

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.6 vom 8. August 2022

BS Appellationsgericht, 2022-08-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2022.6

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.6 du 8 août 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2022.6 del 8 agosto 2022

Erwägungen

E. 2

ausschliesslich an die Mieterinnen oder Vermieterinnen richte, vielmehr betreffe sie die Allgemeinheit. Zweitens könne auch eine einschränkende Massnahme, die sich an die Allgemeinheit richte, einen Mangel begründen. Drittens werde ein Mangel auch bei Immissionen bejaht, die ihre Ursache ausserhalb der Einflussosphäre der Vermieterin hätten und nicht zwingend objektbezogen seien. Zusammenfassend hielt das Zivilgericht fest, dass der tatsächliche Zustand des Mietobjekts während der Dauer der Schliessung der Restaurationsbetriebe vom vertraglich vereinbarten Zustand abgewichen sei, wodurch der Gebrauch des Mietobjekts eingeschränkt gewesen sei. Ein Mangel sei deshalb zu bejahen (E. 2.4).

3.2 Die Mieterin fasst in ihrer Berufung die Erwägungen des Zivilgerichts zum Begriff und zum Vorliegen eines Mangels zusammen, ohne diese inhaltlich zu kritisieren (Berufung der Mieterin, S. 20■24).

Die Vermieterin dagegen bemängelt zunächst, das Zivilgericht befasse sich nur rudimentär mit den Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Mietzinszahlungspflicht von Mieterinnen stellten, die aufgrund von behördlichen Massnahmen die Geschäftstätigkeit nicht mehr ausüben konnten. Die herrschende Lehre gehe davon aus, dass aufgrund der behördlichen Massnahmen grundsätzlich kein Mangel im mietrechtlichen Sinn resultiere. Zu dieser herrschenden Lehre gehörten insbesondere Higi und Weber, der den Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 2. August 2021 gefällt habe (Berufung der Vermieterin, Rz. 11). Im Widerspruch zur herrschenden Lehre und zum Entscheid des Mietgerichts Zürich habe das Zivilgericht aus der behördlichen Anordnung betreffend Schliessung von Restaurationsbetrieben eine Mangelhaftigkeit des Mietobjekts und einen Mietzinsherabsetzungsanspruch abgeleitet (Rz. 12). Nicht jeder für die Mieterin nachteilige Sachverhalt stelle aber einen Mangel dar. Ein solcher liege nur vor, wenn der Zustand des Mietobjekts von den vertraglichen Abmachungen in negativer Weise abweiche. Angesichts der mietvertraglichen Hauptleistungspflicht der Vermieterin, das Mietobjekt in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten, könne als Mangel nur ein konkreter objektbezogener Sachverhalt qualifiziert werden, der die Qualität des Mietobjekts tangiere (Rz. 13). Bei den behördlichen Massnahmen, mit welchen bestimmte Geschäftstätigkeiten untersagt worden seien, handle es sich von vornherein nicht um einen physischen Mangel, sondern höchstens um einen rechtlichen Mangel; ein solcher rechtlicher Mangel könne aber nur dann vorliegen, wenn sich die behördliche Massnahme an die Vermieterin richte und auf das konkrete Mietobjekt ziele. Von einem solchen objektbezogenen Sachverhalt könne bei den in Frage stehenden Massnahmen keine Rede sein. Vielmehr zielten diese allein auf Restaurationsbetriebe und deren Betreiberinnen ab. Die genannten Anordnungen begründeten somit keinen mietobjektsbezogenen Mangel, sondern seien betriebsbezogen

und fielen in den Bereich des allein von der Betreiberin zu tragenden unternehmerischen Risikos. Anders wäre es etwas dann, wenn aufgrund eines Brands die Nutzung des Mietobjekts durch behördliche Anordnung verboten würde; in diesem Fall beträfe die behördliche Anordnung klarerweise die Vermieterin und das Mietobjekt und es läge somit ein mietrechtlicher Mangel vor (Rz. 14). Nichts an dieser Ausgangslage änderten die Erwägungen des Zivilgerichts zum mietvertraglichen Nutzungszweck im vorliegenden Fall, zum Betriebsbezug der behördlichen Massnahmen, zu deren Mietobjektsbezug und zur Vergleichbarkeit der fraglichen behördlichen Massnahmen mit übermässigen Immissionen (Rz. 15■21).

3.3

3.3.1 Der Herabsetzungsanspruch der Mieterin hängt im Kern davon ab, ob die staatlich angeordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus einen Mangel am Mietobjekt im Sinn von Art. 259d des Obligationenrechts (OR, SR 220) bewirken. Der Mangel wird im Gesetz nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt ein Mangel vor, wenn dem Mietobjekt eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Worin der vorausgesetzte Gebrauch besteht und welchen Zustand des Mietobjekts die Mieterin erwarten darf, ergibt sich primär aus der Parteivereinbarung. Auch Mängel, die nicht im Mietobjekt selbst begründet sind, sondern sich aus der Umwelt oder dem Verhalten Dritter ergeben, können einen Mangel am Mietobjekt darstellen (zum Ganzen vgl. BGer4C.39/2003 vom 23. April 2003 E. 4).

Im Zusammenhang mit staatlich angeordneten Betriebsschliessungen unterscheidet die überwiegende Lehre zwischen mietobjektsbezogenen und betriebsbezogenen Umständen. Mietobjektsbezogene Umstände, die den Gebrauch des Mietobjekts einschränken, bewirken demgemäss einen Mangel, für welchen die Vermieterin einzustehen hat; betriebsbezogene Umstände dagegen begründen keinen Mangel am Mietobjekt und fallen grundsätzlich in die Risikosphäre der Mieterin. Die Unterscheidung zwischen mietobjektsbezogenen und betriebsbezogenen Umständen geht auf die Rechtsprechung des deutschen Bundesgerichtshofs (BGH) zurück. Im Urteil XII ZR 189/09 vom 13. Juli 2011 hatte der BGH die Frage zu entscheiden, ob die Einführung eines staatlichen Rauchverbots in Restaurants einen Mangel begründet, für welchen die Vermieterin oder Verpächterin schadenersatzpflichtig wird. Die Restaurantbetreiber befürchteten aufgrund des neu eingeführten Rauchverbots ein Ausbleiben der Gäste und damit einen erheblichen Umsatzrückgang (Urteil, Rz. 1■3). Der BGH hielt dazu Folgendes fest (Rz. 9■11):

«[9] Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Massnahmen während eines laufenden Pachtverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmässigen Gebrauchs eines gewerblichen Pachtobjekts, kann dies nachträglich einen Mangel [] begründen []. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Massnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Massnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Pächters []. Denn der Verpächter von Gewerberäumen ist lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Das Verwendungsrisiko bezüglich der Pachtsache trägt bei der Gewerberaummieta dagegen grundsätzlich der Mieter []. Dazu gehört vor allem das Risiko, mit dem Pachtobjekt Gewinne erzielen zu können. Erfüllt sich

die Gewinnerwartung des Pächters aufgrund eines nachträglich eintretenden Umstandes nicht, so verwirklicht sich damit ein typisches Risiko des gewerblichen Pächters. Dies gilt auch in Fällen, in denen es durch nachträgliche gesetzgeberische oder behördliche Massnahmen zu einer Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs des Pächters kommt.

[10] Unter diesen Voraussetzungen führt das durch das Nichtraucherschutzgesetz [] eingeführte Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten nicht zu einem Mangel des Pachtgegenstandes [].

[11] Die mit dem gesetzlichen Rauchverbot zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruht nicht auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache, sondern knüpft an die betrieblichen Verhältnisse des Pächters an.»

In der schweizerischen Lehre nehmen Reichle/Stehle explizit auf dieses Urteil Bezug und erachten die Unterscheidung zwischen mietobjekts- und betriebsbezogenen Umständen auch für das schweizerische Mietrecht als überzeugend. Sie qualifizieren denn auch die staatlich angeordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus als betriebsbezogene Umstände; bei diesen gehe es nicht um die Lage oder die Beschaffenheit des Mietobjekts, sondern um den Betrieb der Mieterin. Ein Mangel am Mietobjekt liege somit nicht vor (Reichle/Stehle, Coronavirus und Geschäftsraummiete, in: Jusletter 18. Mai 2020, Rz. 38■43). Der Hauptteil der schweizerischen Lehre nimmt zwar nicht explizit Bezug auf die Rechtsprechung des BGH, unterscheidet aber ebenfalls zwischen mietobjekts- und betriebsbezogenen Umständen und qualifiziert die staatlich angeordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus ebenfalls als betriebsbezogene Einschränkungen, die keinen Mangel am Mietobjekt begründen (Higi, Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Herabsetzung des Mietzinses wegen Mängeln des Geschäftsraums im Zusammenhang mit der «Corona-Pandemie» vom 26. März 2020, S. 2; Iynedjian, COVID-19 ■ Ordre de fermeture des magasins et restaurants. Impact sur l'obligation de payer le loyer, Rechtsgutachten vom 28. März 2020, S. 2■5 ; Saviaux, Covid-19 ■ paiement du loyer, Rechtsgutachten vom

E. 6

April 2020, S. 3 f.; Bohnet, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, Rechtsgutachten vom 8. April 2020, S. 5■7; Haefeli/Galli/Vischer, Coronavirus SARS-CoV-2: Klärung mietrechtlicher Fragen, in: Jusletter 14. April 2020, Rz. 26■32; Peduzzi, Die Auswirkungen der Notmassnahmen in der Coronakrise auf Geschäftsmietverträge, MRA 2020, S. 3, 8 f.; Müller, Die Behandlung von Vertragsverhältnissen und von Vereinsmitgliedschaften im «Shutdown»/«Lockdown», CaS 2020, S. 214, 220; Gurbanov, DB 2021, S. 31 ff., Rz. 66■72; Rohrer, Mietrechtliche Folgen behördlich angeordneter Nutzungsbeschränkungen für Geschäftsräume, MRA 2022, S. 27, 42 f.).

Die ersten beiden Gerichte in der Schweiz, welche die vorliegende Frage zu entscheiden hatten, waren das Tribunal des baux et loyers de Genève und das Mietgericht Zürich. Das erstinstanzliche Genfer Gericht verneinte im Fall der staatlich angeordneten Schliessung eines «café/restaurant» (im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus) das Vorliegen eines Mangels. Es stützte sich dabei auf den überwiegenden Teil der Lehre, der zwischen mietobjekts- und betriebsbezogenen Einschränkungen unterscheidet (Jugement du Tribunal des baux et loyers de Genève JTBL/565/2021 vom 28. Juni 2021 E. 4d). Die Betriebsschliessungen und die weiteren staatlichen Massnahmen hätten zum Ziel gehabt,

die Mobilität der Bevölkerung und die Zahl der nahen Kontakte zu beschränken. Die Massnahmen hätten ■ so das Gericht weiter ■ einen Einfluss auf diejenigen Tätigkeiten gehabt, die nicht mit diesem Ziel vereinbar gewesen seien. Insofern hätten die Massnahmen nicht auf das Mietobjekt selbst abgezielt, sondern auf die Tätigkeiten, die als geeignet erschienen, die Verbreitung des Coronavirus zu fördern (E. 4e).

In einem Fall, der die Schliessung eines Ladenlokals betraf, schloss sich das Mietgericht Zürich ebenfalls der überwiegenden Lehre an. Unter Berufung auf Higi führte es aus, dass die Parteien mit dem Abschluss eines Mietvertrags für einen Geschäftsraum ein Dauerschuldverhältnis eingegangen, in dessen Rahmen die Vermieterin der Mieterin verspreche, ihr gegen Entgelt Räume zu überlassen, in denen die Mieterin ihrem Geschäft nachgehen könne; dieses Geschäft sei aber, sofern nicht anders vereinbart, nicht Bestandteil des Mietvertrags, sondern bestehe unabhängig davon und gehöre zur Rechtssphäre der Mieterin. Eine Mitübernahme des Unternehmensrisikos der Mieterin durch die Vermieterin bedürfte einer besonderen Abrede, die im beurteilten Fall nicht vorliege (Urteil des Mietgerichts Zürich MJ210008-L vom 2. August 2021 E. 4.4)

Eine abweichende Auffassung vertreten in der Lehre Lachat/Brutschin. Sie führen aus, dass sich ein Mangel im Sinn des Mietrechts nicht notwendigerweise physisch und unmittelbar auf das Mietobjekt auswirke. In mindestens zwei Konstellationen sei das Mietobjekt zwar intakt und als solches gebrauchstauglich, aber dennoch mangelhaft: Erstens könnten Störungen durch die Nachbarschaft oder durch andere Bewohner des Gebäudes die Mieterin daran hindern, das Mietobjekt normal zu nutzen. Für solche Immissionen hafte die Vermieterin, obwohl sie kein Verschulden treffe und sie diese je nach Umständen nicht beseitigen könne. Zweitens könne der Mangel rechtlicher Natur sein und seinen Ursprung in einer öffentlich-rechtlichen Norm haben, die den Gebrauch des Mietobjekts verhindere oder einschränke. In diesen Fällen habe die Vermieterin auf den Mangel keinen Einfluss und die Mieterin habe dennoch Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses. Dies sei insbesondere auch dann der Fall, wenn der Staat die vorübergehende Schliessung bestimmter Betriebe anordne, um die Bevölkerung vor einer Pandemie zu schützen (Lachat/Brutschin, *Die Mieten in Zeiten des Coronavirus*, mp 2020, S. 99, 107■109; vgl. auch Brutschin/Rubli/Stastny, *Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie*, Rechtsgutachten, März 2020, S. 1■4; Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Tessins 12.2021.41 vom 4. November 2021 E. 7). Die beiden Autoren nennen damit zwei Konstellationen (Immissionen und öffentlich-rechtliche Normen), in welchen ein Mangel bejaht wird, obwohl es an einer physischen und unmittelbaren Auswirkung auf das Mietobjekt fehlt. Sie setzen sich aber nicht mit der Unterscheidung von mietobjekts- und betriebsbezogenen Einschränkungen auseinander, wie sie in der Lehre gemacht wird. Darüber hinaus ist ihre Auffassung nicht richtig, dass öffentlich-rechtliche Normen, welche die Nutzung des Mietobjekts einschränken, generell einen mietrechtlichen Mangel begründen. Vielmehr war es bis zur staatlich angeordneten Schliessung bestimmter Betriebe zur Bekämpfung des Coronavirus im März 2020 unbestritten, dass die Nutzung eines Mietobjekts nur im Rahmen der geltenden öffentlich-rechtlichen Normen ausgeübt werden darf und dass öffentlich-rechtliche Normen, die sich auf die Umsätze eines Betriebs auswirken können, keinen mietrechtlichen Mangel darstellen. So sind beispielsweise das im Jahr 2010 in der Schweiz eingeführte öffentlich-rechtliche Rauchverbot, die öffentliche-rechtliche Änderung von Ladenöffnungszeiten oder die Herabsetzung der Promillegrenze im Strassenverkehr zwar allesamt geeignet, den Umsatz eines

Restaurationsbetriebs zu schmälern. Sie begründen aber unbestrittenermassen keinen mietrechtlichen Mangel (Müller, Der «Lockdown» als Herausforderung für die Vertragsparteien bei Miete und Pacht, in: COVID-19 ■ Ein Panorama der Rechtsfragen zur Corona-Krise, Basel 2020, S. 77 ff., Rz. 68). Es liegt deshalb nahe, auch bei den öffentlich-rechtlichen Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus einen mietrechtlichen Mangel zu verneinen.

Aufgrund dieser Erwägungen ist der überzeugend begründeten Unterscheidung von mietobjektsbezogenen und betriebsbezogenen Einschränkungen zu folgen, wie sie die überwiegende Lehre und die erstinstanzliche Rechtsprechung vornimmt. Ebenso ist der Einschätzung zu folgen, dass die vorliegend strittigen staatlich angeordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus auf den Betrieb der Mieterin zielen ■ und nicht auf das Mietobjekt. Dass die Schliessung auf den Betrieb und nicht das Mietobjekt zielt, ergibt sich zwanglos aus dem Umstand, dass im strittigen Mietobjekt während der Schliessung eine Vielzahl von anderen Geschäftstätigkeiten möglich geblieben wäre. Insofern betrafen die staatlich angeordneten Massnahmen nicht das Mietobjekt an sich, sondern die darin ausgeübte Geschäftstätigkeit. Handelt es sich bei den Betriebsschliessungen aber nicht um mietobjektsbezogene Umstände, ist das Vorliegen eines Mangels am Mietobjekt zu verneinen.

3.3.2 Die Argumente des Zivilgerichts sind nicht geeignet, das Vorliegen eines Mangels zu bejahen. Das Zivilgericht führte erstens aus, dass sich die COVID-19-Verordnung 2 (AS 2020 773) weder ausschliesslich an die Mieterinnen oder an die Vermieterinnen richte, sondern an die Allgemeinheit; damit könne die Verordnung grundsätzlich sowohl Mieterinnen als auch Vermieterinnen betreffen. Im vorliegenden Fall sei die Mieterin von der COVID-19-Verordnung 2 insofern betroffen gewesen, als sie ihren Restaurantbetrieb nicht mehr führen dürfen und auf den Take-away-Betrieb eingeschränkt gewesen sei. Die Vermieterin sei insofern betroffen gewesen, als sie ihre Vertragspflicht, ein zum Betrieb eines Schnellimbisssrestaurants taugliches Mietobjekt zur Verfügung zu stellen, nicht vollumfänglich erfüllen können (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4 dritter Absatz). Dazu ist Folgendes festzuhalten: Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts richten sich die in der COVID-19-Verordnung 2 angeordneten Betriebsschliessungen nicht an die Allgemeinheit, sondern vielmehr an die Betreiberinnen von Restaurants (und weiterer Betriebe) (Bohnet, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, Rechtsgutachten vom 8. April 2020, S. 6; Haefeli/Galli/Vischer, Coronavirus SARS-CoV-2: Klärung mietrechtlicher Fragen, in: Jusletter 14. April 2020, Rz. 18 und 29; Müller, Die Behandlung von Vertragsverhältnissen und von Vereinsmitgliedschaften im «Shutdown»/«Lockdown», CaS 2020, S. 214, 220). Selbst wenn sich die Betriebsschliessungen an die Allgemeinheit richteten, würde dies an deren betriebsbezogenheit nichts ändern: Wie der BGH im Fall des neu eingeführten Rauchverbots festhielt, richte sich das Rauchverbot in erster Linie an Personen, die sich in den betroffenen Gaststätten aufhielten, was ebenfalls für die betriebsbezogenheit der Gebrauchseinschränkung durch das Rauchverbot spreche (Urteil XII ZR 189/09 vom 13. Juli 2011 Rz. 13). Diese im Fall des Rauchverbots angestellte Überlegung lässt sich zwanglos auf die vorliegende Betriebsschliessung übertragen: Auch diese beschlägt die betrieblichen Verhältnisse der Mieterin und lässt die Beschaffenheit des Mietobjekts völlig unberührt.

Zweitens nahm das Zivilgericht Bezug auf die von der überwiegenden Lehre vertretene Auffassung, dass nur mietobjektsbezogene, nicht aber betriebsbezogene Einschränkungen einen Mangel darstellen. Aus dieser Auffassung ■ so das Zivilgericht ■ könne nicht geschlossen werden, dass die durch eine an die Allgemeinheit gerichtete staatliche Massnahme bewirkte Nutzungseinschränkung keinen Mangel am Mietobjekt darstellen könne. Die ausdrückliche Vereinbarung, das Mietobjekt als Schnellimbissrestaurant zu benutzen, bewirke «gleichsam» den Objektbezug des an die Allgemeinheit gerichteten Verbots, Restaurants zu betreiben (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4 vierter Absatz). Dazu ist Folgendes festzuhalten: Zunächst richten sich die in der COVID-19-Verordnung 2 angeordneten Betriebsschliessungen nicht an die Allgemeinheit, sondern an die Mieterinnen als Betreiberinnen eines Restaurants (vgl. den vorstehenden Absatz). Insofern gründet das Argument des Zivilgerichts auf einer unzutreffenden Annahme. Und selbst wenn sich die Betriebsschliessung ■ wie das vom BGH beurteilte Rauchverbot ■ an die Allgemeinheit richtete, wäre die Einschränkung dennoch als betriebsbezogen und nicht als objektbezogen zu qualifizieren (vgl. den vorstehenden Absatz). Und schliesslich bewirkt die Vereinbarung, das Mietobjekt als Schnellimbissrestaurant zu nutzen, nicht «gleichsam» den Objektbezug des angeblich an die Allgemeinheit gerichteten Verbots. Mit der Vereinbarung, das Mietobjekt als Restaurant zu nutzen, sollen der Mieterin andere Nutzungen untersagt werden. Dagegen soll ihr keine Garantie bezüglich der Öffnungszeiten oder des Umsatzes gegeben werden, also bezüglich Umständen, die ausserhalb des Einflussbereichs der Vermieterin stehen und die den Betrieb der Mieterin betreffen (vgl. Gurbanov, DB 2021, S. 31 ff., Rz. 67■69; vgl. auch Berufung der Vermieterin, Rz. 16). Unzutreffend ist denn auch die in diesem Zusammenhang geäusserte Auffassung der Mieterin, dass die Vermieterin mit der vereinbarten Nutzung («Schnellimbiss-Restaurant») eine Leistungspflicht oder Garantie übernommen habe bezüglich Passantenlage, Zahl der Passagiere der [...], Laufkundschaft und Kunden von den Banken und Versicherungen der Umgebung (vgl. Berufungsantwort der Mieterin, Rz. 36), also bezüglich Umständen, die allesamt ausserhalb der Einflussosphäre der Vermieterin liegen.

Drittens verwies das Zivilgericht auf das Beispiel der Immissionen, die ebenfalls einen Mangel darstellen könnten, obwohl sie ausserhalb des Einflussbereichs der Vermieterin lägen und nicht zwingend mietobjektsbezogen seien. So sei der Objektsbezug insbesondere in Fällen von erhöhtem Fluglärm fraglich, da dieser regelmässig nicht nur ein einzelnes Mietobjekt, sondern ein ganzes Gebiet betreffe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4 fünfter Absatz). Wie die Vermieterin zutreffend ausführt, ergibt sich die Objektbezogenheit der Einschränkung bereits aus dem Begriff der Immission, also der Einwirkung auf ein bestimmtes Objekt. Demgemäss kann auch Fluglärm nur dann einen ■ mietobjektsbezogenen ■ Mangel darstellen, wenn er ein bestimmtes Mietobjekt oder eine Vielzahl von bestimmten Mietobjekten betrifft (Berufung der Vermieterin, Rz. 19). Insofern besteht auch bei Immissionen ein Mietobjektsbezug. Ein solcher Bezug fehlt dagegen bei den vorliegend strittigen flächendeckenden Betriebsschliessungen.

3.3.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die staatlich angeordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Coronavirus auf den Betrieb von Restaurants (und anderer Geschäftstätigkeiten) zielen, die konkrete Beschaffenheit des Mietobjekts aber unberührt lassen. Damit fehlt es an einem Mangel am Mietobjekt. Liegt kein Mangel vor, hat die Mieterin keinen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung. Über die Frage des Umfangs der Mietzinsherabsetzung ist deshalb nicht zu befinden.

4. Entscheid und Prozesskosten

4.1 Aus diesen Erwägungen folgt, dass das Zivilgericht die Klage der Mieterin auf Mietzinsherabsetzung zu Unrecht nicht vollständig abgewiesen hat. Demgemäss ist der angefochtene Zivilgerichtsentscheid aufzuheben und die Klage vollständig abzuweisen.

4.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt grundsätzlich die Mieterin die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, betragen die Gerichtskosten zwischen CHF 200.■ und CHF 500.■ bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2'500.■ bei Wohnungsmiete und bis CHF 3'500.■ bei Geschäftsmiete (§ 2a Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichtsgebühren [Gerichtsgebührengesetz, SG 154.800]). Im vorliegenden Fall beträgt der Nettomonatsmietzins rund CHF 30'000.■ (vgl. Klagebeilagen 4 und 4a; Berufungsantwort der Mieterin, Rz. 3). Demgemäss ist § 2a Abs. 2 des Gerichtsgebührengesetzes nicht anwendbar. Anwendung findet vielmehr § 5 des Gerichtsgebührenreglements (GGR, SG 154.810). Daraus ergeben sich erstinstanzliche Gerichtskosten von CHF 3'000.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 3) und zweitinstanzliche Gerichtskosten von ebenfalls CHF 3'000.■ (§ 5 und § 12 GGR).

In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ■ wie das vorliegende Verfahren ■ ihren Ursprung bei der Schlichtungsstelle haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen (§ 2a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.