

17.03.2020 - 16:20 Uhr

Mietverträge bleiben trotz COVID-19 verbindlich: Alle Parteien sind gefordert

Zürich (ots) -

Der Bundesrat hat gestern erstmals seit dem 2. Weltkrieg Notrecht in Kraft gesetzt. Die durch COVID-19 ausgelöste Lage und die darauffolgenden Anordnungen durch den Bundesrat sind einschneidend. Sie fordern unsere Bevölkerung, die Wirtschaft und ebenso die Vermieter und Mieter. Gültige Verträge bleiben, soweit das Notrecht nichts Anderes vorsieht, bestehen. Dies gilt auch für die vertraglichen Pflichten der Parteien. So bleiben namentlich auch Mietverträge in der Krise weiterhin verbindlich. Dies gilt bei Wohnungs- wie auch bei Geschäftsraum-Mietverträgen. Der Vermieter muss das vertraglich vereinbarte Mietobjekt dem Mieter weiterhin zur Verfügung stellen. Ebenso bleibt die Zahlungspflicht des Mieters für dieses Gebrauchsrecht ungeschmälert bestehen. Dies gilt gleichermaßen für Wohn- und Geschäftsraummieter. Betriebsbeschränkung ist Unternehmerrisiko Durch den Bundesrat angeordnete vorübergehende Beschränkungen und Verbote von gewissen betrieblichen Tätigkeiten führen nicht zu einem Dahinfallen der Mietverträge. Ebensowenig stellen solche notrechtlichen Betriebsbeschränkungen einen "Mangel am Mietobjekt" dar, der zu einer Mietzinsherabsetzung berechtigen würde. Der Vermieter erbringt seine Leistungspflicht weiterhin volumnäßig: Das Mietobjekt (Geschäftslokal, Betriebsstätte) ist nach wie vor voll gebrauchstauglich. Nach Ansicht des Hauseigentümerverbandes fallen angeordnete Betriebsbeschränkungen bzw. -schliessungen ins Betriebsrisiko des Unternehmers. Notsituationen erfordern Individuelle Regelungen Ungeachtet der Rechtslage ist der aktuellen Ausnahmesituation angemessen Rechnung zu tragen. Dabei gilt es zu bedenken, dass nicht nur der Mieter eine Zahlungspflicht hat, sondern dass auch der Vermieter seinen diversen Zahlungspflichten nachkommen muss (etwa für Hypothekarzinsen, Hauswartung, Heizung, Wasser, Allgemeinstrom, Liftabo etc.). Alle diese Kosten muss der Vermieter ebenso zahlen können wie der Mieter seine Mietzinsen. Allgemeine Forderungen nach Aufhebung einer Zahlungspflicht für Mieter sind daher verfehlt. Es darf nicht ein einzelnes Glied aus dieser ganzen finanziellen Verpflichtungskette herausgebrochen werden. Gefragt sind individuelle Lösungen mit Augenmass in jenen Fällen, wo krisenbedingt eine finanzielle Notsituation eintritt und ein Mieter vorübergehend die Zahlungspflicht nicht mehr (vollständig) erfüllen kann. Dies kann zum Beispiel bei einzelnen Geschäftsraummietern aufgrund einer angeordneten Betriebseinstellung vorkommen. In solchen Ausnahmefällen ist es an den Parteien, abgestimmt auf die konkrete Situation Lösungen auszuhandeln, die für beiden Seiten tragbar sind. Denkbar sind Vereinbarungen mit Ratenzahlungen der Miete oder das Gewähren längerer Zahlungsfristen. Die Bereitschaft der Parteien zum gegenseitigen Aushandeln von Lösungen ist nicht nur im Mietbereich erforderlich, sondern auch im Rest der Zahlungskette, nämlich bei den Banken als Hypothekargeber, den Wasser- und Energielieferanten (öffentliche Werke etc.). Angekündigte Unterstützungsmaßnahmen des Bundesrates Der Bundesrat hat Unterstützungsmaßnahmen für die Wirtschaft und für Härtefälle angekündigt. Infolge von notrechtlich erzwungenen Betriebsbeschränkungen und -verboten wird es durch umsatzabhängige Geschäftsraummieter und Zahlungsausfälle von Mietern auch auf der Vermieterseite zu einschneidenden Einbussen kommen. Der Hauseigentümerverband Schweiz fordert den Bundesrat auf, bei seinen Unterstützungsmaßnahmen insbesondere auch stark betroffene Mieter und Vermieter zu berücksichtigen.

Kontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch