

## **Merkblatt Gang vor Schlichtungsbehörde**

### **I. Ausgangslage**

Viele Vermieter lehnen im Zusammenhang mit der Corona-Krise Gesuche um Mietzinsherabsetzung strikt ab und bestehen auch während des Lockdowns auf dem vollen Mietzins. In solchen Fällen kann sich ein proaktives Vorgehen lohnen. Nachfolgend soll Mietern aufgezeigt werden, wie sie sich erfolgsversprechend gegen solche Vermieter zur Wehr setzen können.

### **II. Schlichtungsgesuch und Gang vor die Mietschlichtungsbehörde**

Die Ungewissheit hinsichtlich die Frage, ob und in welchem Umfang für die Zeit während des Lockdowns Mietzinse geschuldet sind, lässt sich nur durch das Beschreiten des Rechtswegs abschliessend klären. Mit einem Gesuch um Mietzinsherabsetzung, erst beim Vermieter und bei Ablehnung bei der Schlichtungsbehörde, zeigt der Mieter, dass er die Sache geklärt haben will. Schlichtungsbehörden sind gesetzlich dazu verpflichtet, die Parteien rechtlich zu beraten (Art. 200 Abs. 1 ZPO). Entsprechend werden ihnen normalerweise die jeweiligen Prozesschancen und -risiken aufgezeigt.

Aus prozessualen Gründen empfiehlt sich, in einem ersten Schritt um **Rückforderung des zu viel bezahlten Mietzinses für den März 2020** zu ersuchen. Wenngleich damit in zeitlicher Hinsicht bloss ein kleiner Teil des behördlichen Schliessungsfensters einer Überprüfung unterzogen wird, nämlich vom 17. bis 31. März 2020, kann damit in Bezug auf ein konkretes Vertragsverhältnis grundsätzlich festgestellt werden, ob bzw. in welchem Umfang während behördlich angeordneten Schliessungen eine Mietzinsherabsetzung gerechtfertigt ist.

► Dazu kann unsere „[Vorlage Mietschlichtungsgesuch](#)“ verwendet werden.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung besteht die Möglichkeit, den Streitgegenstand im Rahmen von **Vergleichsgesprächen** auszuweiten und beispielsweise eine Herabsetzung des Nettomietzinses um 90% für die ganze Dauer des Lockdowns zu vereinbaren. Solche individuellen Abreden können auch pragmatische Lösungsansätze für eine längere Dauer enthalten – etwa eine vorübergehende Reduktion der Mietzinse bis Sommer 2021 um 50%, damit der Mieter dem zu erwartenden Konjunkturrückgang unabhängig von der Dauer des Lockdowns besser begegnen kann und dem Vermieter während der behördlich angeordneten Schliessung nicht ab sofort die Mieteinnahmen vollumfänglich wegfallen. Vor Augen zu führen ist in diesem Zusammenhang, dass Schlichtungsverhandlungen mehrheitlich in einem Vergleich enden.

### **III. Keine Einigung – ordentliches bzw. vereinfachtes Zivilverfahren**

Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde dem Mieter die Klagebewilligung. Der Mieter hat hierauf innert 30 Tagen am zuständigen Gericht Klage zu erheben (Art. 209 Abs. 1 und 4 ZPO). Allerspätestens ab Erhalt der Klagebewilligung sollte eine vorhandene Rechtsschutzversicherung eingeschaltet oder ein auf Mietrecht spezialisiertes Anwaltsbüro aufgesucht werden.

### **IV. Folgefragen betreffend Mietzinse für den April und Mai 2020**

Wird vor Mietschlichtungsbehörde oder Gericht ein Rückforderungsanspruch für die zu viel bezahlte Miete im Monat März 2020 vergleichsweise vereinbart, ist es naheliegend, den Mietzins für die vom Lockdown betroffenen Folgemonate im gleichen Umfang herabzusetzen.

Hat der Mieter zu viel bezahlt, gibt es die **Möglichkeit der Rückerstattung oder der Verrechnung mit künftig fällig werdenden Mietzinsen.**

► Dazu kann unsere „[Vorlage Verrechnungserklärung in Bezug auf eine Einigung bzw. einen Entscheid vor Schlichtungsbehörde bzw. Gericht](#)“ verwendet werden.

Lehnt der Vermieter eine solche Handhabe ab, kann der Mieter entweder ein neues Mietschlichtungsgesuch einreichen, dass die Rückforderung der zu viel bezahlten Monatsmieten für den April und Mai 2020 zum Gegenstand hat, oder eigenmächtig die Verrechnung im oben beschriebenen Sinn vornehmen. Letzteres birgt dort ein gewisses Risiko, wo sich die Parteien bloss im Rahmen von Vergleichsgesprächen und ohne klare Vereinbarung geeinigt haben und sollte deshalb nicht ohne vorgängige Rechtsberatung derart ausgeführt werden.