

Wegleitung | Vorgehen der Vermietenden bei Anträgen von Mietenden für befristete Mietzinsanpassungen infolge Covid-19

(Stand: 05.05.2020)

Christopher Tillman LL.M., Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, www.legis-law.ch

Der vorliegende Leitfaden kann als Grundlage für Verhandlungen von Vermieterinnen oder Vermietern bei Anträgen von Mieterinnen oder Mietern über eine temporär beschränkte Stundung, Reduktion, Teilerlass oder Vollerlass von Mietzinsen dienen.

Hier finden Sie **Empfehlungen zum konkreten Vorgehen** bei Anträgen von Mieterinnen und Mietern auf Mietzinsreduktionen oder Mietzinserslassen infolge von Covid-19.

Zur Verhandlungsführung mit den MieterInnen

- a) **Zu empfehlen ist** im Gespräch zwischen Mietern und Vermietern individuell nach Lösungen zur Linderung der Not zu suchen. Im Gespräch unter den Mietparteien soll Verständnis für die Situation der jeweiligen anderen Seite geweckt werden. Nur partnerschaftliche Lösungen bringen die Parteien diesbezüglich weiter. Solche Lösungen müssen auf die konkrete Situation bezogen und für beide Seiten tragbar sein. Gegenseitiges Verständnis, Hilfsbereitschaft und Kulanz ist das Gebot der Stunde. Unter Umständen auch über einen konkreten Vorschlag des Vermieters.
- b) Zunächst ist es immer Sache des Mieters, hierzu – allenfalls nach einem allfälligen telefonischen Vorgespräch mit dem Vermieter – einen Antrag zu stellen (schriftlich mindestens per E-Mail).
- c) Es spielt rein faktisch keine Rolle ob ein Gewerbebetrieb aufgrund behördlicher Anordnung schliessen musste und so direkt betroffen ist (z.B. Coiffeur und Restaurant) oder ob ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb indirekt betroffen ist, weil derzeit keine Kunden die Verkaufslokalität aufsuchen und Käufe tätigen (z.B. Reisebüro). In beiden Fällen trifft diese Mieter für Gewerbe- und Dienstleistungsräume die Coronakrise mindestens vorübergehend stark.
- d) Für das weitere Vorgehen muss den Vermietenden folgendes bewusst sein: GewerbemietterInnen im Konkurs bedeuten nach den üblichen Verfahrensabläufen einen wohl grösseren Schaden für VermieterInnen als eine Stundung oder einen befristeten Teilerlass von Mietzinsen, weil nach dem Konkurs nicht sofort eine Neuvermietung anhand genommen

werden kann. In diesen Corona-Zeiten ist auch eine Weitervermietung rein faktisch stark erschwert, wie die Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft bereits gezeigt haben. Es ist somit im vitalen Interesse der Vermietenden, dass sie ihre (teils langjährigen) MieterInnen von Gewerbe- und Dienstleistungsräumen behalten und selbst nicht mit Leerständen konfrontiert sind. Daher ist zu empfehlen, auf Anträge von direkt oder indirekt betroffenen MieterInnen um Mietzinsstundung oder Mietzinsersasse einzutreten. Jeder entsprechende Antrag ist bezüglich den dem Vermietenden nur von aussen bekannten Einzelfallumstände dennoch auf Glaubhaftigkeit zu prüfen.

- e) Insbesondere langjährige Mietverhältnisse mit zuverlässigen GewerbemieterInnen sind positiv zu werten. Eine vorübergehende Mietzinssenkung soll dazu dienen, zur unternehmerischen Überlebensfähigkeit der MieterInnen beizutragen.
- f) Es ist darauf zu verzichten, weitergehende Unterlagen wie Quartalsabschlüsse oder Kontoauszüge des Mieters usw. zu verlangen. Abgesehen davon, dass diesbezüglich keine Rechtsgrundlage für eine solche Pflicht ersichtlich ist, werden solche Unterlagen dem Vermietenden keine relevante Entscheidungshilfe bringen. Auch die Bestellung eines Betreibungsregistrauszuges wird im Regelfall nicht Relevantes beitragen, da ein seriöser Gewerbetreibender, der seine Mietzinse bisher immer pünktlich gezahlt hat, nicht erst dann an den Vermietenden gelangt, wenn schon längst mehrere Betreibungen gegen ihn vorliegen. Vielmehr soll es einzig Sache des Mieters oder der Mieterin sein, ob es nötig oder aktuell dringend ist, bei der Mietzinszahlung im Moment mehr Luft zu haben. Vermietende sollen sich nur die Frage stellen, ob dies glaubhaft ist und wie die eigene kurz- und mittelfristige finanzielle Situation ist, namentlich ob eine Stundung oder Erlass auf geordneter Basis verkraftbar wäre.
- g) War die finanzielle Situation von Gewerbemietenden schon vor der Coronakrise prekär und hat immer wieder zu Zahlungsverzug geführt, und erscheint ein Konkurs auch mit einer vorübergehenden Stundung oder Mietzinserteilerlass wahrscheinlich, so ist in diesen Fällen Zurückhaltung bei Reduktionsbegehren am Platz. Allerdings ist es bei den erstreckten Fristen von Art. 257d OR derzeit für VermieterInnen wenig attraktiv, dieses Verfahren bei Zahlungsverzug von Mietenden jetzt durchzuführen, da dann die Gewerberäume nicht sofort weitervermietet werden können (Stichwort: Ausweisungsverfahren/Konkursverfahren) und mit längerem Ausstand und Leerstand zu rechnen ist. Dies ist in der aktuellen Situation auch in Betracht zu ziehen.
- h) Sollte angesichts des politischen Drucks doch noch eine Bundesregelung kommen (welche im National- und Ständerat ab dem 4. Mai 2020 diskutiert wird), so wird das für Vermietende bestimmt bedeutendere wirtschaftliche Folgen haben, als wenn Vermietende nach Möglichkeiten Mietenden in dieser ausserordentlichen Lage wohlwollend entgegenkommen. Das möge Vermietenden bei den Verhandlungen bewusst sein. Es stellt sich insofern die konkrete Frage der Selbstverantwortung auf beiden Seiten.
- i) Auf Überlegungen, dass Mietende nun erleichtert Kurzarbeitsentschädigung und Überbrückungskredite beantragen können, ist nicht weiter einzutreten, da diese Massnahmen vom Bundesrat nicht dazu geschaffen worden sind, damit GeschäftsmieterInnen ihre Mietzinse

bezahlen können. Vielmehr wurde dies geschaffen, um vor allem die Löhne zu bezahlen, um spätestens bei der ersten Lockerung das Geschäft raschmöglichst wieder in Schwung zu bringen und Massenarbeitslosigkeit zu vermeiden. Ganz abgesehen davon konnten nebenbei so die Banken die Zahlung von weiteren Negativzinsen vermeiden.

- j) Richtig ist zwar, dass Pensionskassen zur Sicherstellung ihrer künftigen Rentenverpflichtungen Immobilien erworben haben und diese dazu vermieten. Diese Überlegungen sind aber in der aktuellen Corona-Krise nicht vorrangig, obwohl richtig, da hier ein langfristiger Anlagehorizont über mehr als 5 Jahre verfolgt wird und vorübergehende Markttiefs normal und insofern in der Anlagestrategie einkalkuliert sind. Ebenso verhindert die Coronakrise die Notwendigkeit der Lösung der davon völlig unabhängigen langfristigen BVG- und AHV-Rentenkrise nicht.
- k) Wichtig ist, jegliche Regelung schriftlich und original unterzeichnet festzuhalten. Es braucht für die nachfolgend erwähnten Vereinbarungen oder Vorgehensweisen keine amtlichen Formulare.

Anträge auf Stundung von Mietzinsen

Es kann eine Teilstundung (Teilaufschub) oder eine Stundung (Aufschub) von Mietzinsen vereinbart werden. Zu empfehlen ist, dies gleich für mindestens 4 Monatsmietzinse zu vereinbaren, weil die Rückkehr zur Normalwirtschaft nur langsam Fahrt aufnehmen wird. Dabei ist festzulegen, dass diese aufgeschobenen Monatsmietzinse spätestens bis z.B. zum 31. Dezember 2020 oder 30. Juni 2021 zurückzuzahlen sind. Dabei kann auch vereinbart werden, dass ein Viertel oder die Hälfte dennoch vertragsgemäss pünktlich zu bezahlen ist, damit der Vermieter seinen Verpflichtungen (wie etwa die Hauswartung) nachkommen kann. Einfachheitshalber sollte eine Stundung die Brutto-Mietzinse (mitsamt Nebenkosten) umfassen. Die aufgeschobenen Mietzinse sind dann durch Abzahlungsvereinbarung zeitlich verschoben zurückzuzahlen. Wichtig ist, realistischerweise eine genügend lange Rückzahlungsfrist einzuräumen, um stetige Anpassungen zu vermeiden. Das ist unbedingt nur schriftlich und von beiden Seiten original unterzeichnet zu vereinbaren.

Anträge auf Mietzinsерlass

Es ist hier einfachheitshalber nur ein Mietzinsерlass (im Sinne einer Schenkung) auf den Netto-Mietzinsen zu vereinbaren. Die Nebenkosten (z.B. Akontozahlung für Heizung) sind weiterhin vertragsgemäss zu bezahlen. Damit wird die nötige Liquidität zur Begleichung der Nebenkosten durch Vermietende sichergestellt. Es kann ein teilweiser (z.B. die Hälfte) oder voller Mietzinsерlass (nur) für die Netto-Mietzinse vereinbart werden. Zu empfehlen ist, dies ebenso gleich für mind. 4 Monats-Nettomietzinse (z.B. Mai, Juni, Juli, August) zu vereinbaren, da die Krise nicht am 11. Mai oder 8. Juni 2020 überstanden sein wird. Damit ist sichergestellt, dass im 2. und 3. Quartal ein voller Monatsmietzins bezahlt worden resp. bezahlt wird (April und September). Damit dürfte die Zahlung der Hypothekarzinsen an den Quartalterminen und für Kosten wie Hauswartung usw. für VermieterInnen möglich sein. In der Vereinbarung ist auch festzuhalten, dass Vermietende berechtigt sind, nötige Reparaturleistungen – dort wo nicht

die Tauglichkeit des Mietobjekts tangiert ist – zeitlich dementsprechend zurückzustellen. Ein Mietzinsерlass ist unbedingt nur schriftlich und von beiden Seiten original unterzeichnet zu vereinbaren.

Vorgehen gemäss Art. 257d OR bei Zahlungsverzug

Falls ein Mieter oder eine Mieterin – unangekündigt oder nach gescheiterten Verhandlungen – nicht bezahlt: Der Bundesrat hat am 27. März 2020 die Frist bei Zahlungsrückständen **für Wohn- und Geschäftsmieter**, die wegen den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten in Rückstand sind, von 30 Tage (Art. 257d OR) auf vorübergehend 90 Tage verlängert. Diese Frister Streckung gilt nur für die Zahlung ausstehender Mietzinse, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden; also die Mietzinse April und Mai. Ein Mietzinsерlass in diesem Zeitraum ist rechtlich dabei nicht vorgesehen. Es ist möglich, dass diese Regelung vom Bundesrat im Mai 2020 um 2 Monate (Juni- und Juli-Mietzinse) verlängert wird. Somit ist bei Zahlungsverzug von Mietenden schriftlich **per Einschreibebrief** eine Frist von 90 Tagen anzusetzen, um den ausstehenden Mietzins für den Monat April oder Mai (oder dann für Juni oder Juli) zu bezahlen. Im Übrigen ist unverändert nach Art. 257d OR vorzugehen. Umgekehrt ist die Berufung des Mieters oder der Mieterin auf die nun mit Frister Streckung auf 90 Tage ergänzte Regelung von Art. 257d OR eine aktuell legale Möglichkeit für Mietende, um sich selber so einseitig eine Stundung ihres Mietzinses bis zu 90 Tagen (plus rein faktisch einige weitere Tage oder Wochen!) für die Mietzinse April und Mai (und möglicherweise bald den Juni und Juli-Mietzins) zu erreichen und sich so kurzfristig Luft zu verschaffen. Aus diesem Bewusstsein ist Vermietenden umgekehrt zu empfehlen, zwecks Erlangung von Rechtssicherheit für beide Seiten besser, jetzt eine schriftlich original unterzeichnete geregelte Stundung mit Abzahlungsvereinbarung bis beispielsweise 31. Dezember 2020 oder bis 30. Juni 2021 oder einen gewissen Mietzinsерlass zu vereinbaren - anstatt es auf dieses in der Praxis oft schliesslich tückenreiche Vorgehen ankommen zu lassen mit der sicheren Folge eines unter Umständen längeren Leerstandes.

Fazit

Notsituationen erfordern individuelle Regelungen. Schwierige Zeiten erfordern Anpassungsfähigkeit von Mietenden und Vermietenden. Es braucht auf die konkrete Situation zugeschnittene Lösungen, welche Rücksicht nehmen auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse auf beiden Seiten. Das Wichtigste ist letztlich, rasch Rechtssicherheit für beide Parteien zu erlangen. Aus Sicht der Mietenden, hat das viel mit dem guten Willen für einen ersten Schritt der Vermietenden zu tun, selbst wenn er nur unbedeutend wäre. Grundsätzlich sollten VermieterInnen diesmal besser ausnahmsweise zu kulant sein als dies in anderen Situationen der Fall wäre. Wichtig ist in jedem Fall, jegliche Vereinbarung im Original handschriftlich von beiden Seiten unterzeichnen zu lassen. So namentlich auch die Fristen, bis wann allfällige gestundete Mietzinse zu bezahlen sind. Zudem ist genau zu bezeichnen, welche Monats-Nettomietzinse ganz oder teilweise erlassen sind und welche Nebenkosten dennoch vertragsgemäss zu begleichen sind.