

Anleitung: Wenn der Vermieter dem Begehren um Mietzinsherabsetzung nicht nachkommt (Situation während dem Corona-Lockdown)

I. Einleitung

Viele Vermieter sind unverständlicherweise nicht bereit, während des Lockdowns in Bezug auf den Mietzins Zugeständnisse zu machen. Wie damit umzugehen ist, wird nachfolgend aufgezeigt.

II. Einreichen des Begehrens um Herabsetzung der Miete / Vergleichsgespräche

Was die rechtliche Ausgangslage betrifft, kann im Wesentlichen auf unser Merkblatt verwiesen werden (siehe „[Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung](#)“). Es ist nochmals zu betonen, dass man erst mit einem **Aktivwerden (Begehren um Mietzinsherabsetzung)** die Grundlage für eine Reduktion bzw. einen Erlass des Mietzinses schafft.

Im Wissen um die aus Mietersicht gute rechtliche Ausgangslage sollte versucht werden, mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung zu finden. Im Rahmen solcher **Vergleichsgespräche** sollten aber nur zurückhaltend Zugeständnisse gemacht werden. Bei einem Restaurant sollte der Mieter während des behördlich angeordneten Lockdowns lediglich eine symbolische Beteiligung im Umfang von beispielsweise 10% des sonstigen Mietzinses vereinbaren.

► Dazu kann unsere „[Vorlage für Vereinbarung einer Mietzinsherabsetzung](#)“ verwendet werden.

III. Keine Gesprächsbereitschaft des Vermieters / Aussetzen der Miete

Lässt der Vermieter nicht mit sich reden und gibt es keinen Zahlungsaufschub, gibt es **primär zwei Handlungsmöglichkeiten**:

a) Sind ausreichend liquide Mittel vorhanden, kann der **Mietzins entweder bei der zuständigen kantonalen Stelle nach Art. 259a Abs. 2 OR hinterlegt oder normal bzw. zumindest teilweise direkt an den Vermieter bezahlt werden**. Dabei ist aber schriftlich anzugeben, dass die Bezahlung ohne Anerkennung einer Schuld und bloss zur eigenen Absicherung erfolgt.

► Dazu kann unsere „[Vorlage Bezahlen der Miete ohne Schuldanerkennung](#)“ verwendet werden.

b) Sind kaum noch liquide Mittel vorhanden, wäre dem Vermieter anzuzeigen, dass man **für den April 2020 vorerst keine Nettomiete bezahlt**.

► Dazu kann unsere „[Vorlage Aussetzung der Miete](#)“ verwendet werden.

Bei einer solchen eigenmächtigen Mietzinsreduktion kann der Vermieter den Mieter nicht sofort auf die Strasse stellen oder das Mietverhältnis fristlos auflösen. Gewisse Juristen sprechen sich in diesem Fall zwar dafür aus, dass der Vermieter eine ausserordentliche Kündigung im Sinn von Art. 257d OR ankündigen kann. Das ist allerdings besonders in der jetzigen Situation umstritten. Kommt hinzu, dass eine solche Androhung schriftlich zu erfolgen hat, unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen (diese Frist wurde vom Bundesrat am 27. März 2020 auf 90 Tage verlängert), innert welcher der Mietzins immer noch vorläufig bezahlt werden kann. Eine solche Zahlung sollte aber klar **ohne Anerkennung einer Schuld** geleistet und mit der Ankündigung verbunden werden, weiterhin auf eine Herabsetzung zu bestehen.

Zur Durchsetzung dieses Begehrens sollte zugleich bei der zuständigen Mietschlichtungsbehörde ein Gesuch auf **Herabsetzung des Mietzinses** eingereicht werden. Die zuständige Schlichtungsstelle verfügt über entsprechende Standardgesuche. In diesem Zusammenhang bestehen in der Regel gute Chancen, spätestens vor Mietschlichtungsbehörde einen Vergleich zu erzielen.

► Zuständige Mietschlichtungsbehörde: <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/schlichtungsbehoerden.html>

IV. Überbrückungskredite sind hier der falsche Weg

Abschliessend sei betont, dass die vom Bundesrat gewährte Möglichkeit, unbürokratisch an Kredite gelangen zu können, zwar löblich ist, da dadurch Liquiditätsengpässe verhindert werden. Solche Kredite sind allerdings zurückzuzahlen. Angesichts dessen sollten **solche Kredite nur für Zahlungen verwendet werden, die unzweifelhaft geschuldet sind. Der Mietzins gehört hier nicht dazu**.