

## MIETRECHT

### Zügeltermin: Was tun, wenn der Mieter nicht auszieht?

Ende März 2020 steht in vielen Kantonen der nächste grosse Zügeltermin an – mitten in der Corona-Krise. Es ist absehbar, dass Mieter nicht fristgerecht ausziehen oder die Endreinigung nicht ordnungsgemäss erledigen können. Was ist zu tun?

#### Zügeln ist erlaubt

Die Aussage an der Pressekonferenz vom letzten Freitag war klar: Wir haben keine vollständige Ausgangssperre, Zügeln ist erlaubt, und lediglich die Obergrenze von 5 Personen ist zu beachten. Natürlich kann es hier jederzeit Änderungen geben.

#### Und wenn doch nicht?

Trotzdem ist bereits heute absehbar, dass kaum alle Mieter rechtzeitig ausziehen und die Wohnungen vertragsgemäss gereinigt zurückgeben können. Die Gründe können vielseitig sein: Erkrankungen des Mieters oder der Umzugshelfer, schlichte Überforderung mit der Krisenlage, Angst der Umzugshelfer oder von Reinigungspersonal vor Ansteckungen mit der Folge des Fernbleibens, Ein- und Ausreiseperrn, etc.

#### Handlungsempfehlungen

In dieser Situation ist auf der Seite des Vermieters ein aktives Krisenmanagement gefragt. Mit den aktuellen Mieter sollte umgehend Kontakt aufgenommen werden, um den Stand der Umzugsplanung abzuklären. Das gibt dem Vermieter wenigstens ein Gefühl, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines rechtzeitigen Auszugs und der korrekten Abgabe der Wohnung ist.

Zeichnet sich ab, dass nicht rechtzeitig ausgezogen wird, so müssen mit den betroffenen Mietern und natürlich auch mit den möglichen Nachmietern entsprechende Vereinbarungen getroffen werden:

- Mit den derzeitigen Mietern empfiehlt sich der Abschluss eines neuen befristeten Anschlussmietvertrags. Und natürlich ist darauf zu drängen, dass die Miete für den April fristgerecht noch im März 2020 bezahlt wird.
- Mit den Nachmietern sollte versucht werden, eine Vereinbarung zu finden, gemäss welcher der Mietbeginn bis zum Freiwerden der Wohnung verschoben wird.

#### Haftung des Mieters bei verspäteter Rückgabe

Wird der Mieter dem Vermieter ersatzpflichtig, weil er das Mietobjekt wegen der Corona-Krise dem Vermieter nicht rechtzeitig übergeben kann? Schäden auf Vermieterseite können sich dabei etwa durch das „Abspringen“ eines Nachmieters ergeben, der in Anbetracht des verspäteten Mietantritts kurzerhand eine andere Wohnung findet. Auch ist denkbar, dass der Vermieter aufgrund der verspäteten Rückgabe einem Nachmieter gegenüber selbst ersatzpflichtig wird.

Wie dargelegt, ist das Zügeln derzeit unter geltendem Notrecht noch erlaubt. Deshalb besteht weiterhin die Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig zu räumen. Verletzt der Mieter diese Pflicht, wird er dem Vermieter grundsätzlich schadenersatzpflichtig, es sei denn, er kann nachweisen, dass ihn an der Verspätung kein Verschulden trifft.

Ob den Mieter ein Verschulden trifft, kann nur anhand des Einzelfalls entschieden werden. Hat der Mieter es versäumt, den Umzug rechtzeitig zu organisieren, so dürfte ein Verschulden zu bejahen sein. Heikler dürfte die Abgrenzung dann ausfallen, wenn sich etwa das beauftragte Umzugsunternehmen plötzlich in Quarantäne befindet, der Mieter selber erkrankt oder aber der Mieter sein neues Mietobjekt im Ausland wegen der Grenzsperrung nicht beziehen kann.

Auch hier lohnt es sich, mit Vor- und Nachmietern proaktiv das Gespräch zu suchen. Zeichnen sich Schäden des Vermieters und eine Haftung des Mieters ab, sollte dieser rechtzeitig auf seine Haftung hingewiesen werden.



**Dr. Stefan Klass**  
Rechtsanwalt und Notar  
klass@bruhinklass.ch

**MLaw Gina Dür**  
Substitutin  
duer@bruhinklass.ch

#### Rechtlicher Hinweis

Dieser Newsletter will einen Überblick zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung vermitteln. Der Inhalt stellt keine Rechtsauskunft dar, enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Dieser Newsletter darf von niemandem als Grundlage verwendet werden, gleichgültig für welchen Zweck. Hiemit wird jegliche Haftung für den Inhalt dieses Newsletters ausdrücklich ausgeschlossen.