



*Verfasser: Emanuel Suter, Rechtsanwalt*

Frick, 7. April 2020

COVID-19-Verordnung Miete und Pacht (SR 221.213.4)

## **Auswirkungen des Coronavirus im Mietrecht**

**Die Auswirkungen der aktuellen «Corona-Krise» führen bei vielen Branchen zu massiven Umsatzeinbussen. Die weiterhin geschuldeten Mietzinse können kleinere und grössere Betriebe dadurch schnell in finanzielle Bedrängnis führen. Der Bundesrat entgegnet nun der Gefahr einer Kündigung aufgrund ausstehender Mietzinsen mit der Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen ([COVID-19-Verordnung Miete und Pacht](#)).**

*Bisherige Regelung (Art. 257d OR):*

Bezahlt ein Mieter die Mietzinse nicht fristgerecht, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen (bei Wohn- und Geschäftsräumen) setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Verstreicht diese Frist ungenutzt, so kann der Vermieter mit einer Frist von wiederum 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Auch diese ausserordentliche Kündigung hat mit dem amtlichen Formular zu erfolgen.

*Regelung gemäss Art. 2 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht:*

Gemäss der am 28. März 2020 in Kraft getretenen Verordnung wird die Zahlungsfrist auf 90 Tage erhöht, sofern der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen in Rückstand ist. Die Regelung gilt für Mietzinse die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig geworden sind. Der Mieter erfährt dadurch vorübergehenden Schutz vor einer Kündigung bei verspäteten Mietzinszahlungen. Der Bundesrat musste dabei jedoch einen Ausgleich zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen finden. Schliesslich stellen wegfallende Mieteinnahmen wiederum ein erhebliches Problem für die Vermieter dar. Die Verordnung stellt daher keinen Freipass für aussetzende Mietzinszahlungen dar und somit bleiben sämtliche Mietzinse inkl. Nebenkosten weiterhin geschuldet.

Generell lohnt es sich bei Zahlungsschwierigkeiten (unabhängig von deren Ursache) zunächst das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen. Oft können dabei konstruktive Lösungen erarbeitet werden. Für die Vermieter gilt, dass sie in einem allfälligen Schreiben bzgl. Kündigungsandrohung eine Zahlungsfrist von 90 Tagen ansetzen müssen. Wird diese verlängerte Frist nicht beachtet, würde dies zur Nichtigkeit einer späteren Kündigung führen.

In diesem Sinne: Bleiben Sie gesund!