

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

(Stand: 29.10.2020)

Die vorliegende Wegleitung 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 von Casafair zum konkreten Vorgehen bei Anträgen von Mieterinnen und Mietern auf Mietzinsreduktionen oder Mietzinserslassen infolge von Covid-19.

Zur Verhandlungsführung mit den Mietenden

- a) Zu empfehlen ist im Gespräch zwischen Mietenden und Vermietenden 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 oder gar auf Initiative der Vermietenden.
- b) Zunächst ist es immer Sache der Mietenden, hierzu - allenfalls nach einem allfälligen telefonischen Vorgespräch mit den Vermietenden - einen Antrag zu stellen (schriftlich unterzeichnet, 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. im März/April 2020 Coiffeur und Restaurant und ab 29. Oktober 2020 z.B. Diskothek, Tanzschule, Kulturinstitute) oder ob ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb indirekt betroffen ist, weil derzeit keine Kundschaft die Verkaufslokalität aufsuchen und Käufe tätigen (z.B. Reisebüro). In beiden Fällen trifft diese Mieterschaft für Gewerbe- und Dienstleistungsräume die Coronakrise mindestens vorübergehend stark.
- d) Für das weitere Vorgehen muss den Vermietenden folgendes bewusst sein: Gewerbemieterschaft im Konkurs bedeutet nach den üblichen Verfahrensabläufen einen wohl grösseren Schaden für Vermietende 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 von Geschäftsräumen 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) Mieterschaft von Gewerbe- und Dienstleistungsräumen behalten und selbst nicht mit Leerständen konfrontiert sind. Daher ist zu empfehlen, auf Anträge von

direkt oder indirekt betroffenen Mietenden um Mietzinsstundung oder Mietzinserslasse einzutreten. Jeder entsprechende Antrag ist bezüglich den Vermietenden nur von aussen bekannten Einzelfallumstände dennoch auf Glaubhaftigkeit zu prüfen.

- e) Insbesondere langjährige Mietverhältnisse mit zuverlässigen Gewerbetreibenden sind positiv zu werten. Eine vorübergehende Mietzinssenkung, die befristet und allenfalls nach Ermessen der Vermietenden in der Folge verlängert werden soll, soll dazu dienen, zur unternehmerischen Überlebensfähigkeit der Mietenden beizutragen.
- f) Es ist darauf zu verzichten, weitergehende Unterlagen wie Quartalsabschlüsse oder Kontoauszüge der Mietenden usw. zu verlangen. Abgesehen davon, dass diesbezüglich keine Rechtsgrundlage für eine solche Pflicht ersichtlich ist, werden solche Unterlagen den Vermietenden keine relevante Entscheidungshilfe bringen. Auch die Bestellung eines Betriebsregisterauszuges wird im Regelfall nicht Relevantes beitragen, da seriöse Gewerbetreibende, die die Mietzinse bisher immer pünktlich gezahlt haben, nicht erst dann an die Vermietenden gelangen, wenn schon längst mehrere Betreibungen gegen sie vorliegen. Vielmehr soll es einzig Sache des Mieters oder der Mieterin sein, ob es nötig oder aktuell dringend ist, bei der Mietzinzahlung 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 Gewerbetreibenden schon vor der Coronakrise prekär und hat immer wieder zu Zahlungsverzug geführt, und erscheint ein Konkurs auch mit einer vorübergehenden Stundung oder Mietzinsteilerlass wahrscheinlich, so ist in diesen Fällen Zurückhaltung bei Reduktionsbegehren am Platz. Allerdings ist es bei den erstreckten Fristen von Art. 2s7d OR derzeit für Vermietende 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 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz, welches im Nationalrat ab dem 29. Oktober 2020 und nachher allenfalls im Ständerat behandelt wird), so wird das für Vermietende bestimmt bedeutendere wirtschaftliche Folgen haben, als wenn Vermietende nach Möglichkeiten Mietenden für die Zeit des damaligen Lockdowns im März / April 2020 oder für gewisse Monate der künftig im Herbst/Winter/Frühling 2020/2021 noch folgenden Situation 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 die bis zum 31. Juli 2020 Kurzarbeitsentschädigung und Überbrückungskredite beantragen konnten, ist nicht weiter einzutreten, da diese Massnahmen vom Bundesrat damals im Frühling 2020 nicht dazu geschaffen worden sind, damit Geschäftsmietende ihre Mietzinse bezahlen können. Vielmehr wurde dies geschaffen, um vor allem die Löhne zu bezahlen, um bei Lockerungen 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 30. Juni 2021 oder 31. Dezember 2021 zurückzuzahlen sind. Dabei kann auch vereinbart werden, dass ein Viertel oder die Hälfte dennoch vertragsgemäss pünktlich zu bezahlen ist, damit die Eigentümerschaft ihren 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 oder z.B. Februar, März, April, Mai) zu vereinbaren, da die Krise nicht überstanden sein wird. Damit ist sichergestellt, dass im 2. und 3. Quartal ein voller Monatsmietzins bezahlt worden resp. bezahlt wird (April und September oder Januar und Juni). Damit dürfte die Zahlung der Hypothekarzinsen an den Quartalsterminen und für Kosten wie Hauswartung usw. für Vermieterinnen und Vermieter 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 handschriftlich unterzeichnet zu vereinbaren.

Vorgehen gemäss Art. 257d OR bei Zahlungsverzug

Falls eine Mieterin oder ein Mieter - unangekündigt oder nach gescheiterten Verhandlungen - nicht bezahlt: Es ist - mangels derzeit anderweitiger gültiger Sonderregelungen - wie üblich nach Art. 257d OR vorzugehen.

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 Vermieter*innen betr. Covid-19 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.

Christopher Tillman

LL.M., Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, www.legislaw.ch