

# MIETZINSHERABSETZUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DEM CORONAVIRUS

---

## **Habe ich im Hinblick auf gemietete Geschäftsräumlichkeiten infolge der «Coronavirus- Problematik» Anspruch auf eine Mietzinsreduktion?**

Es ist derzeit strittig, ob die Schliessung des Showrooms oder des Occasionplatzes als Folge der bundesrätlichen Covid-19-Verordnung-2 einen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung begründet. Während der Mieterverband argumentiert, dass die notrechtlichen Betriebsbeschränkungen einen klaren Mangel an der Mietsache darstellen, die zu einer Mietzinsreduktion rechtfertigt, spricht sich der Hauseigentümerverband gegen diese Argumentation aus und verweist darauf, dass infolge der Covid-19-Verordnung-2 erfolgende Betriebsbeschränkungen bzw. -schliessungen nicht «objektbezogen» sind, womit das Mietobjekt nach wie vor vertragskonform und damit nicht mangelhaft ist. Es werden letztlich die Gerichte klären müssen, ob ein Mietzinsherabsetzungsanspruch besteht. Gestützt auf den Umstand, dass die Schlichtungsbehörden für mietrechtliche Angelegenheiten wie Gerichte derzeit ihren ordentlichen Betrieb eingestellt haben, wird eine gerichtliche Klärung noch länger auf sich warten lassen.

## **Soll ich mit dem Vermieter das Gespräch und damit eine einvernehmliche Lösung suchen?**

Der Hauseigentümer- wie auch Mieterverband empfehlen, aufgrund der aussergewöhnlichen Situation vorab eine einvernehmliche Lösung zwischen den Mietvertragsparteien zu suchen, damit gemeinsam eine Mietzinsherabsetzung oder Mietzinsstundung (Zahlungsaufschub) zu vereinbaren. Soweit eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, ist diese aus beweistechnischen Gründen zwischen den Mietvertragsparteien schriftlich festzuhalten. Wenn Sie mit dem Vermieter vereinbaren, dass die Miete derzeit gestundet wird, wird damit die Mietzinszahlung lediglich aufgeschoben auf einen späteren Zeitpunkt. Der Mieterverband weist diesbezüglich darauf hin, dass dies allenfalls zur Folge haben könnte, einen möglichen Mietzinsherabsetzungsanspruch zu verlieren.

## **Wie soll ich vorgehen, wenn der Vermieter einer einvernehmlichen Lösung nicht Hand bietet?**

Soweit eine einvernehmliche Lösung nicht möglich ist, beantragen Sie schriftlich (aus beweistechnischen Gründen mittels Einschreiben) die Mietzinsherabsetzung beim Vermieter und begründen Sie einlässlich, in welchem Umfang die Herabsetzung zu erfolgen hat, so insb. auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Werkstätten gemäss Covid-19-Verordnung2 weiterhin geöffnet bleiben dürfen.

Ein Musterschreiben für Geschäftsräumlichkeiten können Sie der Homepage des Mieterinnen und Mieterverbandes entnehmen:

<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/fallbeispiele/ad/corona-geschaeftraummiete-mietzinsreduktion.html>

## **Muss ich die Miete weiterbezahlen, nachdem ich den Antrag auf Mietzinsherabsetzung gestellt habe?**

Ja, solange sich der Vermieter nicht mit Antrag einverstanden erklärt, muss die Miete weiterbezahlt werden. Sollte der Vermieter den Antrag ablehnen, muss dieser rechtlich durchgesetzt werden mittels Schlichtungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsstelle für mietrechtliche Angelegenheiten.

## **Kann der Vermieter die Kündigung aussprechen, wenn ich den Mietzins nicht bezahle?**

Sollten Sie in der Lage sein, den Mietzins weiterhin zu bezahlen, sollten Sie dies bis zu einer rechtlichen Klärung des Mietzinsherabsetzungsanspruches unbedingt tun, sieht Art. 257d OR grundsätzlich vor: Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

### **Neuerung:**

**Gemäss Entscheid des Bundesrates, wird die Frist von Artikel 257d Absatz 1 OR bei Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage verlängert, sofern die Mieterinnen und Mieter aufgrund von behördlich angeordneten Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung der Mietzinse in Rückstand geraten. Die Fristverlängerung gilt für Mieten und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden. Parallel dazu verlängert er die Frist zur Zahlung fälliger Pachtzinse gemäss Artikel 282 Absatz 1 OR für Pächterinnen und Pächter von 60 auf 120 Tage unter den gleichen Bedingungen.**