

## **Anleitung: Wie weiter in der Mietrechtsfrage – eine Übersicht (Stand 29. April 2020)**

### **I. Einleitung**

Der Bundesrat scheint sich unverständlicherweise weiter aus der Frage der Gewerbemiete im Zusammenhang mit der Corona-Krise herauszuhalten. Das Parlament hat sich zwar mittlerweile der Sache angenommen. Der Ausgang des politischen Prozesses bleibt allerdings ungewiss. Im Hinblick auf bald fällige Mietzinse für den Mai 2020 und Folgemonate sowie angesichts vereinzelt eintreffender Androhungen von Zahlungsverzugskündigungen sowie drohender Betreibungsverfahren ergeben sich verschiedene Fragen. Vorliegendes Papier soll deshalb übersichtsweise Hilfestellung bieten.

### **II. Vorgehen gegenüber nicht gesprächsbereiten Vermietern**

An der rechtlichen Würdigung in Sachen Gewerbemiete während der aktuellen Lage hat sich nichts geändert. Wegen behördlicher Massnahmen geschlossene bzw. stark eingeschränkte Betriebe haben während dem Lockdown seit dem 17. März 2020 grundsätzlich weiterhin einen Anspruch auf vollumfängliche Mietzinsentlastungen bzw. substantielle Mietzinsreduktionen (siehe „[Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung](#)“).

Lehnt ein Vermieter zielführende Vergleichsgespräche ab, gibt es primär **zwei Handlungsanweisungen** (siehe „[Anleitung: Wenn der Vermieter den Mietzins nicht senken will](#)“):

- a) Weiterhin liquide Unternehmen sollten den Mietzins an den Vermieter bezahlen, ihm jedoch mitteilen, dass die Zahlung ohne Schuldanererkennung und unter dem Vorbehalt der Rückforderung bzw. späteren Verrechnung erfolgt.
- b) Reicht das Geld für die Bezahlung weiterer Mietzinse nicht aus, verbleibt einem gewissermassen bloss eine eigenmächtige Mietzinsreduktion bzw. Aussetzung der Mietzinsbezahlung.

Zur **Klärung der Rechtslage** kann sich in beiden Konstellationen empfehlen, selbst in die Offensive zu gehen und an die zuständige Mietschlichtungsbehörde zu gelangen. Zur Feststellung, wie hoch ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses im konkreten Fall ist, sollte im Sinn einer Rückforderungsklage der zu viel bezahlte Mietzins für den Monat März 2020 zurückverlangt werden. Genauere Informationen hierzu und ein Musterschlichtungsgesuch finden Sie auf unserem entsprechenden Merkblatt (siehe „[Merkblatt Gang vor Schlichtungsbehörde](#)“).

Mietzinsentlastungen sind auch nach Beendigung des Lockdowns rechtlich gerechtfertigt, solange behördliche Massnahmen den Betrieb einschränken. Vor diesem Hintergrund stehen immense Beträge auf dem Spiel. Deshalb ist zu empfehlen, in der Sache umgehend **an eine allenfalls vorhandene Rechtsschutzversicherung oder an eine auf Mietrecht spezialisierte Anwaltskanzlei zu gelangen**.

### **III. Mahnschreiben des Vermieters mit Kündigungsandrohung**

Bei Zahlungsrückstand kann der Vermieter dem Mieter grundsätzlich eine Frist zur Begleichung dieses Rückstandes setzen und ihm danach mit einer Frist von 30 Tagen kündigen. Die gesetzliche Grundlage dafür findet sich in Art. 257d OR. Ab Empfang einer solchen Mahnung verbleiben dem Mieter **normalerweise 30 Tage zur Begleichung von Zahlungsrückständen**. Der Mieter ist also nicht sofort auf der Strasse und er hat genügend Zeit, um zu handeln, zumal diese **Frist vorübergehend 90 Tage** beträgt, sofern der Zahlungsrückstand auf behördliche Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus zurückzuführen ist (Art. 2 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht). Hinzu kommt, dass es umstritten ist, ob eine Zahlungsverzugskündigung bei geltend gemachtem Herabsetzungsanspruch und im jetzigen Kontext überhaupt rechtmässig ist. Verhaltensanweisungen und Musterschreiben zur Begegnung solcher Mahnungen finden sich in unserem diesbezüglichen Merkblatt (siehe „[Merkblatt Umgang mit angedrohten Zahlungsverzugskündigungen](#)“).

### **IV. Umgang mit Betreibungen / Reaktion auf zugestellte Zahlungsbefehle**

Mit Ablauf der Betreibungsfreien ist es seit dem 20. April 2020 wieder möglich, für ausstehende Forderungen den Betreibungsweg zu bestreiten. Gegenüber zugestellten Zahlungsbefehlen wegen ausstehender Mietzinse ist **umgehend Rechtsvorschlag zu erheben**. Dies unterbricht und erschwert die Betreibung. Weitere Informationen und Abwehrmöglichkeiten im darauf folgenden Rechtsöffnungsverfahren werden im entsprechenden Merkblatt aufgezeigt (siehe „[Merkblatt Umgang mit Betreibungen](#)“).