



---

# Erläuterungen

## Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen (COVID-19-Verordnung Miete und Pacht) vom 27. März 2020<sup>1</sup>

---

### 1 Einleitung

Im Zusammenhang mit der Corona-Krise stellen sich immer drängendere Probleme im Bereich des Mietrechts. Vor allem Geschäftsmieter, die keine oder nur noch sehr bescheidene Einnahmen erzielen können, stehen vor dem Problem, dass sie ihre Miete nicht mehr (rechtzeitig) bezahlen können. Auch besteht grosse Unsicherheit darüber, ob Umzüge weiterhin stattfinden können. So finden beispielsweise Ende März jeweils rund 50'000 Umzüge statt. Dies vornehmlich und zu schätzungsweise vergleichbar grossen Anteilen in den Regionen Zürich und Westschweiz.

Am 24. März 2020 wurden anlässlich eines durch den Departementsvorsteher WBF einberufenen und durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) organisierten runden Tisches mit den Mieter- und Vermieterverbänden (SMV, ASLOCA, HEV und FRI) die Auswirkungen der Corona-Krise für das Miet- und Pachtwesen sowie zu ergreifende Massnahmen diskutiert. Die Besprechungsteilnehmer waren sich insbesondere darüber einig, dass die gegebenen Umstände die Überprüfung von Massnahmen im Zusammenhang mit Umzügen (Wohnungen und Geschäftsräume) erfordern und dass es gilt, eine Verfahrensflut im Miet- und Pachtwesen zu vermeiden.

Eine gleichentags gebildete Task Force mit den Schlüsselakteuren (zusätzlich zu den Mieter- und Vermieterverbänden auch Organisationen der Immobilienwirtschaft und des Gewerbes sowie Kantone, Städte und Bundesbehörden) hat sich am 25. März 2020 unter der Leitung des BWO anlässlich einer Telefonkonferenz mit den beschriebenen Problembereichen befasst. Die Grundlagen der vorliegenden Verordnung beruhen auf Empfehlungen, die sich aus dem Austausch innerhalb der Task Force ergeben haben.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage und der zeitlichen und sachlichen Dringlichkeit musste die Form der Notverordnung gewählt werden. Die bundesrätliche Verordnungskompetenz stützt sich auf Artikel 185 Absatz 3 der Bundesverfassung<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> SR 221.213.4

<sup>2</sup> SR 101

und die von Artikel 7d des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes<sup>3</sup> geforderte Befristung ist eingehalten.

## **2 Grundzüge der Vorlage**

Die COVID-19-Verordnung Miete und Pacht enthält erstens Bestimmungen im Bereich Umzug, die der Einhaltung der Massnahmen des Bundesrates zur Verminderung des Übertragungsrisikos und zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) dienen, zweitens Fristverlängerungen bei Zahlungsrückständen des Mieters oder des Pächters sowie drittens eine Verlängerung der Kündigungsfrist für möblierte Zimmer und Einstellplätze.

## **3 Die Bestimmung im Einzelnen**

### **3.1 Artikel 1**

In Artikel 1 wird klargestellt, dass der Auszug aus und der Einzug in gemietete oder gepachtete Wohn- und Geschäftsräume nach wie vor zulässig sind. Dabei müssen aber die Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit BAG betreffend Hygiene und sozialer Distanz eingehalten werden. Die Empfehlungen des BAG greifen nicht nur im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien, sondern schützen auch die am Auszug oder Einzug mitwirkenden Personen. Es ist sicherzustellen, dass die Empfehlungen auch gegenüber anderen Mietparteien in den betroffenen Liegenschaften respektiert werden. Die Empfehlungen des BAG betreffend Hygiene und sozialer Distanz können auf der Website des BAG konsultiert werden. Umsetzungen für spezifische Fälle, welche allenfalls als Idee dienen können, sind in den Erläuterungen zur Verordnung 2 vom 13. März 2020 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Verordnung 2) enthalten.

Die Vertragsparteien haben die Rückgabe und die Übernahme eines Miet- oder Pachtobjekts in einer Weise zu gestalten, dass es möglich ist, die Empfehlungen des BAG einzuhalten. In diesem Sinne besteht die Möglichkeit, eine Wohnungsübergabe ohne direkten Kontakt zu vollziehen. Die Interessensverbände auf der Vermieter- und Mieterseite haben jeweils Praxisempfehlungen erarbeitet. Diese zeigen auf, wie ein Einzug oder Auszug unter Einhaltung der Empfehlungen des BAG betreffend Hygiene und sozialer Distanz realisiert werden kann. Wer die nötigen Handlungen aus gesundheitlichen Gründen nicht vollziehen kann, hat eine Vertretung zu organisieren.

Die Zulässigkeit von Einzügen und Auszügen bedeutet auch, dass auch Ausweisungen und Zwangsräumungen unter Einhaltung der Empfehlungen des BAG durchgeführt werden können. Ob die Vollzugsorgane die rechtsgültigen diesbezüglichen Entscheide vollstrecken, ist eine andere Frage und hängt von den lokalen Gegebenheiten ab.

Artikel 1 ermöglicht auch eine vorzeitige Rückgabe der Wohn- oder Geschäftsräume. Dafür müssen aber die gesetzlichen Voraussetzungen namentlich die Anforderungen an den Nachmieter gegeben sein oder die Parteien müssen einen Aufhebungsvertrag abschliessen.

Die in Artikel 1 enthaltene Regelung trägt der Vertragsfreiheit Rechnung. Im Rahmen der mietrechtlichen Schranken können Vermietende und Mietende ein Mietverhältnis begründen oder beenden. Dies gilt auch für ein Pachtverhältnis. Das Wirtschafts- und

---

<sup>3</sup> SR 172.010

Arbeitsleben soll soweit möglich aufrechterhalten werden, ohne negative Ketteneffekte. Ein Mieter oder Pächter, welcher das gemietete oder verpachtete Objekt nicht rechtzeitig verlässt, kann unter Umständen gegenüber dem Vermieter oder Verpächter für allfällige Kosten und Schadenersatzansprüche gegenüber einem Nachmieter oder nachfolgenden Pächter haftbar werden. Eine Befreiung von der Haftung wäre allenfalls möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass kein Verschulden an der verspäteten Rückgabe besteht. Vorbehalten bleibt eine gerichtliche Beurteilung.

Artikel 1 ist sinngemäss auch auf Untermietverhältnisse und Unterpachtverhältnisse anwendbar. Die Verantwortung für die Einhaltung der Empfehlungen des BAG liegt hier in erster Linie beim Mieter bzw. Pächter sowie beim Untermieter bzw. Unterpächter. In Fällen, in denen der Mieter und Untermieter in derselben Wohnung leben, kommt die sinngemässe Anwendung von Artikel 1 namentlich bei der Beendigung des Untermietvertrags in Frage.

### **3.2 Artikel 2**

Wenn die Mieterschaft mit der Bezahlung der Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume in Rückstand ist, kann der Vermietende unter geltendem Recht schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und die Kündigung androhen, falls nicht innerhalb dieser Zeit bezahlt werde. Falls der Mietzins nicht bezahlt wird, kann der Vermietende mit einer Frist von wiederum 30 Tagen kündigen, auf Ende eines Monats.

Gegenwärtig ist das Risiko eines Zahlungsrückstands und infolgedessen dasjenige der Androhung sowie des Aussprechens einer Kündigung stark erhöht. Um den Druck zu reduzieren, den Mietzins sofort bezahlen zu müssen, erscheint es angezeigt, die Frist von Artikel 257d Absatz 1 OR von 30 Tagen auf 90 Tage zu verlängern.

Dadurch hat die Mieterschaft mehr Zeit, um die Zahlung vorzunehmen und sich – im Falle einer Geschäftsliegenschaft – gegebenenfalls einen Kredit zu beschaffen, beispielsweise über die COVID-19-Überbrückungshilfe, die der Bundesrat am 25. März 2020 beschlossen hat. Die nächsten Tage und Wochen werden zeigen, ob diese Überbrückungshilfe bei Geschäftsmietern die gewünschte Entlastung bringt. Zudem schafft die Fristverlängerung auf 90 Tage den beiden Parteien auch mehr Raum für eine einvernehmliche Lösung.

Die Verlängerung der Zahlungsfrist gilt für diejenigen Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der bundesrätlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus in Zahlungsschwierigkeiten sind, beispielsweise, weil sie ihr Geschäft schliessen mussten. Für alle anderen soll weiterhin die 30-tägige Frist gelten. Zu denken ist etwa an eine Apotheke, die geöffnet bleibt und allenfalls sogar mehr Umsatz generieren kann.

Die Verlängerung der Zahlungsfrist ist auf Mietzinse und Nebenkosten beschränkt, die zwischen dem Erlass der bundesrätlichen Massnahmen am 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden. Nur in diesen Fällen rechtfertigt sich eine notrechtliche Fristverlängerung. Mit dieser Beschränkung ist klargestellt, dass für Mietzinse, die ausserhalb dieser Frist fällig werden, die Mindestfrist von 30 Tagen zur Anwendung gelangt.

Sofern die erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind, gilt die verlängerte Zahlungsfrist von mindestens 90 Tagen. Dies ist auch für Zahlungsaufforderungen, die nach dem 31. Mai 2020 angekündigt werden, zu beachten.

Der Mietzins ist oft monatlich zu bezahlen per Ende des Vormonats. Die Verordnung betrifft daher primär die Ende März, April und Mai fällig werdenden Mietzinse für die Monate April, Mai und Juni 2020. Entscheidend für den Zeitpunkt der Fälligkeit ist das konkrete Mietverhältnis.

### 3.3 Artikel 3

Artikel 266e OR sieht vor, dass bei der Miete von möblierten Zimmern und von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen die Parteien mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer kündigen können. Die dauerhafte Vermietung von möblierten Zimmern wird vor allem in der Westschweiz häufig praktiziert. Eine Verlängerung dieser Frist auf 30 Tage stellt für beide Seiten einen Vorteil dar, denn in der gegenwärtigen Situation ist weder die Suche nach einem neuen Zimmer noch die Suche nach einer neuen Mieterschaft einfach.

### 3.4 Artikel 4

Da gerade im Geschäftsverhältnis nicht selten Pachtverträge abgeschlossen werden, ist es auch in diesem Gebiet angezeigt, die Fristen zu verlängern. Gemäss Artikel 282 Absatz 1 OR beträgt die Zahlungsfrist nach geltendem Recht mindestens 60 Tage. Diese wird wie bei der mietrechtlichen Bestimmung ebenfalls um 60 Tage auf eine Frist von mindestens 120 Tage erhöht.

Betreffend Fristen und Fälligkeiten gelten sinngemäss die Ausführungen zu Artikel 2. Von dieser Bestimmung sind Pachtverhältnisse gemäss Artikel 275 ff. OR betroffen, die landwirtschaftliche Pacht ist davon ausgenommen.

### 3.5 Artikel 5

Die Inkraftsetzung erfolgt unverzüglich, am 28. März 2020, um 00.00 Uhr.

Die Verordnung gilt bis 31. Mai 2020. Ein längerdauernder notrechtlicher Eingriff in das geltende Recht und in die einzelnen Vertragsverhältnisse ist nicht zweckmässig.

## Verordnungstext

#### Art. 1 Massnahmen im Bereich Aus- und Einzug

Der Auszug aus und der Einzug in gemietete oder gepachtete Wohn- und Geschäftsräume ist unter Einhaltung der Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit betreffend Hygiene und soziale Distanz zulässig.

#### Art. 2 Fristverlängerung bei Zahlungsrückständen der Mieterin oder des Mieters

Ist die Mieterin oder der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig werden, in Rückstand, so muss die von der Vermieterin oder dem Vermieter gesetzte Frist zur Zahlung der Mietzinse oder Nebenkosten in Abweichung von Artikel 257d Absatz 1 des Obligationenrechts (OR) mindestens 90 Tage betragen.

#### Art. 3 Kündigungsfrist für möblierte Zimmer und Einstellplätze

In Abweichung von Artikel 266e OR beträgt die Kündigungsfrist bei der Miete von möblierten Zimmern und von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen 30 Tage.

#### Art. 4 Fristverlängerungen bei Zahlungsrückständen der Pächterin oder des Pächters

Ist die Pächterin oder der Pächter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Pachtzinsen oder Nebenkosten, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig werden, in Rückstand, so muss die von der Verpächterin oder dem Verpächter gesetzte Frist zur Zahlung der

Pachtzinse oder Nebenkosten in Abweichung von Artikel 282 Absatz 1 OR mindestens 120 Tage betragen.

Art. 5 Inkrafttreten und Geltungsdauer

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 28. März 2020 um 00.00 Uhr in Kraft.

<sup>2</sup> Sie gilt bis zum 31. Mai 2020.