

---

# Walder Wyss Online Breakfast

vom 4. November 2020

Herzlich Willkommen

---

---

# Geschäftsmietverträge

Gestaltungsmöglichkeiten betreffend Mietzins

COVID-19 und Mietzinsforderungen

Kathrin Häcki

Rechtsanwältin, LL.M.

Walder Wyss AG

---

# Mietzinsanpassungen

ohne vertragliche Regelung

---

**geänderte Faktoren**

**(Referenzzinssatz, Teuerung, allgemeine Kostensteigerung)**



**infolge Mehrleistung des Vermieters**



# Mietzinsanpassungen

vertragliche Regelungsmöglichkeiten

---

**Indexierung**

**Staffelung**

**Umsatzmietzins**



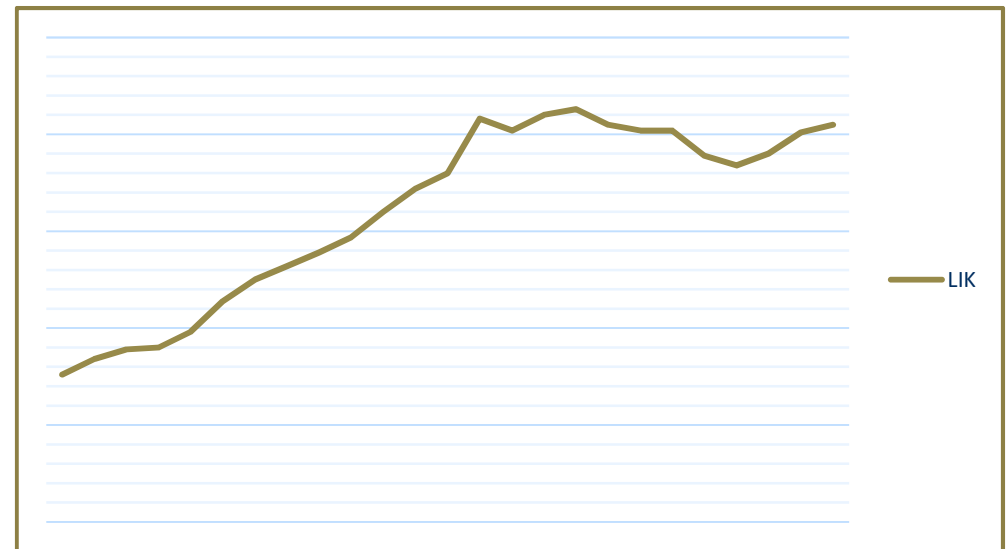
# Mietzinsanpassungen

## vertragliche Regelungsmöglichkeiten

---

### Indexierung des Mietzinses

- Landesindex für Konsumentenpreise
- mind. 5-jährige feste Mietdauer
- Mehrleistungen des Vermieters



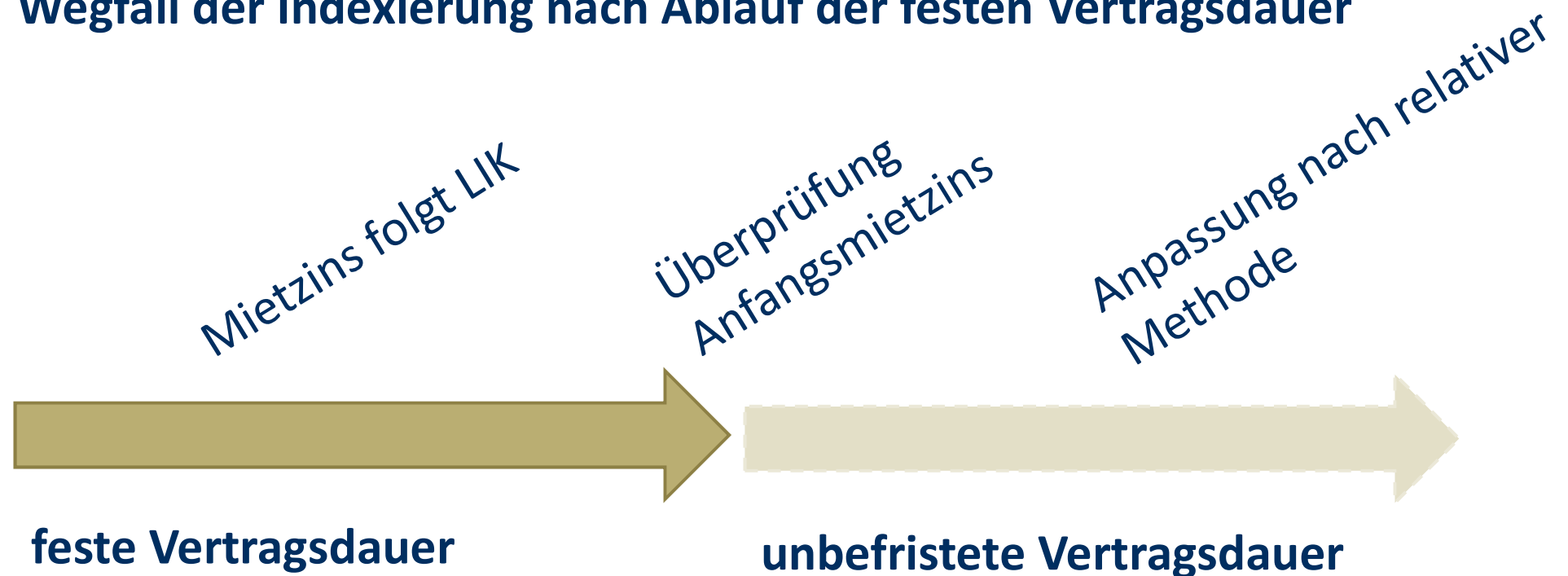
Quelle: <https://www.vimentis.ch/d/lexikon/256/Landesindex+der+Konsumentenpreise.html>

# Mietzinsanpassungen

## vertragliche Regelungsmöglichkeiten

---

### Wegfall der Indexierung nach Ablauf der festen Vertragsdauer



# Mietzinsanpassungen

## vertragliche Regelungsmöglichkeiten

---

### Mietzinsstaffelung

- mind. 3-jährige feste Mietdauer
- maximale Anpassung 1 x p.a.
- Erhöhung in CHF
- keine Kombination mit Indexierung

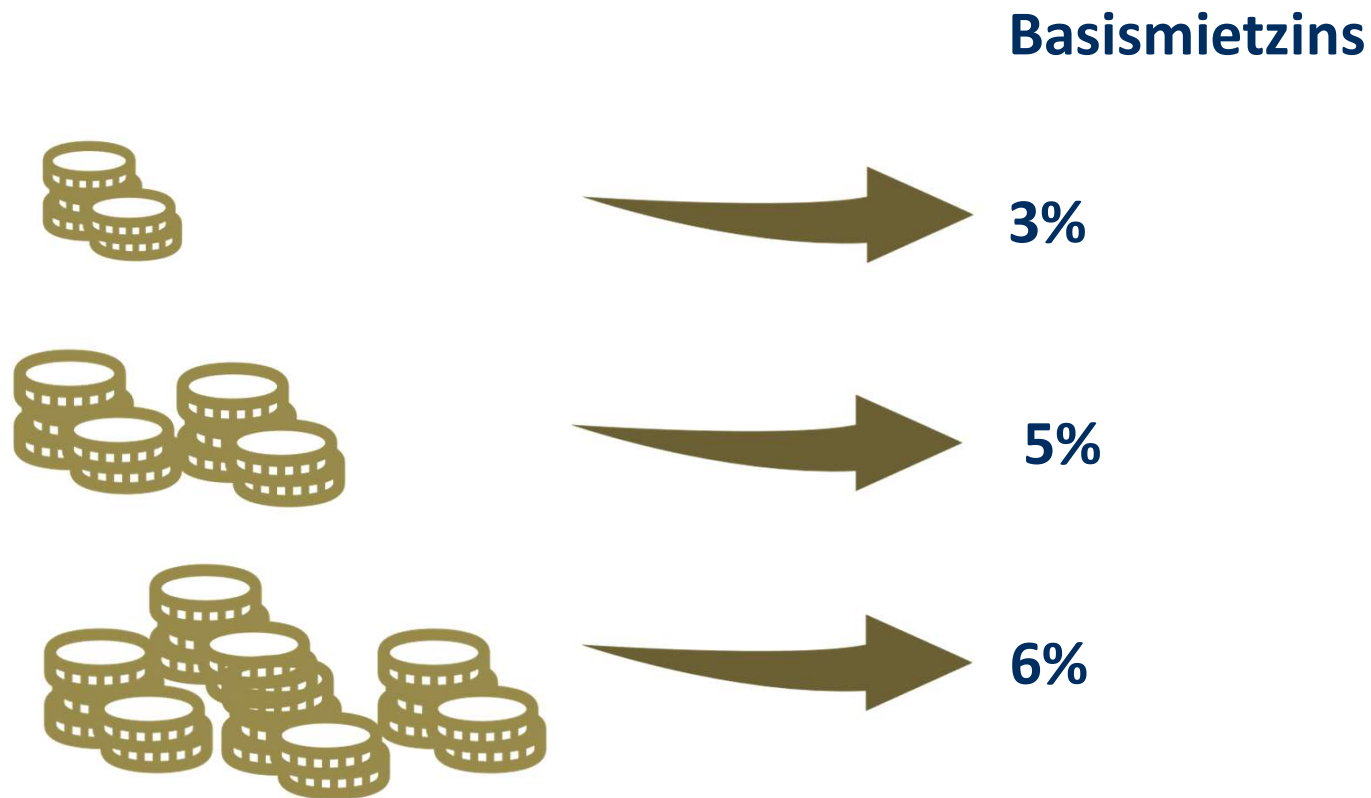


# Mietzinsanpassungen

vertragliche Regelungsmöglichkeiten

---

## Umsatzmietzins





# Mietzinsforderungen und COVID-19

## geplantes COVID-19-Geschäftsmietegesetz

---

- Botschaft des Bundesrats zum Geschäftsmietegesetz verabschiedet
- Nationalrat tritt am 29. Oktober 2020 mit knapper Mehrheit auf Vorlage ein
- Ausgang noch offen



# Mietzinsforderungen und COVID-19

## Entwurf COVID-19-Geschäftsmietegesetz

---

### **Generelle Reduktion der Miet- & Pachtzinse während Lockdown auf 40% des Nettomietzinses**

- öffentlich zugängliche Geschäftsräume
- von Schliessung betroffen (17. März bis 21. Juni 2020)
- Miet-/Pachtzins bis max. CHF 20'000 p. Mt.
- Opting-out bei Miet-/Pachtzinsen zwischen CHF 15'000-20'000 p. Mt.
- keine anderweitige Einigung/rechtskräftiger Gerichtsentscheid

# Mietzinsforderungen und COVID-19

---

**Mangel der Mietsache?**

**ausserordentliche Kündigung?**

**Unmöglichkeit der Vertragserfüllung?**

**Anpassung an veränderte Verhältnisse?**



# Fragen / Diskussion

---

