



Fragen und Antworten «Mietrecht und Corona-Krise»

Welche Massnahmen, die der Bundesrat zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise getroffen hat, sind für den Immobilienbereich relevant?

- COVID-VO Miete und Pacht vom 27.03.2020 (siehe unten)
- Überbrückungshilfe vom 25.03.2020 (u.a. zur Deckung der Fixkosten, bspw. der Mietkosten) https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/neues_coronavirus/liquiditaetshilfen.html
- Erwerbsausfälle für Selbständige https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/neues_coronavirus/selbstaendige.html
- Kurzarbeitsentschädigungen https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/neues_coronavirus/kurzarbeit.html

Was beinhaltet die «COVID-VO Miete und Pacht» vom 27.03.2020?

- Feststellung des Bundesrats, dass Umzüge weiterhin zulässig sind. Er hält aber explizit fest, dass dabei die Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit BAG eingehalten werden müssen.
- Verlängerung der Frist bei Zahlungsrückständen der Mieterin oder des Mieters von heute 30 auf mindestens 90 Tage. Dies gilt allerdings nur für Zahlungsrückstände, die im Zusammenhang mit den Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus entstehen. Auch geht es nur um Mieten und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden.
- Verlängerung der Kündigungsfrist für möblierte Zimmer und Einstellplätze gemäss Artikel 266e OR von zwei Wochen auf 30 Tage.

Welche weiteren Fragen bearbeitet die Task Force «Mietrecht und Corona-Krise»?

- Im Wesentlichen gilt es Lösungen zu finden für die Mieten von Geschäftsmietern, die derzeit keine Einkünfte mehr haben.
- Wenn diese Mieten nicht mehr bezahlt werden, wird das Problem zu den Vermietern verschoben, die selber auch finanzielle Verpflichtungen zu erfüllen haben.
- Deshalb geht es um so etwas wie ein «burden sharing», zwischen den verschiedenen involvierten Parteien. Wie dieses aussehen könnte, gilt es nun zu diskutieren.

Weshalb braucht es diese Notverordnung?

- Erstens herrscht grosse Unsicherheit zur Frage, ob man noch umziehen kann. Hier schafft die Verordnung Klarheit: Ja, Umzüge können weiterhin stattfinden. Dabei müssen die BAG-Vorgaben zu Hygiene und sozialer Distanz eingehalten werden.
- Zweitens haben insbesondere viele Geschäfte Probleme, ihre Mieten zu bezahlen, weil sie keine Einnahmen mehr haben. Sie erhalten mit dieser Verordnung mehr «Luft», ohne dass sie eine Kündigung befürchten müssen.

Braucht es diese Notverordnung jetzt? Hätte man nicht noch ein bisschen warten können?

- Erstens stand ein wichtiger Umzugstermin bevor. Auf den 1. April finden normalerweise rund 50'000 Umzüge statt. In den letzten Tagen gingen bei den Verbänden und beim Bund zahlreiche Anfragen ein zur Frage, man noch umziehen könne. Deshalb musste der Bundesrat jetzt Klarheit schaffen.
- Zweitens mussten die Mieter Ende März ihre Aprilmiete zahlen. Wenn sie dazu nicht in der Lage waren, hätten sie u.U. innerhalb eines Monats bereits die Kündigung erhalten können. Mit den Fristverlängerungen erhalten sie mehr Zeit und Luft.

Ist es nicht unverantwortlich, weiterhin Umzüge zuzulassen – sogar für Personen, die mit dem Coronavirus infiziert sind?

- Der Bundesrat will Rechtssicherheit und er verfolgt den Grundsatz, das Funktionieren der Wirtschaft so weit als möglich aufrecht zu erhalten. Vor diesem Hintergrund gibt es keinen Grund, Umzüge generell zu verbieten. Aber dabei müssen die die BAG-Vorgaben zu Hygiene und sozialer Distanz eingehalten werden.
- Es ist sicher nicht einfach, umzuziehen und die BAG-Vorgaben einzuhalten. Immobilienbewirtschafter und Umzugsfirmen betonen, dass dies möglich ist.
- So kann bspw. die Wohnungsübergabe ohne direkten Kontakt der beteiligten Parteien erfolgen. Auch haben verschiedene Interessensverbände, wie beispielsweise der Verband der Immobilienbranche (SVIT) oder der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband MV Praxisempfehlungen herausgegeben, welche zeigen, wie umgezogen werden kann – unter Einhaltung der BAG-Regeln:
<https://www.svit.ch/de/wirziehenum>
<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/corona-krise-fragen-und-antworten-zum-zuegeln.html>

Was soll ich als Mieter eines Geschäftslokals tun, wenn ich meine Miete nicht bezahlen kann?

- Nehmen Sie mit der Vermieterin oder dem Vermieter Kontakt auf, um eine Anpassung des Mietzinses oder eine Stundung der Mietzinszahlung zu diskutieren.
- Die Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» beschäftigt sich intensiv mit dieser Frage und wird dem Bundesrat Vorschläge unterbreiten.

Was kann ich als Vermieter tun, damit ich meine leerstehenden Wohnungen wieder vermieten kann?

- Leerstehende Wohnungen können auch den Gemeinden gemeldet werden. Im Zusammenhang mit den erschwerten Bedingungen für Wohnungsbesichtigungen sind die Empfehlungen der Interessensverbände, so beispielsweise des Hauseigentümergeverbands Schweiz (HEV Schweiz) oder von Casafair zu beachten:
<https://www.hev-zuerich.ch/ratschlaege-fuer-verwalter-und-eigentuemer/>
<https://casafair.ch/project/liegenschaftsbewirtschaftung-covid-19-haeufige-fragen-und-unsere-antworten/>

Was bringen die Fristverlängerungen in der neuen Notverordnung zu Miete und Pacht?

- Sie bringen «mehr Luft». Vor allem Geschäftsmieter, die ihre Geschäftstätigkeit einstellen mussten, laufen Gefahr, dadurch in einen Zahlungsrückstand bei ihren Mieten zu kommen. Bisher galt: Wer während 30 Tagen seine Miete nicht bezahlen kann, riskiert dann schon bald die Kündigungsandrohung. Neu und bis am 31. Mai 2020 beträgt die Frist bei Zahlungsrückständen 90 Tage.
- Indem der Bundesrat nun die Frist bei Zahlungsrückständen verlängert hat, will er dafür sorgen, dass die von der Corona-Krise betroffenen Geschäftsmieter eine Sorge weniger haben. Sie haben Zeit, bspw. einen Überbrückungskredit aus dem Massnahmenpaket des Bundesrates zu beantragen.

Muss der Miet- oder Pachtzins weiterhin bezahlt werden, wenn aufgrund der geltenden Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus ein Betrieb wie beispielsweise ein Restaurant oder ein Coiffeurgeschäft geschlossen bleiben muss?

- Zur Frage, ob die gegenwärtige Situation nach geltendem Miet- und Pachtrecht einen Mangel begründet, der ganz oder teilweise von der Pflicht zur Bezahlung des Miet- oder Pachtzinses entbindet, gibt es grundsätzlich verschiedene Experten- und Lehrmeinungen. Ob ein Mangel vorliegt und in welchem Umfang eine Reduktion gerechtfertigt wäre, ist letztlich eine Frage des Einzelfalls und ist, wenn sich die Parteien nicht einigen können, richterlich zu beurteilen.
- Gerade weil die Frage grundsätzlich umstritten und ein Rechtsverfahren immer auch mit Risiken behaftet ist, kann den betroffenen Vertragsparteien empfohlen werden, die Situation im Gespräch zu klären und gegebenenfalls eine vorübergehende Anpassung des Miet- oder Pachtzinses an die aktuellen Verhältnisse oder eine Stundung der Mietzinszahlung zu diskutieren.