

Merkblatt Umgang mit Betreibungen (Miete / Corona-Krise)

I. Ausgangslage

Leistet ein Schuldner nicht freiwillig, ist der Gläubiger in der Regel auf staatliche Hilfe angewiesen. Ausstehende Mietzinse können in diesem Zusammenhang auf dem Betreibungsweg eingefordert werden. In seinem Betreibungsbegehren hat der Gläubiger namentlich anzugeben, woraus er welche Summe fordert (Art. 67 Abs. 1 SchKG). Im aktuellen Kontext hat der Vermieter also den Mietvertrag beizulegen und den Geldbetrag anzugeben, den er als geschuldet erachtet.

Hierauf wird dem Schuldner ein Zahlungsbefehl ausgestellt. Diese Zustellung geschieht normalerweise gegen Empfangsbestätigung (vgl. Art. 72 SchKG). Während der Corona-Krise gibt es allerdings erleichterte Zustellungsbestimmungen. Ist ein erster Zustellungsversuch etwa per Einschreiben oder durch einen Beamten gescheitert, ist eine Zustellung ohne Empfangsbestätigung möglich, sofern der Empfänger darüber spätestens am Vortag orientiert worden ist (vgl. Art. 7 COVID-19-Verordnung Justiz und Verfahrensrecht). Unter diesen Umständen kann die Zustellung also auch per „A-Post Plus“ erfolgen. **Gegen den Zahlungsbefehl sollte sofort RECHTSVORSCHLAG erhoben werden**, spätestens aber innert zehn Tagen (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG). Damit ist die Betreibung vorerst eingestellt (Art. 78 Abs. 1 SchKG). Der Rechtsvorschlag ist gegenüber dem Betreibungsamt und nicht etwa gegenüber dem Vermieter zu erheben. Es genügt, die Verweigerung gegenüber dem Zustellbeamten mitzuteilen.

II. Rechtsöffnungsverfahren

Möchte der Vermieter die Betreibung fortsetzen, wird er regelmässig versuchen, den Rechtsvorschlag zu beseitigen. Für ein solches Rechtsöffnungsverfahren hat er ein Gesuch einzureichen (vgl. Art. 82 – 84 SchKG). Der Mieter kann sich dazu äussern – entweder anlässlich einer Gerichtsverhandlung oder mit einer schriftlichen Stellungnahme. Nur ein Aktivwerden des Mieters verhindert die Rechtsöffnung. Er hat die Forderung des Vermieters zu bestreiten.

Mit der Einrede des Mangels an der Mietsache sollte er dartun, dass der Mietzins während der Zwangsschliessung seit dem 17. März 2020 nicht geschuldet sei. Als Kopie einzureichen ist, sofern vorhanden, die Anzeige des Mangels an den Vermieter, wobei eigentlich die Kenntnis des Vermieters vom Lockdown genügt. Wenn in diesem Schreiben um vollumfängliche Herabsetzung des Mietzinses für die Zeit des Lockdowns ersucht wurde, ist an dieser Bezifferung festzuhalten. Wurde bloss um angemessene Herabsetzung ersucht (z.B. bei Hotels und Take-away-Betrieben), muss die beanspruchte Reduktion exakt angegeben werden (z.B. „70%“). Sodann ist die Verrechnung zu erklären: Mit anderen Worten sei der zu viel bezahlte Mietzins während des Lockdowns bereits im Monat März 2020 mit allenfalls geschuldeten Mietzinsen im April (und Mai) 2020 zu verrechnen.

Der Rechtsöffnungsrichter urteilt nur oberflächlich bzw. summarisch über den Bestand der vom Gläubiger geltend gemachten Forderung. Es genügt, wenn der Mieter glaubhaft macht, dass er die Miete nicht im geforderten Umfang schuldet. Der Rechtsöffnungsrichter verfügt aber über ein grosses Ermessen.

III. Ordentlicher Zivilprozess

Mit dem Rechtsöffnungsverfahren ist das letzte Wort indes wohl noch nicht gesprochen: Der im Rechtsöffnungsverfahren unterliegenden Partei steht es offen, den (Nicht-)Bestand der Forderung nochmals genauer überprüfen zu lassen. Hierzu hat sie im vereinfachten oder ordentlichen Zivilverfahren zu klagen.

Unterliegt der Vermieter im Rechtsöffnungsverfahren, kann er eine **Anerkennungsklage** gemäss Art. 79 SchKG einreichen. Dieses Verfahren führt grundsätzlich über die Mietschlichtungsbehörde. Im Rahmen solcher Schlichtungsverhandlungen bestehen erfahrungsgemäss gute Aussichten auf eine gütliche Einigung.

Unterliegt der Mieter im Rechtsöffnungsverfahren, hat er innert 20 Tagen **Aberkennungsklage** im Sinn von Art. 83 Abs. 2 SchKG einzureichen. Zuständig ist das erstinstanzliche Regionalgericht (Art. 33 ZPO; häufig Bezirks- oder Kreisgericht genannt). Es gibt keine Schlichtungsverhandlung (Art. 198 Bst. e Ziff. 1 ZPO) und der klagende Mieter hat einen Kostenvorschuss zu leisten (Art. 98 ZPO). In diesem Zusammenhang sollte deshalb ein Anwalt konsultiert werden.