschaften zu prüfen und die jeweiligen Mietzinse, im Umfang der verbotsbedingten Nutzungseinschränkung des Mietobjekts, anzupassen.
- 2 Dieser Beschluss ist befristet bis 19. April 2020. Er verlängert sich automatisch für die Zeitdauer der vom Bundesrat oder Regierungsrat des Kantons Zürich im Zusammenhang mit dem Corona-Virus (COVID-19) angeordneten Notstandsmassnahmen.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortvorsteherin Finanzen
 - 4.2 Ressortleiter Finanzen
 - 4.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber