

Branchenempfehlung COVID-19

Wohnungsabnahmen und Übergaben

Unter Einhaltung der Vorschriften des BAGs sind Wohnungsabnahmen und Übergaben weiterhin durchführbar. Folgende Punkte müssen dabei eingehalten werden:

- Grundsätzlich gelten die Hygienevorgaben des BAGs, insbesondere Abstand halten, Hände gründlich waschen sowie in Taschentuch oder Armbeuge husten und niesen.
- Wohnungsabgaben oder -übergaben sowie Objektbesichtigungen sind trotz „ausserordentlicher Lage“ unter Einhaltung der allgemeinen Hygienevorschriften derzeit möglich.
- Bei Wohnungsbesichtigungen ist darauf zu achten, dass Einzelbesichtigungen und keine „Massenbesichtigungen“ stattfinden. Bereits bei der Ausschreibung soll darauf geachtet werden. Nötigenfalls sind die geeigneten Massnahmen für eine Zutrittsbeschränkung zu treffen.
- Wohnungsabnahmen sollen grundsätzlich mit Einweghandschuhen und allenfalls mit Mundschutz durchgeführt werden.
- Auch wenn Mieterinnen und Mieter Angst haben, ihre Wohnung zu zeigen, sind sie dazu verpflichtet. Im Weigerungsfall werden sie schadenersatzpflichtig (siehe unten). Grundsätzlich empfiehlt sich aber, den gesunden Menschenverstand walten zu lassen.
- Den Mieterinnen und Mietern kann angeboten werden, dass die Verwaltung oder Eigentümerschaft die Wohnung in Abwesenheit der Mieterschaft zeigt.
- Sollte die Besichtigung oder Übergabe einer Wohnung aufgrund der Angst der Mieterschaft nicht möglich sein, muss dies unbedingt dokumentiert werden (Sorgfalts- und Haftungspflichten).

Auf nicht zwingende Wohnungsabnahmen oder Besichtigungen sollte im Moment verzichtet werden.

Rechtliche Fragen infolge Erkrankung des bisherigen oder neuen Mieters an COVID-19

- **Der Mieter kann die Wohnung nicht zurückgeben, weil er oder jemand in seinem Haushalt an COVID-19 erkrankt ist und/oder unter Quarantäne* steht:**
Geschuldet ist unserer Auffassung nach auf jeden Fall 'Schadenersatz' in der Höhe des bisherigen Mietzinses bis zur effektiven Rückgabe (die Rechtslehre ist sich uneins, ob es sich um eine Haftung aus Vertrag oder aber aus ungerechtfertigter Bereicherung handelt, auf Letztere wären vermierterseitige Argumentationen zu stützen).
Nur bei Verschulden (z.B. Reise in ein Risikogebiet nach Bekanntwerden des Virus) haftet der Mieter auch für weiteren Schaden (z.B. die Desinfektionskosten der Wohnung oder dass ein nachfolgender Mieter nicht einziehen kann und ins Hotel muss, vgl. zum Ganzen Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, S. 869). Das Verschulden wird vermutet, der Mieter muss den Exkulpationsnachweis erbringen (vgl. Art. 103 OR). Gelingt ihm dieser Nachweis, so hat der Vermieter die entsprechenden Kosten zu tragen.
- **Der neue Mieter kann das Mietverhältnis nicht antreten, weil er oder jemand in seinem Haushalt an COVID-19 erkrankt ist und/oder unter Quarantäne* steht:**
Hier handelt es sich unserer Ansicht nach um einen Fall objektiver Unmöglichkeit (vgl. ZK-Higi N 15f. ad Art. 264), der Mieter gerät nicht in Annahmeverzug gemäss Art. 91 OR, da die Nichtübernahme des Mietobjektes gerechtfertigt ist. Das Vertragsverhältnis würde eigentlich entschädigungslos untergehen, wobei wir der Ansicht sind, dass sich der Mietantritt und die Mietzinszahlungspflicht in diesem Fall einfach nach hinten verschieben (wobei es sich rechtlich vermutlich um den Neuabschluss eines identischen Vertrags mit neuem Vertragsbeginn handelt).

Rechtliche Fragen infolge Nichtantritt des Wohnungswechsels ohne COVID-19-Erkrankung

- **Der Mieter ist nicht an COVID-19 erkrankt und/oder steht nicht unter Quarantäne*, will aber die Wohnung nicht zurückgeben, weil ihm das zu riskant ist:**

Volle Schadenersatzpflicht des Mieters (falls keine gütliche Einigung möglich ist).

- **Der neue Mieter ist nicht an COVID-19 erkrankt und/oder steht nicht unter Quarantäne*, will aber das Mietverhältnis nicht antreten, weil ihm das zu riskant ist:**

Hier gerät der Mieter in Annahmeverzug, weil er sich weigert, das (taugliche) Mietobjekt zu übernehmen. Dies hat keinen Einfluss auf die Leistungspflicht des Mietzinses, der Mieter bleibt Schuldner des Mietzinses. In analoger Anwendung von Art. 264 OR kann der Mieter gemäss Lehre und Rechtsprechung einen zumutbaren und solventen Nachmieter stellen. Falls keine gütliche Einigung möglich ist, sollte dem Mieter die Übergabe des Mietobjektes mittels eingeschriebenen Briefes angeboten werden mit dem Hinweis, dass der Mietzins weiterhin geschuldet ist.

* Unserer Ansicht nach sind besonders gefährdete Personen i.S.v. Art. 10b der COVID-19-Verordnung 2 (Personen ab 65 Jahren und Personen, die insbesondere folgende Erkrankungen aufweisen: Bluthochdruck, Diabetes, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, chronische Atemwegserkrankungen, Erkrankungen und Therapien, die das Immunsystem schwächen, Krebs) gleich zu behandeln wie erkrankte Personen und/oder solche unter Quarantäne.

Mietverträge bleiben trotz COVID-19 verbindlich

Gültige Verträge bleiben, soweit das Notrecht nichts anderes vorsieht, bestehen. Dies gilt auch für die vertraglichen Pflichten der Parteien. So bleiben auch Wohnungsmietverträge in der Krise weiterhin verbindlich. Die Rechtslage bei Geschäftsmietverträgen ist unklar. Es muss bei jedem Einzelfall geprüft werden, inwiefern die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch eingeschränkt ist. Der Vermieter stellt das vertraglich vereinbarte Mietobjekt dem Mieter zwar weiterhin zur Verfügung, nur können gewisse Geschäftsmieter diese nicht mehr umfassend in zum vorausgesetzten Gebrauch benutzen, da ein wesentliches Element fehlt – so z.B. beim Coiffeur die Kundschaft. Unklar ist bei diesen Fällen im Moment, ob es sich um einen Mangel handelt oder allenfalls um eine vorübergehende objektive Unmöglichkeit.

Notsituationen erfordern individuelle Regelungen

Der aktuellen Ausnahmesituation ist 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.). Gefragt sind deshalb nach Möglichkeit 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, Lösungen auszuhandeln, die für beiden Seiten tragbar sind. Denkbar sind Stundungen, Vereinbarungen mit Ratenzahlungen der Miete oder das Gewähren längerer Zahlungsfristen bzw. eine vorübergehende Reduktion des Mietzinses.

Die Stundungsvereinbarung ist ein gutes Mittel, um Druck aus der Situation zu nehmen. Die schwierigen Fragen, welcher Mietzins nun geschuldet ist, sind komplett ausgeklammert und auf später vertagt, zumal zum heutigen Zeitpunkt auch noch völlig unklar ist, welchen Ausfall die Unternehmungen schlussendlich tatsächlich selbst zu tragen haben werden und welchen Anteil allenfalls der Staat übernehmen wird.

Quellen: HEV Schweiz und Schaeppli Grundstücke