

Petition: Mietrechtliche Bestimmungen zur gemeinschaftlichen Bewältigung von Ereignissen höherer Gewalt (lex pandemic)

Wir fordern: Eine mietrechtliche Lösung für die Mieter und Vermieter während der Coronakrise

Sehr geehrter Herr Bundesrat Guy Parmelin,

Unsere Lösung:

Es braucht eine Anpassung der bestehenden mietrechtlichen Gesetzeslage, damit aussergewöhnliche und nicht im Machtbereich von Mietern und Vermietern liegende Situationen (force majeure) von beiden Parteien bewältigt werden können. Konkret soll ein Instrument geschaffen werden, das den vielfältigen Mietvertragsverhältnissen Rechnung tragen kann und welches für Klarheit zwischen Mietern und Vermieter sorgt.

Der Ausbruch der Corona-Krise erforderte drastische Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Aufgrund von Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 mussten Restaurants und weitere Betriebe ihre Räumlichkeiten schliessen. Erwerbsausfälle bis zu 100% waren und sind bis dato noch immer die Folge. In Bezug auf die (gewerblichen) Mieten konnten bisher nur in wenigen Mietverhältnissen eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Aus diesem Grund soll der Gesetzgeber den Mietern, welche bis dato mit den Vermietern aufgrund der Corona-Krise keine Lösung bezüglich Mietzinsreduktion finden konnten, erlauben, die Mietzinse bei den kantonalen Hinterlegungsstellen zu hinterlegen (Art. 259g OR). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 125 III 120 E. 2b S. 122; 124 III 201 E. 2d S. 203; Urteil des BGer 4A_347/2013 vom 7. November 2013 E. 1.4.2; 4A_739/2011 vom 3. April 2012 E. 2.3; 4A_163/2007 vom 8. August 2007 E. 4.2.1; 4C.35/2003 vom 3. Juni 2003 E. 2.2) dient die Hinterlegung unmittelbar der Verwirklichung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung, indem sie dem Mieter ein Druckmittel für dessen Durchsetzung in die Hand gibt. Im Falle einer Betriebsschliessung infolge Covid-19 ist eine Mietzinshinterlegung deshalb momentan nicht möglich, da die Mängelbeseitigung nicht im Machtbereich des Vermieters liegt. Somit hat der Mieter keine Möglichkeit, Druck auf den Vermieter auszuüben und mit ihm eine Lösung zu finden, wenn dieser sich einer aussergerichtlichen Lösung widersetzt.

Der Bundesrat oder das Parlament soll es Mietern, welche von den Covid-19 Massnahmen betroffen sind und welche keine gütliche Einigung mit der Vermieterschaft bezüglich der Klärung einer Mietzinsherabsetzung erzielen konnten, erlauben, die Mietzinse bei den kantonalen Schlichtungsstellen zu hinterlegen (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Der Gesetzgeber hat zu entscheiden, ob zu diesem Zweck die Gesetzesbestimmung von Art. 259g Abs. 1 OR anzupassen ist, sodass diese für Mängel, welche vom Vermieter nicht beseitigt werden können, wenn ein Fall von höherer Gewalt vorliegt, ebenfalls Anwendung findet.

Zudem soll der Bundesrat resp. das Parlament an die Schlichtungsbehörden appellieren, dass diese bezüglich den pandemiebedingten Hinterlegungen Urteilsvorschläge erarbeiten und den Parteien präsentieren (Art. 210 ZPO). Allenfalls könnte man das Gesetz diesbezüglich anpassen und die Kann-Vorschrift von Art. 210 ZPO für Covid-19 Fälle in einem Art. 210a OR verbindlich wie folgt regeln:

In Art. 210a ZPO (neu)

Die Schlichtungsbehörde unterbreitet den Parteien einen Urteilsvorschlag in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen betroffen sind und ein Mangel ausserhalb des Einflussbereiches von Vermieter und Mieter besteht.

Begründung

Gemäss für uns nicht überprüfbar Quellen sollen weniger als 10% der Vermieter momentan ein Interesse daran haben, sich ernsthaft mit den Mietern bezüglich Mietzinsreduktionen auseinanderzusetzen. In einem gewissen Masse ist dies auch verständlich (die vorliegende Krise sei bloss temporär; es handelt sich um Massnahmen des Bundes und somit sollte der Bund in die Pflicht genommen werden etc.). Unser Vorschlag zielt nicht darauf ab, auf jeden Einzelfall eine Antwort zu geben. Dies ist – wie dies der Bundesrat bereits ausgeführt hat – eine Angelegenheit, welche die Gerichte dereinst zu entscheiden haben. Wir sind jedoch der Meinung, dass wir bereits sehr gute gesetzliche Regelungen im Mietrecht und Zivilprozessrecht kennen, welche darauf abzielen, dass sich die Parteien gütlich einigen können oder mit Hilfe der Schlichtungsbehörden eine gütliche Einigung finden können – auch um unsere Gerichte zu entlasten. Zentral dabei ist das Instrument der Hinterlegung der Mietzinse.

Leider greift dieses System momentan nicht: Denn das Bundesgericht hat entschieden, dass der Mieter die Mietzinsen lediglich bei der Schlichtungsstelle hinterlegen dürfe, wenn es um einen Mangel geht, den der Vermieter tatsächlich beseitigen könne. Dies ergebe sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut von Art. 259g OR, dass die Hinterlegung nur möglich ist, wenn ein Anspruch auf Mängelbeseitigung geltend gemacht wird.

Wieso ist die Hinterlegung überhaupt so wichtig?

- Die Hinterlegung übt Druck auf die Vermieterschaft aus, damit schnellstmöglich eine Lösung gefunden wird, da beim Vermieter kein Mietzins mehr eingeht.
- Die Hinterlegung eröffnet die Möglichkeit, dass die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten kann.
- Jene Partei, welchen diesen Urteilsvorschlag ablehnt, wird in die Klägerrolle gedrängt und hat einen Gerichtskostenvorschuss zu leisten, soweit sie Klage erheben will.
- Mit dieser Lösung wird der Druck auf beide Parteien verteilt, baldmöglichst eine gütliche Lösung zu finden.

Da der vorliegende Mangel – Betriebsschliessung infolge Covid-19 – von keinem der Parteien verursacht wurde, wird der vorliegende Vorschlag denn auch als fair erachtet.

Weder der Gesetzgeber noch die Rechtspraxis sahen sich bisher mit einer Pandemie und den damit einhergehenden Auswirkungen wie Covid-19 konfrontiert. Dass entsprechend auch keine gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts auf eine solch aussergewöhnliche Situation passen, ist deshalb auch nicht weiter verwunderlich. Mit der zunehmenden Vernetzung und Verstrickung der globalen Gesellschaft ist die Gefahr einer Pandemie oder eines ähnlichen Ereignisses nunmehr zur Realität geworden. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, für dieses wie auch künftige Ereignisse Instrumente zur Verfügung zu stellen, um den wirtschaftlichen Schaden möglichst in Grenzen zu halten. Dies gilt insbesondere für mietrechtliche Angelegenheiten.

Das prozessuale Vorgehen im Mietrecht, welches zu gütlichen und schnellen Lösungen führen soll (Hinterlegung, Urteilsvorschlag, Verteilung der Klägerrolle) haben nicht wir erfunden. Unser Gesetzgeber hat diese Bestimmungen beim Erlass der eidgenössischen Zivilprozessordnung von mehreren Kantonen übernommen. Problematisch ist einzig, dass die BundesrichterrInnen zwar einen richtigen Entscheid bezüglich der Anwendbarkeit dieser Regelungen gefällt haben, aber – wie wir alle – nie an eine Pandemie gedacht hatten und deshalb diese ausserordentlichen Fälle damit nicht berücksichtigt wurden.

Wie bei den Soforthilfen für die Unternehmer die Hausbank die richtige Schaltstelle war, resp. bei den Löhnen die Ausgleichskassen, sind es bei den mietrechtlichen Themen die Schlichtungsstellen, welche in die Pflicht genommen werden sollten.

Ein weiterer Gedanke:

Es gibt bereits Kantone, welche die Mieter und Vermieter mit finanziellen Anreizen dazu bewegen wollen, gemeinsam eine Lösung zu finden (GE zahlt 50% der erlassenen Mietzinse, VD zahlt 25% der Miete, wenn der Vermieter die Mietzinsen um 50% erlässt, FR zahlt eine Monatsmiete, falls der Eigentümer auf eine Monatsmiete verzichtet etc.). Dies führt jedoch zu einem massiven zusätzlichen Verwaltungsaufwand und birgt auch die Gefahr einer ineffizienten Verwendung von Steuergeldern (etwa für den Fall, wo man sich sowieso geeinigt hätte). Zudem stellen diese Vereinbarungen lediglich einen neuen Vertrag dar, der wiederum Anlass für weitere Streitigkeiten geben könnte (wurden da wirklich alle Nebenkosten auch berücksichtigt? etc.). Am Schluss hat der Kanton Geld für etwas ausgegeben, das nicht abschliessend geklärt ist. Anders ist die Situation hingegen, wenn sich die dazu vorgesehenen Schlichtungsstellen mit dem Thema auseinandersetzen, falls sich die Parteien bezüglich der hinterlegten Mietzinse nicht schon vorher gütlich einigen konnten (v.a. mit dem zusätzlichen Druck der Hinterlegung).

Dies schliesst aber nicht aus, dass die Kantone in Einzelfällen nicht auch noch zusätzlich helfen können. Man stelle sich den Mieter, z.B. den Gastronomen vor, der die Mieten nicht mehr bezahlen und deshalb auch nicht bei der Schlichtungsstelle hinterlegen kann. Die Kantone oder der Bund könnten in solchen Fällen Kredite gewähren und die Hinterlegung sicherstellen.

Die Mieter könnten gegen diesen Vorschlag der staatlichen Subvention der zu hinterlegenden Mieten bei den Schlichtungsstellen einwenden, dass eine Mietzinshinterlegung trotzdem in einer Verschuldung der Mieter münden würde (Der Gastronom „Wir können uns doch nicht verschulden, da wir diese Umsätze im Nachhinein nicht realisieren werden“ oder der Coiffeur: „Leute schneiden sich nicht zwei Mal die Haare“). Dies mag zwar zutreffen. Doch in den meisten Fällen wird wohl eine Mietzinsherabsetzung gutgeheissen werden und dadurch die Schuld des Mieters minimiert. Die Schlichtungsbehörden oder später die Gerichte werden einen fairen Entscheid fällen und beispielsweise die Mietzinsreduktion auf 60% festlegen. Der Mieter müsste in diesem Fall nur 40% des Darlehens zurückzahlen und die restlichen 60% fliessen an den Staat zurück. Was der Vermieter bezüglich seines 60%igen Mietzinsausfalles machen kann resp. ob es sich dabei um einen Fall von Enteignung handelt, muss in einem separaten Verfahren geklärt werden.

Wünschenswert wäre, wenn es möglichst bald eine Praxis zur Behandlung dieser Fälle geben würde. Denn die Rechtsunsicherheit ist gross und die möglichen Folgen dieser Rechtsunsicherheit sind in vielen Fällen durchaus gravierend. Es stellen sich viele noch ungeklärte Fragen: Wie hoch ist die Mietzinsreduktion bei einem Restaurant, das auf Takeaway umstellen konnte? Wie hoch ist die Mietzinsreduktion für Coiffeurgeschäfte, welche lediglich noch ihr Mobiliar einlagern und das Büro zum Teil gebrauchen konnten etc.? Vorliegender Lösungsvorschlag würde einen Beitrag zu möglichst vielen schnellen gütlichen Einigungen oder Entscheiden durch die Schlichtungsstellen (welche im Übrigen auch die richtige Anlaufstelle sind, um den regionalen Besonderheiten der einzelnen Regionen genügend Rechnung zu tragen) leisten.

Das Ziel von uns allen sollte es sein, dass die Schweiz möglichst wenige Unternehmerinnen und Unternehmer und mit ihnen möglichst wenig Arbeitsplätze verliert. Bereits jetzt sind die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19 Krise als gravierend einzustufen. Wir hoffen alle, dass die Pandemie bald vorbei sein wird und wir nie mehr von Covid-19 hören werden, die Restaurants am 11. Mai 2020 definitiv wieder öffnen können und wir alle den Sommer zusammen geniessen können. Sollte es, was wir wirklich nicht hoffen, eine zweite Welle geben oder die Restaurants und viele weitere KMU's massive Umsatzeinbussen aufgrund der Massnahmen des Bundes erleiden, brauchen wir eine schnelle Regelung, die zur Rechtssicherheit beiträgt. Dies auch mit Blick auf weitere, künftige Pandemien.

Herzlichen Dank für die Unterstützung unseres Anliegens,

freundlichst

Mario Schenkel, Rechtsanwalt

AUTOR



MARIO SCHENKEL

ist beratend und prozessierend v.a. im Mietrecht, Vertragsrecht, Arbeits- und Strafrecht tätig.

[ZUR PERSON](#)