

Covid-19-Verordnung / Zahlungsfristen

Stand: 03.04.2020

Gesetzliche Grundlage

Mit der [«Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen \(Covid-19-Verordnung Miete und Pacht\) vom 27. März 2020](#) hat der Bundesrat eine Fristverlängerung bei Zahlungsrückständen der Mieterin oder der Mieter erlassen:

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 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.

Dies hat konkrete Auswirkung auf das Vorgehen des Vermieters bei Zahlungsverzug.

Beurteilung

- Art. 2 Covid-19-Verordnung Miete und Pacht erfasst sowohl Zahlungen für Mietzinse als auch Nebenkosten. Weitere Rechnungen für Leistungen des Vermieters, z. B. Ausbauten, Reparaturen zulasten des Mieters usw., fallen nicht darunter.
- Art. 2 umfasst nur Zahlungen, die gemäss dem jeweiligen Mietvertrag zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig geworden wären bzw. noch fällig würden. Das bedeutet, dass für die ab dem 1. Juni 2020 fällige Mietzinse oder Nebenkosten wieder ordentliche Zahlungsfristen von 30 Tagen angesetzt werden können.
- Für vertragswidrig nicht bezahlte Mietzinse für die Monate Februar und März 2020, die vor dem 13. März fällig geworden sind, gilt nach wie vor die Fristenregelung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR, also eine notwendige Zahlung innert 30 Tagen ab Kenntnis der Abmahnung.
- Für die Abmahnung des April-Mietzinses muss neu eine Zahlungsfrist von 90 Tagen gewährt werden (bzw. 30 Tagen gem. Art. 3 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht für möblierte Zimmer und gesondert vermietete Einstellplätze), verbunden mit der Kündigungsandrohung im Unterlassungsfall. Siehe dazu Erwägungen unter «Variante 1» bzw. «Variante 2».
- Unklar und umstritten ist der Kreis der durch Art. 2 erfassten Mieterinnen und Mieter. Während eine enge Interpretation nur die direkt vom Notrecht erfassten Mieter erfasst, also gewerbliche Mieter, die ihre Tätigkeit einstellen mussten, schliesst eine weitere Interpretation auch indirekt Betroffene

ein, also insbesondere auch Wohnungsmieter, die von Einkommensausfällen betroffen sind und darum die Miete nicht mehr bezahlen können. Eine Triage zwischen Direktbetroffenen, indirekt Betroffenen und nicht Betroffenen durch den Vermieter ist aus praktischen Überlegungen nahezu unmöglich. Ausserdem dürfte es dem Vermieter – sofern er beweispflichtig wäre – im Verfahren schwer fallen, den Nachweis zu erbringen, dass ein Mieter nicht betroffen ist. Es müsste in der Folge damit gerechnet werden, dass eine Kündigung nach Art. 257d OR allenfalls nichtig ist und die Zahlungsverzugskündigung wiederholt werden muss. Zudem können nur mit einer weiten Interpretation im allenfalls folgenden Ausweisungsverfahren klare Verhältnisse geschaffen werden, die in der Regel eine Ausweisung im summarischen Verfahren ermöglichen soll.

- Der SVIT Schweiz hält hiermit aber fest, dass der Verband nur direkt und indirekt betroffene Mieter unter Art. 2 und Art. 3 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht subsummiert. Das heisst aber auch, dass Mietzinsausstände z. B. bei Mietverhältnissen mit Rentnern, Sozialhilfebezügern, usw., deren finanzielle Verhältnisse in keinem Zusammenhang zu den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus stehen, nach wie vor mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen abgemahnt werden können.
- Es wird hier explizit darauf hingewiesen, dass die Interpretation zum Kreis der von Art. 2 und Art. 3 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht erfassten Fälle und die daraus abgeleiteten Empfehlungen ausschliesslich praktischen Überlegungen folgen.

Vorgehen

- Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/Vermieter und Vereinbarung einer generellen Regelung hinsichtlich des Kreises der betroffenen Mietverhältnisse. Der SVIT Schweiz empfiehlt eine weit gefasste Interpretation des Art. 2 und 3 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht.
- Es ist seitens des Bewirtschafters/Eigentümers abzuwägen, ob sie im Verfahren den Nachweis zu erbringen in der Lage sind, dass ein Mieter von den Covid-Massnahmen nicht betroffen ist. Das Prozessrisiko besteht darin, dass eine Kündigung nach Art. 257d OR nichtig ist.
- Weiter sind die Auswirkungen auf Liquidität, Verwaltungshonorar und das Risiko von Zahlungsausfällen zu berücksichtigen.
- Mit Datum vom 2. Mai 2020 oder später können wieder Rechnungen mit Zahlungsziel 30 Tage verschickt werden, die von der Fristerstreckung bei Verzug nicht berührt sind. Vorbehalten sind Verlängerungen der Notmassnahmen.
- Mieter, die bereits über eine rechtsgültig unterzeichnete Stundungsvereinbarung verfügen, erhalten für die gestundeten Mietzinse bzw. Nebenkosten während der Dauer des Aufschubs keine Mahnung.

Je nach Beurteilung stehen zwei Varianten offen.

Variante 1

- Nach Variante 1 werden alle Mietverhältnisse nach der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht behandelt.
- Die Frist von Zahlungen für Mietzinse und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig geworden wären bzw. fällig würden, wird unaufgefordert um 60 Tage (bzw. um

20 Tage für Mietverhältnisse gem. Art. 3) erstreckt. Die Mieter sind darüber bezugnehmend auf Art. 2 bzw. Art. 3 Covid-19-Verordnung Miete und Pacht schriftlich zu informieren.

- Mit diesem Verfahren wird das Prozessrisiko von Kündigungsanfechtungen gering gehalten. Allerdings steigt das Risiko eines Zahlungsausfalls (bis zu drei Monatsmietzinse).
- Auf das Einfordern einer Begründung seitens der Mieter kann aus praktischen Überlegungen zu verzichtet werden.

Variante 2

- Variante 2 sieht vor, dass der Mieter die Unterstellung unter die Covid-19-Massnahmen selbst beurteilt und dies im Kündigungsanfechtungsverfahren nachweist (siehe nachfolgendes Muster Mahntext).
- Der Bewirtschafter beurteilt im Einzelfall oder generell und nur nach expliziter schriftlicher Instruktion des Eigentümers/Vermieters, ob er nach Verstreichen der ordentlichen Zahlungsfrist die Kündigung – unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 30 bzw. 10 Tagen gemäss Art. 257d Abs. 2 OR – auf das nachfolgende Monatsende ausspricht.
- Das Prozessrisiko für Variante 2 wird als erheblich beurteilt.

Der betreffende Mahntext kann wie folgt lauten:

Nach Prüfung der Buchhaltung mussten wir leider feststellen, dass Ihr Mietzinskonto einen Rückstand aufweist und nachfolgende/r Mietzins/e (inkl. allfälliger Nebenkosten) nicht fristgerecht bezahlt wurde/n.

Daher setzen wir Ihnen im Sinne von Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen, um den offenen Betrag vollständig zu begleichen.

Sollten Sie aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus in Zahlungsrückstand sein, so beträgt die Ihnen angesetzte Frist gemäss Art. 257d OR in Verbindung mit Art. 2 der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht zur vollständigen Begleichung jener Mietzinsen und/oder Nebenkosten, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig werden, 90 Tage.

Sollten nach Ablauf der entsprechenden Zahlungsfrist nicht sämtliche Forderungen vollständig beglichen sein, sind wir gezwungen, Ihnen das Mietverhältnis ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR mit einer Frist von 30 Tagen auf das nächstmögliche Monatsende zu kündigen. Die Einleitung betriebsrechtlicher Schritte bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Allfällige frühere Fristansetzungen mit Kündigungsandrohung werden durch dieses Schreiben nicht ausser Kraft gesetzt.

Haftungsausschluss

Der SVIT Schweiz weist darauf hin, dass die genannten Empfehlungen allein auf der rechtlichen Einschätzung des Verbandes beruhen und ohne Gewähr erfolgen. Sie stellen KEINE verbindliche juristische Beurteilung und keine rechtliche Beratung dar.