

Merkblatt Gang vor Schlichtungsbehörde

I. Ausgangslage

Viele Vermieter lehnen im Zusammenhang mit der Corona-Krise Gesuche um Mietzinsherabsetzung strikt ab und bestehen auch während des Lockdowns auf den vollen Nettomietzins. Entgegen der geltenden Rechtslage rufen sie das allgemeine Betriebsrisiko an. In solchen Fällen kann sich ein proaktives Vorgehen lohnen. Nachfolgend soll Mietern aufgezeigt werden, wie sie sich erfolgsversprechend gegen solche Vermieter zur Wehr setzen können.

II. Schlichtungsgesuch und Gang vor die Mietschlichtungsbehörde

Die Ungewissheit hinsichtlich die Frage, ob und in welchem Umfang für die Zeit während des Lockdowns Mietzinse geschuldet sind, lässt sich nur durch das Bestreiten des Rechtswegs abschliessend klären. Mit einem Gesuch um Mietzinsreduktion zeigt der Mieter, dass er die Sache geklärt haben will. Schlichtungsbehörden sind gesetzlich dazu verpflichtet, die Parteien rechtlich zu beraten (Art. 200 Abs. 1 ZPO). Entsprechend werden ihnen normalerweise die jeweiligen Prozesschancen und -risiken aufgezeigt.

Aus prozessualen Gründen empfiehlt sich, in einem ersten Schritt um **Rückforderung des zu viel bezahlten Mietzinses für den März 2020** zu ersuchen. Wenngleich damit in zeitlicher Hinsicht bloss ein kleiner Teil des behördlichen Schliessungsfensters einer Überprüfung unterzogen wird, kann damit in Bezug auf ein konkretes Vertragsverhältnis grundsätzlich festgestellt werden, ob bzw. in welchem Umfang während behördlich angeordneten Schliessungen eine Mietzinsherabsetzung gerechtfertigt ist.

► Dazu kann unsere „**Vorlage Mietschlichtungsgesuch**“ verwendet werden.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung besteht die Möglichkeit, den Streitgegenstand im Rahmen von **Vergleichsgesprächen** auszuweiten und beispielsweise eine Herabsetzungen des sonstigen Nettomietzinses um 90% vereinbaren, solange die behördlich angeordnete Schliessung andauert. Solche individuellen Abreden können auch sehr pragmatische Lösungsansätze enthalten – etwa eine vorübergehende Reduktion der Mietzinse bis Juni 2021 um 50%, damit der Mieter dem zu erwartenden Konjunkturrückgang unabhängig von der Dauer des Lockdowns besser begegnen kann und dem Vermieter während der behördlich angeordneten Schliessung nicht ab sofort vollumfängliche Mieteinnahmen wegfallen. Vor Augen zu führen ist in diesem Zusammenhang, dass die grosse Mehrheit der Schlichtungsverhandlungen in einem Vergleich endet.

III. Keine Einigung – ordentlicher bzw. vereinfachtes Zivilverfahren

Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde dem Gesuchsteller die Klagebewilligung. Dem Mieter hat hierauf innert 30 Tagen am zuständigen Gericht Klage zu erheben (Art. 209 Abs. 1 und 4 ZPO). Allerspätestens ab Aushändigung der Klagebewilligung sollte eine vorhandene Rechtsschutzversicherung eingeschaltet oder ein auf Mietrecht spezialisiertes Anwaltsbüro aufgesucht werden. Im Vergleich zu den in Frage stehenden Mietzinsen sind Anwaltskosten in der Regel überschaubar; auch sind sie im Umfang des späteren Obsiegens von der Gegenpartei zu bezahlen (Art. 106 ZPO).

IV. Folgefragen betreffend Mietzinse für den April und Mai 2020

Wurde vor Mietschlichtungsbehörde oder Gericht ein Rückforderungsanspruch für die zu viel bezahlte Miete im Monat März 2020 festgestellt, gibt es im Hinblick auf die Mietzinse für den April und Mai 2020 verschiedene Optionen.

Am pragmatischsten wäre, von selbigem Reduktionsanspruch auszugehen, solange der Lockdown andauert und diesen **Anspruch mit künftigen Mietzinsschulden zu verrechnen**. Dazu hat der Mieter dem Vermieter die Verrechnung zu erklären. Bezugnehmend auf den behördlichen Vergleich oder Entscheid sollte dem Vermieter per Einschreiben die konkreten Verrechnungsmodalitäten mitgeteilt werden. Insbesondere ist der Umfang der Verrechnung anzugeben.

► Dazu kann unsere „**Vorlage Verrechnungserklärung in Bezug auf eine Einigung bzw. einen Entscheid vor Schlichtungsbehörde bzw. Gericht**“ verwendet werden.

Lehnt der Vermieter eine solche Handhabe ab, kann der Mieter entweder ein neues Mietschlichtungsgesuch einreichen, dass die Rückforderung der zu viel bezahlten Monatsmieten für den April und Mai 2020 zum Gegenstand hat, oder eigenmächtig die Verrechnung im oben beschriebenen Sinn vornehmen. Letzteres birgt dort ein gewisses Risiko, wo sich die Parteien bloss im Rahmen von Vergleichsgesprächen geeinigt haben und sollte deshalb nicht ohne vorgängige Rechtsberatung derart ausgeführt werden.