

Martin Keller
Gemeindeschreiber
direkt 044 835 82 52
martin.keller@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.04.2020

781	18.03.0	Tollwut, Seuchen
	25.00	Behörden, Institutionen
	25.03.1	Medizinische Vorsorge
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Coronavirus; teilweiser Erlass der Mieten für Gewerberäume sowie Stundung der Mietzinszahlungen für April, Mai und Juni bis 01.07.2020; Nachtragskredit

a) Ausgangslage

Durch die vom Bundesrat am 16. März 2020 angeordnete Schliessung von Läden (ausgenommen Lebensmittelläden), Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe sind viele Gewerbetreibende in finanzielle Schieflage geraten. Neben den direkt vom Schliessungsentscheid betroffenen Betrieben sind auch zahlreiche andere Branchen (z.B. Taxifahrer/innen, Therapeut/innen, Hausärzte/innen) von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen, weil die Kundschaft wegbleibt.

Im Sinne einer Solidaritätsaktion haben verschiedene Vermieter von Gewerberäumen entschieden, ihren Mieterinnen und Mietern einen Teil der Miete zu erlassen und für den Restbetrag eine längere Zahlungsfrist zu gewähren. Am 27. März 2020 hat der Bundesrat generell die Fristen bei Zahlungsrückständen bei Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage verlängert. Dies für Zahlungsrückstände im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus und für Mieten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden.

b) Rechtliche Situation

Der Hauseigentümerverband (HEV) hat von Prof. Dr. iur. Peter Higi, ehemaliger Lehrbeauftragter und Titularprofessor der Universität Fribourg, zur Frage " Kann von einer unter Notrecht verhängten Betriebsschliessung von einem Geschäftsmieter ein Mangel an der Mietsache abgeleitet werden?" ein Gutachten erstellen lassen. Peter Higi gilt als neutrale und anerkannte Koryphäe des Mietrechts und ist unter anderem Verfasser des Kommentarwerks «Zürcher Kommentar zum Mietrecht».

In seinem Gutachten kommt Prof. Dr. iur. Peter Higi zum Schluss, dass die derzeitige Nutzungseinschränkung nicht auf einen Mangel der Mietsache, sondern auf die von der Mieterin oder dem Mieter ausgeübte Geschäftstätigkeit bzw. die vom Bundesrat erlassenen Einschränkungen zurückzuführen sind. Somit fehlt es an einer Grundlage für die Herabsetzung des Mietzinses wegen Mangelhaftigkeit der Sache (Art. 259a OR).

Coronavirus; teilweiser Erlass der Mieten für Gewerberäume sowie Stundung der Mietzinszahlungen für April, Mai und Juni bis 01.07.2020; Nachtragskredit

Seine gutachterliche Stellungnahme vom 26. März 2020 schliesst Prof. Dr. iur. Peter Higi mit folgender persönlicher Schlussbemerkung: In schwierigen Zeiten wie diesen, in denen viele Geschäfte in existentielle Nöte geraten, sind ausserrechtliche Werte wichtig: gegenseitiges Verständnis und Hilfsbereitschaft. Bedauerlich, wenn das vergessen zu gehen droht.

c) Situation Gemeindeliegenschaften

Die Gemeinde Dietlikon vermietet aktuell folgende Gewerberäumlichkeiten:

Liegenschaft	Mieter/in	Objekt	Miete / Mt.	NK / Mt.	Betroffen
Bromackerstr. 9	Ärztegemeinschaft	Arztpraxis	4'268.00	641.35	indirekt
		Rückbau durch Verm.	500.00		
		Garage	188.00		
Bahnhofstr. 33	Simao Pedro Soares Ribeiro	Restaurant, Personalzimmer, PP Wirte-Wohnung,	6'200.00 1'800.00	z.L. Mieter	direkt
Bahnhofstr. 47	Plattform Glattal	Restaurant, PP Amortisation 10 Jahre Wohnung, Büros	4'000.00 1'100.00 1'845.00	z.L. Mieter	nicht
Bahnhofstr. 54	Kita Pfiffikus	Wohnung EG	1'429.30	233.10	indirekt
		Wohnung OG	1'559.70	233.10	
Bahnhofstr. 56	Bijou Vorhänge, Naef	Laden Lager	695.70 260.00	165.10	direkt
	Flury Corinne	Praxisraum Amort. Bodenbelag	700.90 25.00	72.10	direkt
	Kita Pfiffikus	Pausenraum	192.00	0.00	direkt
	Peng Kosmetik	Ladenlokal	1'290.00	220.00	direkt
Bahnhofstr. 60	Kimi (gekündigt per 31.12.2020)	Küche, Lager PP	2'200.00 160.00	230.00	indirekt
	Spitex Glattal	PP Tiefgarage	500.00	25.00	nicht
		Doppelgarage / Lager	200.00	10.00	
		Büro / Lager PP Kiesplatz	411.65 400.00	54.25	
Bahnhofstr. 63	Plattform Glattal	Wohnhaus mit Büros	1'872.00	z.L. Mieter	nicht
Bahnhofstr. 66	caphatdesign (gekündigt per 31.10.20)	Ladenlokal / Lager PP	1'097.00 80.00	173.00	direkt
Dorfstrasse 5A+5B	Elternverein (gekündigt per 31.07.20)	Börse / Spielgruppe	800.00	370.00	direkt
	FEG	div. Räume	433.35	0.00	direkt
	Spitex Glattal	div. Räume (+ Saal gratis)	5'325.80	675.95	nicht
Hofwiesenstr. 32	Gossweiler Ingenieur	Büro	566.30	204.55	nicht
Total			***	***	

Coronavirus; teilweiser Erlass der Mieten für Gewerberäume sowie Stundung der Mietzinszahlungen für April, Mai und Juni bis 01.07.2020; Nachtragskredit

Mit Schreiben vom 18. März 2020 hat Pedro Soares Ribeiro Simao um eine vollumfängliche Herabsetzung des Mietzinses für das Restaurant "Bahnhof" (inkl. Nebenräume, Wirtewohnung und Parkplätze) ersucht. Per Mail haben die Ärztegemeinschaft sowie caphatdesign nachgefragt, ob ihnen die Gemeinde bei der Miete entgegenkommen könnte.

d) Erwägungen

Den direkt und indirekt von der Corona-Krise betroffenen Mieter/innen von Gewerberäumen wird für April 2020 ein Mietzinserslass von einem Drittel gewährt. Auf die Wirte-Wohnung beim Rest. Bahnhof wird keine Reduktion gewährt. Hier ist ein angemessener Anteil anzurechnen. Von der Reduktion ebenfalls ausgeschlossen sind zusätzliche Amortisationen sowie die Nebenkosten (Akonto, werden in den meisten Fällen nach Aufwand abgerechnet).

Direkt betroffenen Mieterinnen und Mietern soll ein Nachlass von 50 % der Miete gewährt werden. Indirekt betroffene Mieterinnen und Mieter erhalten einen Nachlass von 30 % der Miete. Bei den nicht betroffenen Mieterinnen und Mietern wird auf eine Reduktion verzichtet.

Die monatlichen Mietzinseinnahmen (inkl. Amortisationen, ohne Nebenkosten) belaufen sich auf rund Fr. 40'100.00. Bei einer Reduktion um einen Drittel entstehen Mindereinnahmen von monatlich rund Fr. 8'800.00.

Die Mietzinsreduktion wird vorerst für den April gewährt. Zuviel bezahlte Mieten werden gutgeschrieben. Das Guthaben kann vom nächsten Mietzins in Abzug gebracht werden. Weil eine Rückzahlung mit erheblichem Aufwand verbunden ist, erfolgt diese nur beim Vorliegen von besonderen Gründen (z.B. Liquiditätsengpass).

Beschluss:

1. Nachstehenden Mieterinnen und Mietern von Gewerberäumen wird im Sinne der Erwägungen auf freiwilliger Basis der Mietzins für den April 2020 in folgendem Umfang erlassen:

Liegenschaft	Mieter/in	Objekt	Miete pro Mt.	Nebenk. pro Mt.	Reduktion in %	Reduktion in CHF
Bromackerstr. 9	Ärztegemeinschaft	Arztpraxis	4'268.00	641.35	30%	1'280.40
		Rückbau durch Vermieter	500.00		0%	-
		Garage	188.00		30%	56.40
Bahnhofstr. 33	Simao Pedro Soares Ribeiro	Restaurant, Personalzimmer, PP	6'200.00	z.L. Mieter	50%	3'100.00
		Wirte-Wohnung,	1'800.00		0%	-
Bahnhofstr. 47	Plattform Glattal	Restaurant, PP	4'000.00	z.L. Mieter	0%	-
		Amortisation 10 Jahre	1'100.00		0%	-
		Wohnung, Büros	1'845.00		0%	-

Coronavirus; teilweiser Erlass der Mieten für Gewerberäume sowie Stundung der Mietzinszahlungen für April, Mai und Juni bis 01.07.2020; Nachtragskredit

Liegenschaft	Mieter/in	Objekt	Miete pro Mt.	Nebenk. pro Mt.	Reduktion in %	Reduktion in CHF
Bahnhofstr. 54	Kita Pfiffikus	Wohnung EG	1'429.30	233.10	30%	428.80
		Wohnung OG	1'559.70	233.10	30%	467.90
Bahnhofstr. 56	Bijou Vorhänge, Naef	Laden	695.70	165.10	50%	347.85
		Lager	260.00		50%	130.00
	Flury Corinne	Praxisraum	700.90	72.10	50%	350.45
		Amort. Bodenbelag	25.00		0%	-
	Kita Pfiffikus	Pausenraum	192.00	-	30%	57.60
	Peng Kosmetik	Ladenlokal	1'290.00	220.00	50%	645.00
Bahnhofstr. 60	Kimi (gekündigt per 31.12.2020)	Küche, Lager	2'200.00	230.00	30%	660.00
		PP	160.00		30%	48.00
	Spitex Glattal	PP Tiefgarage	500.00	25.00	0%	-
		Doppelgarage / Lager	200.00	10.00	0%	-
		Büro / Lager	411.65	54.25	0%	-
		PP Kiesplatz	400.00		0%	-
Bahnhofstr. 63	Plattform Glattal	Wohnhaus mit Büros	1'872.00	z.L. Mieter	0%	-
Bahnhofstr. 66	caphatdesign (gekündigt per 31.10.20)	Ladenlokal / Lager	1'097.00	173.00	50%	548.50
		PP	80.00		50%	40.00
Dorfstrasse 5A+5B	Elternverein (gekündigt per 31.07.20)	Börse / Spielgruppe	800.00	370.00	50%	400.00
	FEG	div. Räume	433.35	-	50%	216.70
	Spitex Glattal	div. Räume	5'325.80	675.95	0%	-
		(+ Saal gratis)			0%	-
Hofwiesenstr. 32	Gossweiler Ing.	Büro	566.30	204.55	0%	-
Total			40'099.70	3'307.50		8'777.60

Auf Wohnräumen, Amortisationen und Nebenkosten wird keine Reduktion gewährt.

- Die Zahlung der Mieten für die Monate April, Mai und Juni kann bis zum 1. Juli 2020 aufgeschoben werden.
- Die Mieterinnen und Mieter sind durch die Liegenschaftenverwaltung schriftlich über die Mietzinsreduktionen gemäss Ziffer 1 sowie die Stundung der Mieten gemäss Ziffer 2 zu informieren. Sie sind darauf hinzuweisen, dass sie in Bezug auf die Mietzinsreduktion die Schlichtungsstelle in Mietsachen, Spitalgasse 13, 8180 Bülach, anrufen können.
- Für den Mietzinsausfall (Einnahmenverzicht) wird gestützt auf Artikel 21 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung (Kreditkompetenz des Gemeinderates) zulasten der Erfolgsrechnung 2020 (Kto. 1000.3199.00) ein Nachtragskredit von Fr. 9'000.00 bewilligt.

Coronavirus; teilweiser Erlass der Mieten für Gewerberäume sowie Stundung der Mietzinszahlungen für April, Mai und Juni bis 01.07.2020; Nachtragskredit

5. Sofern die bundesrätlichen Massnahmen über den 30. April 2020 hinaus bestehen, wird der Gemeinderat die Situation für die Folgemonate neu beurteilen und neu entscheiden.

6. Mitteilung an:
 - Mieter/innen (mit separatem Schreiben gemäss Disp. Ziff. 2)
 - Liegenschaften (zum Vollzug)
 - Gemeinderat Marc Schüpbach
 - Finanzen
 - RPK (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: