



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

8. Juli 2020 (RRB Nr. 694/2020)

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns eingeladen, bis am 4. August 2020 zum Entwurf für ein neues Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns innert Frist wie folgt:

Die Mietkosten sind neben den Lohnkosten grosse Fixkostenblöcke von Unternehmen. Die Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Infektionen haben auf beide Bereiche Auswirkungen. Bezüglich der Lohnkosten wurden verschiedene Massnahmenpakete beschlossen. Hoheitliche Massnahmen bezüglich der Mietkosten wurden bisher keine ergriffen. Mit der vorliegenden Vorlage soll dies geändert werden. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass der Staat Massnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Corona-Krise ergreift. Diese sollen jedoch ausgewogen und zielgerichtet ausgestaltet sein. Es kann dabei nicht verhindert werden, dass auch mit diesen Massnahmen nicht alle Probleme gelöst werden können. Es ist daher auch unumgänglich, dass es Unternehmen gibt, die mehr profitieren, und solche, die weniger gut wegkommen. Was aber nicht angeht ist, dass die Folgen der Corona-Krise durch staatliche Anordnungen von einer Gruppe von privaten Betroffenen auf andere solche Gruppen umgelagert werden.

Wir können nachvollziehen, dass die Mieterinnen und Mieter in Geschäftsliegenschaften ein Interesse an Mietzinserlassen haben. Solche Mieterlasse stellen jedoch bei den Vermieterinnen und Vermietern eine Verminderung der Einnahmen bei gleichbleibender Leistungsverpflichtung dar. Mit hoheitlich angeordneten Mietzinserlassen werden somit wirtschaftliche Schäden, die bei Mieterinnen und Mietern durch staatlich angeordnete Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung entstanden sind, den Vermieterinnen und Vermietern überbunden. Damit wird das Problem von einer Gruppe von privaten Betroffenen auf eine andere solche Gruppe verlagert. Bei der belasteten Gruppe werden zudem neue Probleme geschaffen (Gefährdung der Zahlung von Hypothekarzinsen, Amortisationen, Gebühren und Abgaben usw.). Zwar sieht die Vorlage eine Härtefallregelung für Vermieterinnen und Vermieter vor, die durch den verordneten Mietzinsausfall in eine wirtschaftliche Notlage geraten (Art. 7 der Vorlage). Damit wird aber kein wirklicher Ausgleich geschaffen. Der Bundesrat schlägt deshalb selbst vor, auf diese Regelung zu verzichten.

Da die Fortsetzung des Mietverhältnisses in aller Regel im Interesse beider Parteien liegt, müssen Probleme bezüglich des Mietzinses bilateral und in Bezug auf das konkrete Mietverhältnis angegangen werden. Viele Vermieterinnen und Vermieter sind denn auch ihren Geschäftsmieterinnen und -mietern, die ihren Betrieb schliessen mussten, mit Mieterlassen entgegengekommen, so beispielsweise auch der Kanton Zürich. Es gibt aber auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die nicht über die nötigen Mittel verfügen, um grössere Mietausfälle wirtschaftlich verkraften zu können.

Die Eingriffe in die Geschäftsmietverträge sollen rückwirkend erfolgen. Damit würde in schwerwiegender Weise in privatrechtliche Rechtsverhältnisse eingegriffen. Die Zwangsregelung soll zwar nur für Mietverhältnisse gelten, bei denen der monatliche Nettomietzins kleiner als Fr. 20 000 ist. Dennoch missachtet der Vorschlag die konkreten Leistungspflichten in den Geschäftsmietverträgen sowie die finanziellen Verhältnisse der jeweiligen Mietparteien. Zulasten von privaten Vermieterinnen und Vermietern und Schweizer Pensionskassen sollen somit auch vermögende Unternehmerinnen und Unternehmer profitieren. Bereits einvernehmlich abgeschlossenen Vereinbarungen über Mieterlasse und andere Erleichterungen gehen der gesetzlichen Regelung vor (Art. 3 der Vorlage). Es stellt sich aber die Frage, ob die Parteien gleich entschieden hätten, wenn sie die neue Regelung gekannt hätten, denn diese soll ja rückwirkend zur Anwendung gelangen. Unberücksichtigt bleibt auch, dass Geschäftsmieterinnen und -mieter teilweise auch Versicherungsleistungen für Betriebsausfälle oder Entschädigungen von Gemeinden erhalten. Das neue Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass die anderen Hilfsmassnahmen keinen Hinderungsgrund für die Anwendung des Gesetzes darstellen.

Die Vorlage führt zudem zu Ungleichbehandlungen. Eingemietete Unternehmen werden entlastet, während Unternehmen, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen, ihre Einnahmenausfälle durch die Corona-Krise selbst tragen und darüber hinaus auch alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) weiterhin vollumfänglich selber zahlen.



Insgesamt lehnen wir die Vorlage ab. Sie führt zu einer Überbindung von wirtschaftlichen Schäden, die durch behördliche Anordnungen entstanden sind, auf Private, was aus staatspolitischen Gründen abzulehnen ist. Zudem würde die rückwirkende Anwendung einen unverhältnismässigen Eingriff in privatrechtliche Rechtsverhältnisse darstellen und viele neue Fragen aufwerfen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat,
die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatsschreiberin:

Dr. Silvia Steiner

Dr. Kathrin Arioli





Regierungsrat

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
info.regierungsrat@be.ch
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Herr Bundesrat
Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Recht@bwo.admin.ch

Ihr Zeichen: -

9. Juli 2020

Unser Zeichen: -

RRB Nr.: 799/2020
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

**Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19); (Covid-19-Geschäftsmietegesetz):
Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens; Stellungnahme des Kantons Bern**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

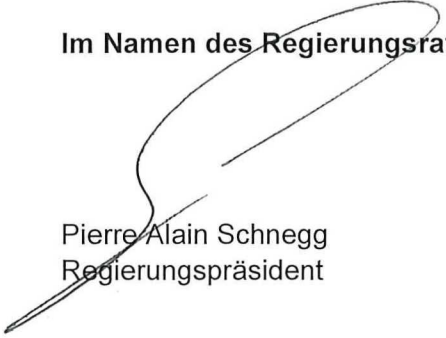
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Regierungsrat steht einem staatlichen Eingriff in den privatrechtlich organisierten Mietmarkt grundsätzlich skeptisch gegenüber. Er erachtet eine Pauschallösung als suboptimal, da damit hohe Streuverluste und Mitnahmeeffekte in Kauf genommen werden. Gleichzeitig entstehen Ungerechtigkeiten und Rechtsungleichheiten. Zudem weist der Regierungsrat darauf hin, dass mit der COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung ein Instrument geschaffen wurde, das insbesondere Selbständigerwerbenden sowie kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) rasch und unbürokratisch Zugang zu Bankkrediten und somit zu Liquidität ermöglichte, damit diese trotz Einnahmeausfällen ihre fixen Kosten (inkl. Mietkosten) während der verordneten Schliessung bzw. Betriebseinschränkung weiterhin finanzieren konnten.

Der Regierungsrat anerkennt jedoch den politischen Auftrag des nationalen Parlaments, eine entsprechende Regelung umzusetzen. Mit der vorliegenden Gesetzesgrundlage wird dieser Auftrag umgesetzt und es kann Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates



Pierre Alain Schnegg
Regierungspräsident



i.V. MAB

Christoph Auer
Staatsschreiber

Verteiler

- Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
- Finanzdirektion



Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Bundesamt für Wohnungswesen

per E-Mail:
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 3. August 2020

Protokoll-Nr.: 877

Mietwesen: Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes danken wir Ihnen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teilen wir Ihnen mit, dass wir eine gesetzliche Regelung ablehnen. Die Frage der Reduktion von Geschäftsmieten während behördlich verfügter Betriebsschliessungen und -einschränkungen eignet sich nicht für eine pauschale Lösung. Es sind Vereinbarungen zwischen den einzelnen Vermiet- und Mietparteien zu suchen, die den individuellen Gegebenheiten Rechnung tragen. Das geplante Vorgehen mit einer Gesetzeslösung führt unter anderem auch zu einer Problemverschiebung: Immobilienbesitzer sind nicht nur grosse Investoren, es gibt auch kleine und mittlere Unternehmen, Handwerker etc., die Gewerbeliegenschaften besitzen. Diese müssen die aktuellen Herausforderungen ebenfalls stemmen. Deren Situation würde aber mit einem pauschalen Vorgehen zusätzlich verschärft. Zudem würde ein Gesetz seine Wirkung zu spät entfalten. Unternehmen, die bis zur Inkraftsetzung des Gesetzes die Herausforderungen gemeistert haben, sind nicht mehr auf dieses Gesetz angewiesen.

Sollte am Gesetzesentwurf festgehalten werden, regen wir folgende Änderungen und Überprüfungen an:

Artikel 2

Dieser Artikel regelt den sachlichen Geltungsbereich, währenddem sich der zeitliche Geltungsbereich nur indirekt aus Artikel 1 («aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus») sowie aus der Befristung in Artikel 11 Absatz 2 ergibt. Der Grundsatz der Anwendung der Reduktion der Miet- und Pachtzinse während der Dauer behördlich angeordneter Schliessungen und Betriebseinschränkungen sollte der Klarheit halber in der Bestimmung über den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Aufgrund der knappen Ausführungen im erläuternden Bericht kann der Begriff der öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, deren Miet- oder Pachtverhältnis der Zinsreduktion nach Artikel 5 unterliegt, Anlass zu Rechtsstreitigkeiten geben, namentlich wenn das Mietobjekt nicht nur das durch die behördlichen Massnahmen geschlossene Ladenlokal umfasst. Unklar ist insbesondere der Fall, wenn ein Teilnehmer beispielsweise eines Wochenmarktes die Reduktion für seine Lagerräume beansprucht. Ist die verbotene Marktveranstaltung die öffentlich zugängliche Einrichtung und steht der Lagerraum in einem hinreichenden Zusammenhang dazu? Als Beispiel einer nicht im Gesetz beispielhaft aufgezählten Konstellation könnte im erläuternden Bericht auch auf den Fall eines Möbelgeschäfts hingewiesen werden, welches sein Aussenlager beim Zweitvermieter für die Abholung durch seine Kunden zugänglich macht. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten und entsprechend notwendigen Schlichtungs- und Gerichtsverfahren empfehlen wir, die Ausführungen in der Botschaft mit weiteren solchen Beispielen aus der Praxis anzureichern.

Übersteigt der monatliche Miet- oder Pachtzins eines Objektes 20'000 Franken, kommt das Gesetz nicht zur Anwendung. Eine solche Beschränkung ist im Grundsatz zu begrüßen, kann doch davon ausgegangen werden, dass bei grösseren Miet- oder Pachtobjekten die Mieterschaft in einer besseren Verhandlungsposition ist als bei kleineren Objekten. Doch kann aufgrund der fehlenden Angaben im erläuternden Bericht nicht eingeschätzt werden, welche Bedeutung diesem Schwellenwert zukommt, zumal Umsatzmieten bei der Miete oder Pacht von Geschäftsräumen üblich sein dürften.

Artikel 3

Gemäss Absatz 1a ist das Covid-19-Geschäftsmietegesetz «nicht anwendbar, wenn über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht». Aus der Wendung «wenn (...) besteht» im Zusammenhang mit der Anwendung eines Erlasses, kann die (falsche) Schlussfolgerung gezogen werden, dass die abweichende Einigung zeitlich vor dem Gesetz hat getroffen werden müssen. Gemäss den Ausführungen im erläuternden Bericht sollen dagegen auch künftige Einigungen möglich sein. Wir empfehlen daher eine sprachliche Überarbeitung der Formulierung, um diesen Hinweis des erläuternden Berichts in den Gesetzestext aufzunehmen (z.B. «ausdrückliche Einigung getroffen wird»). Das im erläuternden Bericht erwähnte Beispiel einer Teilvereinbarung legt es ausserdem nahe, für den Tatbestand des Absatzes 1a eine Formulierung mit «soweit» unter Beibehaltung der Formulierung mit «wenn» für den Tatbestand des Absatzes 1b festzulegen. Werden die beiden Tatbestände sprachlich besser aufgetrennt, könnten Stundungs- und Ratenzahlungsabreden, die, wie ebenfalls lediglich im erläuternden Bericht erwähnt, keine Einigung über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses darstellen, im Gesetzestext ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Zu prüfen ist, ob die Anwendung des Gesetzes auf Betriebe, die aus wirtschaftlichen Gründen nicht öffneten, obwohl die Betriebsschliessung behördlich nicht oder nicht mehr angeordnet war, ebenfalls vom Anwendungsbereich ausdrücklich ausgenommen werden müsste (vgl. Art. 5). Es ist nämlich davon auszugehen, dass bei solchen Miet- oder Pachtzinsausfällen kein Härtefall nach Artikel 7 besteht, auf den sich die Vermieterschaft berufen kann. Im Übrigen würde es der Klarheit dienen, wenn die genaue Dauer der behördlich angeordneten Schliessung von diesem Frühjahr, welche zur Miet- oder Pachtzinsreduktion berechtigt, wenigstens aus der Ausführungsverordnung ersichtlich wäre.

Gemäss dem erläuternden Bericht hat die sogenannte Ausstiegserklärung (recte: Verzichtserklärung) nach Artikel 3 Absatz 2 zur Folge, dass ein Entschädigungsgesuch nachträglich nicht mehr gestellt werden darf (vgl. Art. 7). Es sollte geprüft werden, diese Rechtsfolge in den Gesetzestext aufzunehmen. Um Klarheit zu schaffen, sollte auch die Folge, dass nach einer Verzichtserklärung der volle oder der reduzierte vereinbarte Miet- oder Pachtzins gilt, im Gesetz selbst umschrieben werden. Es ist nämlich unklar, was mit der Wendung «Verzicht auf die Anwendung der Miet- oder Pachtzinsregelung nach diesem Gesetz» gemeint ist.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Winiker', is positioned above the printed name.

Paul Winiker
Regierungsrat

Herr Bundesrat
Guy Parmelin
Vorsteher Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Via E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Per Post: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Altdorf, 16. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz);
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 unterbreitet Ihr Departement den Kantonen das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) zur Vernehmlassung. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie verordneten Betriebsschliessungen haben bei vielen Betrieben zu grossen Umsatzeinbussen geführt. Zur Abfederung der finanziellen Verluste und Verminderung von Insolvenzen hat die öffentliche Hand umfassende Massnahmen zur Entlastung der betroffenen Betriebe getroffen. Zu erwähnen sind dabei insbesondere die Kurzarbeitsentschädigungen, die Corona-Erwerbsersatzentschädigung, die Überbrückungskredite oder im Falle des Kantons Uri ein Unterstützungsfonds für Härtefälle. Zudem haben auch viele Mietparteien bereits freiwillige Vereinbarungen getroffen.

In Anbetracht dieser Ausgangslage erachten wir eine staatlich verordnete Regelung als nicht zielführend. Sie würde einen unverhältnismässigen Eingriff in privatrechtliche Beziehungen und in die Eigentumsgarantie bedeuten. Die Vorlage führt zu Marktverzerrungen und Mitnahmeeffekten. Zudem schafft sie neue Ungerechtigkeiten, z. B. durch die willkürliche Festlegung der Mietzins-Obergrenze

oder für die Ausnahmeregelung für jene Fälle, bei denen die Mietparteien bereits freiwillige Vereinbarungen getroffen haben.

Wir erachten den konstruktiven Dialog zwischen den Mietparteien als geeigneter, um Lösungen für den jeweiligen Einzelfall zu finden. Wir dürfen feststellen, dass im Kanton Uri viele pragmatische Lösungen gefunden wurden.

Wir erachten zudem eine gesetzliche Regelung auf Bundesstufe als ungeeignet, da die Problematik schweizweit sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Zudem haben einige Gemeinwesen auch bereits Anreize gesetzt oder in Härtefällen Unterstützungen gesprochen.

Aus all diesen Gründen lehnen wir die Vorlage ab. Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme sowie für eine angemessene Berücksichtigung unserer Position.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Urban Camenzind, Landammann



6431 Schwyz, Postfach 1260

per E-Mail

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung

elektronisch an: Recht@bwo.admin.ch

Schwyz, 27. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung den Kantonsregierungen den Entwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) zur Vernehmlassung bis 4. August 2020 unterbreitet. Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen.

Die Beurteilung, ob staatliche Massnahmen ergriffen werden sollen und wenn ja, wie diese aussehen sollen, bleibt kontrovers. Mit der vom Parlament geforderten Lösung werden keine kantonalen Kompetenzen im engeren Sinn tangiert. Dennoch hat der Regierungsrat des Kantons Schwyz diverse Bedenken vorzubringen.

Es handelt sich um eine einseitige Subvention kleiner Betriebe, mit einer skurril anmutenden Ausgestaltung inklusive «Opt-out-Klausel». Diese Massnahme bringt zwangsweise aufwendige – höchstwahrscheinlich ineffiziente – bürokratische Strukturen mit sich. Obwohl das Bedürfnis anerkannt wird, Auswirkungen der Corona-Pandemie und der entsprechenden Gegenmassnahmen für die Wirtschaft und die Bevölkerung zu minimieren, erscheint das vorliegend gewählte Vorgehen des direkten staatlichen Eingriffs fragwürdig. Spezialregelungen für bestimmte Personengruppen bringen per Definition eine Ungleichbehandlung mit sich, welche der Staat vermeiden muss. Überdies könnten derartige Spezialregelungen als Präzedenzfälle weitere Begehrlichkeiten – wie eine Verlängerung der Massnahme oder Ansprüche aus anderen Sparten – mit sich bringen. Mit diesen weiteren Begehrlichkeiten sind auch finanzielle Konsequenzen auf kantonaler Stufe möglich, die es strikte auszuschliessen gilt.

Die verlangte pauschale Herabsetzung auf 40% des Miet- oder Pachtzinses für Betriebe, die gestützt auf die COVID-19-Verordnung geschlossen wurden, wird deshalb aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Sie ist ein direkter staatlicher Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse zwischen juristischen und/oder natürlichen Personen.
- Sie lässt unberücksichtigt, dass einerseits die Einkünfte aus Miete oder Pacht zur Tragung der Liegenschaftskosten notwendig sind, andererseits eine generelle Herabsetzung in einer grossen Anzahl der Fälle dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit widerspricht.
- Sie wird der Vielfalt der bestehenden Geschäftsmietverhältnisse nicht gerecht.
- Sie lässt die unterschiedlich grossen wirtschaftlichen Auswirkungen einer vorübergehenden Geschäftsschliessung auf die verschiedenen Betriebe sowie die übrigen staatlichen Not-, Solidaritäts- und Unterstützungsmassnahmen ausser Acht.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und grüssen Sie freundlich.

Im Namen des Regierungsrates:



Petra Steimen-Rickenbacher
Landammann



Kopie z.K. an:

- Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.



CH-6061 Sarnen, Postfach 1264, VD

A-Post

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Vorab per E-Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Sarnen, 29. Juli 2020/OWSTK.3821

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Stellungnahme Kanton Obwalden

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns zum verkürzten Vernehmlassungsverfahren zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) eingeladen. Dafür danken wir Ihnen und nehmen gerne wie folgt Stellung:

Die aufgrund der Covid-19 Pandemie staatlich verordnete Schliessung hat bei sehr vielen Betrieben zu grossen Umsatzeinbussen und damit zu erheblichen finanziellen Verlusten geführt. Ein Teil dieser Verluste konnte dank der Massnahmen abgefedert werden, die insbesondere der Bund, aber auch die Kantone, die Gemeinden und Private Akteure zur Entlastung der Unternehmen getroffen haben. Im Kanton Obwalden hat unter anderem ein von privater Seite geöffneter Covid-19-Fonds direkte Unterstützung für Direktbetroffene gebracht. Dank dieser staatlichen und privaten Massnahmen ist bisher kein erheblicher Anstieg der Arbeitslosigkeit oder der Insolvenzen zu verzeichnen.

Mit den beschriebenen Massnahmen konnten jedoch nicht alle Verluste aufgefangen werden. Dazu kommen die Unsicherheiten betreffend die weiteren Entwicklungen im Bereich der Wirtschaft und insbesondere bei der stark betroffenen Gastronomie. Vor diesem Hintergrund ist zwar verständlich, dass nach einer Lösung gesucht wird, um für die einzelnen Einrichtungen oder Betriebe einen Konkurs zu verhindern. Die Umsetzung der vom National- und Ständerat angenommenen Motion hätte jedoch zur Folge, dass von der Schliessung betroffene Betriebe in jenem Zeitraum nur 40 Prozent ihrer Miete bezahlen müssten. Gleichzeitig würde damit aber ein Mietzinserlass von 60 Prozent

zulasten der Vermieter erzwungen, auch wenn teilweise einschränkende Kriterien vorgesehen sind. Dabei handelt es sich um einen aussergewöhnlichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit, insbesondere in die zentralen verfassungsmässigen Rechte der Wirtschafts- und Vertragsfreiheit.

Aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller positiven und negativen Aspekte sind wir der Ansicht, dass bei einem solchen Eingriff in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern die negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaft überwiegen. Bezüglich Eigentum negativ betroffen können Selbstbewirtschafter (Wettbewerbsverzerrung), Vermieter von einem bis zu wenigen Objekten (finanziell existenzielle Fragestellung), Grossinvestoren bis hin zu institutionellen Anlegern der Versicherungen oder vor allem Pensionskassen sein. Letztere sind aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet, ihr Vermögen sicher anzulegen und müssen einen bestimmten Deckungsgrad erreichen. Zudem würde das neue Gesetz all jene potenziell bestrafen, welche auf privatrechtlicher Basis eine gemeinsame Lösung gefunden haben. Aus heutiger Sicht gehen wir im Weiteren davon aus, dass der Verzicht auf das Gesetz nicht zu einem übermässigen Anstieg der Fälle bei der Schlichtungsbehörde führen wird.

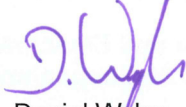
Vor diesem Hintergrund rechtfertigen die aufgezählten Nachteile und der Eingriff in garantierte Verfassungsrechte den begrenzten Nutzen für einen Teil potenziell Begünstigter nicht.

Wir beantragen deshalb, auf den Erlass des Bundesgesetzes über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) zu verzichten.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement



Daniel Wyler
Regierungsrat

Ansprechperson bei Rückfragen:

Frau RA lic. iur. Barbara Wicki, Leiterin Volkswirtschaftsamt, 041 666 62 20, barbara.wicki@ow.ch.

Kopie an:

- Regierungsrat (Zirkulationsmappe)
- Sicherheits- und Justizdepartement
- Amt für Justiz
- Volkswirtschaftsdepartement (Departementssekretariat)
- Volkswirtschaftsamt
- Staatskanzlei mit den Akten (OWSTK. 3821)



KANTON
NIDWALDEN

VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

Stansstadterstrasse 54, Postfach 1251, 6371 Stans
Telefon 041 618 76 54, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Stansstadterstrasse 54, Postfach 1251 VD

PER E-MAIL

Herr Bundesrat
Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zustellung per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Othmar Filliger
Landammann
Telefon 041 618 76 50
othmar.filliger@nw.ch
Stans, 9. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz);
Stellungnahme Kanton Nidwalden**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Guy Parmelin

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns zum verkürzten Vernehmlassungsverfahren zum titelerwähnten Geschäft eingeladen. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Die aufgrund der Covid-19 Pandemie staatlich verordnete Schliessung hat bei sehr vielen Betrieben zu grossen Umsatzeinbussen und damit zu finanziellen Verlusten geführt. Ein beachtlicher Teil dieser Verluste konnte abgedeckt werden, indem insbesondere der Bund, aber auch die Kantone, die Gemeinden und Private Akteure Massnahmen zur Entlastung der betroffenen Unternehmen getroffen haben. Zu erwähnen sind diesbezüglich Instrumente wie Kurzarbeitsentschädigungen, Covid-19-Überbrückungshilfen, durch Vermieter (freiwillig) erlassene Mietkosten oder – im Falle von Nidwalden – ein von privater Seite initiiertes und geäußertes Covid-19-Fonds für die Unterstützung von Kleinunternehmen. Diese Instrumente konnten bisher dafür sorgen, dass es zu keinem grösseren Anstieg der Arbeitslosigkeit und der Insolvenzen gekommen ist.

Eine Umsetzung der vom National- und Ständerat angenommenen Motion hätte zur Folge, dass Betriebe, welche aufgrund der vom Bundesrat im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus verordneten Schliessung betroffen waren, in jenem Zeitraum nur 40% ihrer Miete bezahlen müssen. Diese finanzielle Entlastung hätte sicherlich positive betriebswirtschaftliche Effekte für diese Betriebe.

Wie der Bundesrat sind aber auch wir der Meinung, dass bei einem solchen Eingriff in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern die negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaft überwiegen. Diesbezüglich zu erwähnen sind insbesondere Mitnahmeeffekte, Eingriffe in die Eigentumsgarantie und daraus resultierende Marktverzerrungen, so wie sie im Erläuternden Bericht beschrieben sind.

Vor diesem Hintergrund erachten wir das zur Vernehmlassung unterbreitete Covid-19-Geschäftsmietegesetz als nicht zielführend und lehnen dieses ab.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION



Othmar Filliger
Landammann

Ansprechperson bei Rückfragen:
Jost Kayser, Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion (jost.kayser@nw.ch)

Kopie an:

- Nationalrat Peter Keller
- Ständerat Hans Wicki
- Auflage Regierungsratssitzung vom 18. August 2020

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF

E-Mail: Recht@bwo.admin.ch

Glarus, 13. Juli 2020
Unsere Ref: 2020-125

Vernehmlassung i. S. Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Hochgeachteter Herr Bundesrat

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Wir erheben gegen die vorgenommenen Anpassungen keinen Einwand.

Genehmigen Sie, hochgeachteter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse


Marianne Lienhard
Landesstatthalter



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zug, 7. Juli 2020 sa

Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie die Kantonsregierungen im Vernehmlassungsverfahren zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) eingeladen. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und stellen folgende

Anträge:

1. Auf den Erlass des Bundesgesetzes über den Miet- und Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) sei ersatzlos zu verzichten.
2. Eventualiter sei auf die Regelung der Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen (Art. 7 des Gesetzesentwurfs) zu verzichten.

Begründung:

Das neue Gesetz erzwingt einen Mietzinserlass um 60 Prozent, wobei einschränkende Kriterien formuliert sind. Dabei handelt es sich um einen aussergewöhnlichen Eingriff in zentrale verfassungsmässige Rechte wie die Wirtschafts- und Vertragsfreiheit sowie die Eigentumsgarantie. Auch die gesetzliche Verankerung in der Bundesverfassung in Art. 100 betreffend Konjunkturpolitik wird in Kapitel 5.1 «Verfassungsmässigkeit» des erläuternden Berichts als «weit gefasste» Kompetenz erwähnt.

Obwohl an Art. 100 BV «Konjunkturpolitik» aufgehängt, birgt das neue Gesetz in sich auch volkswirtschaftlich schädigende Nebenwirkungen. Diese hängen davon ab, wie die Eigentümerschaft ausgeprägt ist. Diese können Selbstbewirtschafter (Wettbewerbsverzerrung) über Vermieter von einem bis wenigen Objekten (existenzielle Fragestellung), über Grossinvestoren bis

hin zu institutionellen Anlegern der Versicherungen und insbesondere Pensionskassen, welche gemäss Bundesgesetz ihr Vermögen sicher anzulegen und einen bestimmten Deckungsgrad zu erreichen haben, sein.

Nebst diesen partiell (sehr) negativen Auswirkungen bedient sich das neue Gesetz des Giesskannenprinzips. Es wird in garantierte Rechte eingegriffen und gleichzeitig wird ein beachtlicher Teil in ungerechtfertigter Weise profitieren. Dies ist störend und rechtsstaatlich bedenklich.

Das neue Gesetz bestraft potenziell all jene, die auf privatrechtlicher Basis eine gemeinsame Lösung gefunden haben und wird auch die Bereitschaft, zukünftig gemeinsame Lösungen zu finden, schmälern. Einige Kantone – darunter der Kanton Zug – haben Stützungsfonds errichtet, um Härtefälle zu lindern. Dieses Instrument ist zielgerichtet und deshalb sehr wirksam. Eine zusätzliche rechtsstaatliche Intervention ist nicht gerechtfertigt und lähmt die Initiative der Vertragspartner.

Die erheblichen Mietzinsausfälle der Vermieter können für diese zu wirtschaftlichen Notlagen führen. Die für diese Fälle vorgeschlagene Entschädigung ist jedoch mit dem Bundesrat abzulehnen.

Sollte dieses Gesetz in Kraft treten, dann sind die Auswirkungen auf den Kanton Zug überschaubar, da er kaum Geschäftsliegenschaften besitzt und vermietet. Letzteres trifft auch auf die Zuger Gemeinden zu.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass in Ziff. 3.3 (Auswirkungen auf Kantone, Gemeinden etc.) die erhebliche Mehrbelastung der Schlichtungsstellen in Mietsachen aufzuführen wären.

Fazit:

Die oben aufgezählten Nachteile und der Eingriff in gesetzlich garantierte Rechte rechtfertigen einen begrenzten Nutzen für einen Teil der Begünstigten nicht.

Für allfällige Rückfragen zu unserer Stellungnahme richten Sie sich bitte an Herrn RA lic. iur. Peter Müllhaupt, juristischer Mitarbeiter in der Volkswirtschaftsdirektion, 041 728 55 06, peter.muellhaupt@zg.ch.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Stephan Schleiss
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

Kopie per E-Mail an:

- recht@bwo.admin.ch (in Word- und PDF-Format)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung
- Baudirektion (info.bds@zg.ch)
- Finanzdirektion (info.fd@zg.ch)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (info.awa@zg.ch)



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

PAR COURRIEL

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
Palais fédéral est
3003 Berne

Courriel : Recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 15 juillet 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) – procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Par décision du 1^{er} juillet 2020, le Conseil fédéral a chargé votre département de mettre en consultation la loi fédérale citée en référence auprès des milieux concernés.

Par la présente, nous vous remercions de nous avoir consulté et vous faisons part de notre détermination.

A l'instar d'autres cantons, le canton de Fribourg a validé en date du 22 avril 2020 une ordonnance permettant de mettre en place un système de prise en charge des loyers sous le régime dit « 1/3 – 1/3 - 1/3 », le locataire payant son loyer du mois de mai, le propriétaire l'exonérant pour le mois de juin et l'Etat de Fribourg prenant en charge le loyer du mois de juillet.

Cette ordonnance a été étendue par deux fois, notamment en élargissant le périmètre des bénéficiaires et en augmentant les montants de prise en charge par l'Etat de Fribourg.

Ces ordonnances répondent à un réel besoin et permettent une bonne collaboration entre locataires et propriétaires dans la majorité des cas : les informations que nous détenons de la part des professionnels de l'immobilier font état d'un taux d'acceptation de la part des propriétaires de l'ordre de 80 %.

Ce taux d'acceptation est un facteur très important dans le cadre de la complémentarité ou de la subsidiarité de la mesure cantonale sous forme d'ordonnance avec la loi fédérale sujette à la présente mise en consultation :

- > dans les cas où le propriétaire a refusé d'exonérer son locataire au travers de l'ordonnance cantonale, la loi fédérale prend tout son sens : elle permet au locataire de n'assumer que 40 % de son loyer pendant 2 mois au maximum ;
- > dans les cas où le propriétaire a accepté d'exonérer son locataire selon la mesure cantonale, se pose dès lors la question de savoir, pour le canton de Fribourg, si le locataire est éligible à la mesure fédérale, pendant la période du 17 mars au 30 avril :
 - > si l'éligibilité paraît être favorable pour le locataire (qui se verrait ainsi bénéficier d'un loyer très réduit du 17 mars au 31 juillet), elle l'est beaucoup moins du côté du propriétaire, qui serait pénalisé par le fait d'être établi dans un canton qui a anticipé la mesure fédérale, par une mesure propre à préserver des emplois ;
 - > à la lecture de la loi et des commentaires des articles, il ressort que le locataire ayant bénéficié de la mesure cantonale sera aussi éligible pour la mesure fédérale ; cet état de fait paraît contraire à l'égalité de traitement et le Conseil d'Etat souhaite que la loi soit précisée, de manière à éviter que les propriétaires soient trop sollicités.

Dans ce contexte, le Gouvernement fribourgeois préconise l'introduction dans la loi de :

- > un article précisant que si la part payée par le propriétaire et par le canton dans le cadre de la mesure cantonale ou un arrangement bilatéral entre propriétaire et locataire est supérieur à ce que devrait payer le propriétaire dans le cadre de la mesure fédérale, ce dernier ne serait pas sollicité pour un paiement au titre de la mesure fédérale ;
- > par analogie, si un arrangement entre propriétaire et locataire donnait lieu à une participation du propriétaire qui serait inférieure à ce qu'il devrait assumer selon la loi fédérale, ce dernier devrait payer uniquement la différence entre les deux montants.

L'introduction de ces réserves nous paraît très importante, afin de tenir compte des accords déjà passés entre les parties, comme cela a été dûment exigé par le Conseil national et par le Conseil des Etats par le biais de deux motions.

En ce qui concerne plus précisément le canton de Fribourg, le Conseil d'Etat est d'avis que si un arrangement a été fait entre l'Etat, le locataire et le propriétaire, la loi fédérale ne devrait pas s'appliquer, même si cette dernière concerne la période allant du 17 mars au 30 avril 2020. Demeure réservée la situation dans laquelle le paiement d'un montant serait inférieur selon l'ordonnance cantonale au montant à prendre en charge par le propriétaire via la loi fédérale.

En vous remerciant d'avoir consulté notre canton, nous vous prions de croire, monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat :

Anne-Claude Demierre, Présidente



AC Demierre

Anne-Claude Demierre
15.7.2020



Signature électronique qualifiée - Droit suisse
Signé sur Skribble.com

Sophie Perrier, Vice-chancelière d'Etat

S Perrier

Sophie Perrier
15.7.2020



Signature électronique qualifiée - Droit suisse
Signé sur Skribble.com

L'original de ce document est établi en version électronique

Brigit Wyss
Frau Landammann

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

27. Juli 2020

GK 5192

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, hat mit Schreiben vom 1. Juli 2020 die Kantone zur Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) eingeladen. Wir nehmen dazu gerne Stellung.

Um das Tempo der Ausbreitung von COVID-19 zu verlangsamen, mussten gestützt auf Artikel 6 der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) vom 13. März 2020 – mit wenigen Ausnahmen – sämtliche Einkaufsläden, Restaurationsbetriebe, Barbetriebe etc., Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe sowie Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt ihren ordentlichen Betrieb per 17. März 2020 einstellen. Die behördlich angeordnete Schliessung hat bei den betroffenen Betrieben zur Folge, dass sie trotz der Instrumente Erwerbsersatz- und Kurzarbeitsentschädigung immer weniger liquide Mittel für ihre laufenden Kosten zur Verfügung haben – und dies unverschuldet. Für Mieter und Mieterinnen bzw. Pächter und Pächterinnen ist es schwierig, die Miet- und Pachtzinsen zu bezahlen. Diese machen oft einen Grossteil der Fixkosten aus.

Der Bundesrat hat bisher davon abgesehen, mit notrechtlichen Interventionen in die Vertragsbeziehungen zwischen Privaten einzugreifen. Stattdessen hat er die Vermieter und Vermieterinnen sowie die Mieter und Mieterinnen aufgerufen, im Einzelfall gemeinsam einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten.

Aufgrund des Fehlens einer bundesrätlichen Lösung haben die eidgenössischen Räte in der Sommersession 2020 Motionen überwiesen, die den Bundesrat beauftragen, entsprechende Massnahmen zur Festlegung des Miet- und Pachtzinses betroffener Betriebe zu ergreifen. Mit dem vorliegenden Covid-19-Geschäftsmietengesetz soll dieser Auftrag erfüllt werden. Damit für die Vertragsparteien bei Geschäftsmieten rasch Klarheit und Rechtssicherheit besteht, soll der Erlass in Form eines dringlichen befristeten Bundesgesetzes erfolgen.

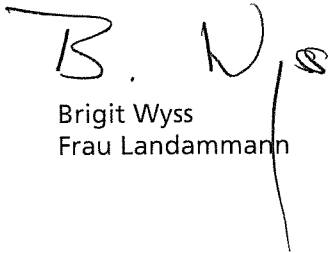
Subsidiär zu einer allfälligen Bundeslösung hat der Kanton Solothurn am 30. Juni 2020 eine Verordnung zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) bei Miet- und Pachtzinsen für Geschäftsräume erlassen. Dabei verfolgt er eine sogenannte Drittels-Lösung, d. h. der Kanton übernimmt einen Drittel der während der angeordneten Schliessung angefallenen Geschäftsmietzinsen, wenn sich der Vermieter mittels einer verbindlichen Vereinbarung mit dem Mieter ebenfalls bereit erklärt, mindestens ein Drittel des Mietzinses, für die gleiche Dauer zu erlassen.

Aufgrund von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a des vorgeschlagenen Bundesgesetzes gehen wir davon aus, dass sämtliche Miet- und Pachtverhältnisse, die von der Solothurner Lösung Gebrauch machen und damit eine Vereinbarung abschliessen, nicht in den Geltungsbereich der vom Bundesrat vorgeschlagenen Lösung fallen.

Wir stimmen dem vorgeschlagenen Covid-19-Geschäftsmietegesetz grundsätzlich zu. Es stellt eine Lösung dar, um den durch die angeordneten Massnahmen zur Bekämpfung des Covid-19-Virus entstandenen prekären finanziellen Situationen im Bereich der Miet- und Pachtzinsen zu begegnen. Gleichzeitig halten wir aber fest, dass es sich um einen Eingriff in die Eigentums-garantie sowie die Vertragsfreiheit der Parteien handelt. In seinen Erläuterungen relativiert der Bundesrat die Schwere des Eingriffs und hält ihn für vertretbar.

Für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu dürfen, bedanken wir uns bestens.

Mit freundlichen Grüssen



Brigit Wyss
Frau Landammann



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an recht@bwo.admin.ch

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung
und Forschung WBF
Bundesrat Guy Parmelin

Basel, 4. August 2020

Regierungsratsbeschluss vom 4. August 2020

Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19); (Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns das oben genannte Gesetzgebungsvorhaben zur Stellungnahme bis 4. August 2020 zukommen lassen. Wir danken für diese Einladung und nehmen gerne wie folgt Stellung:

Der Gesetzesentwurf entspricht den beiden gleichlautenden Motionen «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden», welche von beiden Räten angenommen worden sind.

Der Regierungsrat begrüsst, dass auf Bundesebene Entlastungen bei den Geschäftsmieten für die Geschäftsbetreibenden während der zur Bekämpfung des Coronavirus verordneten Betriebs-schliessungen und -einschränkungen geplant sind. Der Kanton Basel-Stadt fördert in diesem Bereich bereits seit dem 13. Mai 2020 einvernehmliche Lösungen zwischen Mietvertragsparteien von Geschäftsräumlichkeiten, indem er dafür Anreize in Form von finanziellen Beiträgen setzt. Diese Lösung besticht aufgrund ihrer freiwilligen Basis und ausgewogenen Verteilung der Ausfälle und wäre aus Sicht des Regierungsrates auch auf Bundesebene zu bevorzugen. Aufgrund der Tatsache, dass infolge der für die Vertragsparteien vorteilhafteren kantonalen Lösung die vorgesehene Bundesregelung im Kanton Basel-Stadt – mit Ausnahme einer allfälligen Lückenschliessung für die Zeitperiode vom 17. bis 31. März 2020 – voraussichtlich nur wenig zur Anwendung gelangen wird, hat der Regierungsrat beschlossen, keine detaillierte Beurteilung zur Vorlage abzugeben oder konkrete Änderungswünsche anzubringen.

Der Regierungsrat möchte jedoch auf folgende Punkte der Bundesvorlage hinweisen:

1. Kantonale Lösungen finden keine Anerkennung

Mit Bedauern muss der Regierungsrat zur Kenntnis nehmen, dass kantonale Engagements, die auf einer Vereinbarung der Vertragsparteien basieren und zu einem Zeitpunkt greifen, in dem die Unterstützung dringend notwendig ist, auf Bundesebene keine Anerkennung finden.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage für die Legiferierung des Bundes (Art. 100 BV)

Aus Sicht des Regierungsrates vermag Art. 100 BV als alleinige verfassungsrechtliche Abstützung für die vorliegende Legiferierung kaum zu genügen. So wird denn im erläuternden Bericht auch richtigerweise aufgeführt, dass konjunkturpolitische Massnahmen normalerweise präventiv wirken sollen und es hier um einen retrospektiven Eingriff geht.

3. Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen (Art. 7)

Entsprechend den Motionen sieht der Gesetzesentwurf einen Betrag von max. 20 Mio. Franken vor, um Vermietende sowie Verpachtende, die infolge von Miet- bzw. Pachtzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes in eine wirtschaftliche Notlage geraten, finanziell zu unterstützen. In den Erläuterungen schlägt der Bundesrat jedoch vor, auf diese Entschädigungsmöglichkeit zu verzichten. Diese Meinung teilt der Regierungsrat nicht. Er spricht sich klar dafür aus, dass für die Vermieterinnen und Vermieter sowie für die Verpächterinnen und Verpächter, welche aufgrund eines einseitigen Eingriffs in das Miet- bzw. Pachtverhältnis Ertragseinbussen zu erleiden haben, zumindest ein – wenn auch nur bescheidener und an eine aufwändige Einzelprüfung geknüpfter – Ausgleich bereitgestellt werden soll. Diese Entschädigung wird bei der Prüfung der Verfassungsmässigkeit des Gesetzesentwurfs (Seite 18 des Erläuternden Berichts) denn auch als ein Argument aufgeführt, um die Verfassungsmässigkeit des Grundrechtseingriffs vorsichtig zu bejahen. Darauf zu verzichten, erscheint deshalb als widersprüchlich.

4. Keine Definition der entschädigungsrelevanten Voraussetzungen

Schliesslich stellen sich auch legistische Fragen. So wird beispielsweise der Begriff «wirtschaftliche Notlage» in Art. 7 Abs. 2 nur relativ vage umschrieben und sogar vom Umfang der eingereichten Gesuche abhängig gemacht. Gemäss Erläuterndem Bericht wird die weitere Auslegung und Konkretisierung dieser Anspruchsvoraussetzung dem BWO übertragen, was zusätzliche Fragen zur Verfassungsmässigkeit der Vorlage aufwirft. Auch bezüglich weiterer Kriterien, wie etwa die Bemessung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses in Fällen von Art. 4 Abs. 2 (Nebenkostenberechnung und Wohnanteil) und Abs. 3 (Umsatzmiete) bleiben sowohl der Gesetzesentwurf als auch der Erläuternde Bericht eher unspezifisch. Diesbezügliche Korrekturen und Ergänzungen sind unbedingt notwendig.

5. Vollzug (Art. 10)

Gemäss Art. 10 Abs. 1 obliegt der Vollzug des Gesetzes dem Bundesrat. Der Regierungsrat geht davon aus, dass dabei das zuständige Departement gemeint ist.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Fragen steht Ihnen Yvette Harder, Generalsekretärin Finanzdepartement, Tel. 061 267 95 61 oder yvette.harder@bs.ch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Finanz- und Kirchendirektion, Rheinstrasse 33b, 4410 Liestal

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Liestal, 29. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Juni 2020 haben Sie uns eingeladen, im Rahmen einer Vernehmlassung zum Bundesgesetz über die gesetzlichen Grundlagen für Verordnungen des Bundesrates zur Bewältigung der Covid-19-Epidemie (Covid-19-Gesetz) unsere Stellungnahme abzugeben.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hält den gesetzlich erzwungenen Erlass von Geschäftsmieten für keine geeignete Massnahme und lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf ab. Dies aus den folgenden Gründen:

- Die vorgesehene Lösung verletzt die in der Bundesverfassung enthaltene Eigentumsgarantie sowie die Wirtschaftsfreiheit und ist als schwerwiegender und unverhältnismässiger Eingriff in die privatrechtliche Vertragsautonomie zu betrachten.
- Mit dem vorgeschlagenen Gesetzesentwurf werden die Probleme lediglich zeitlich verschoben. So sind zum Beispiel unter den Vermietern auch diverse Pensionskassen zu finden, bei welchen die entgangenen Miterträge zu einer niedrigen Performance führen werden. Damit werden die Probleme bei der beruflichen Vorsorge weiter verschärft.
- Sie führt zu wesentlicher Rechtsunsicherheit und Abgrenzungsproblemen, da auch Gewerbebetreibende einen Anspruch haben, welche ihren Betrieb nicht schliessen mussten, sondern reduziert weiterbetreiben konnten.
- Der Beschluss dieses Gesetzesentwurfs könnte zu einem gefährlichen Präjudiz für spätere Krisen führen; zum Beispiel auch dann, wenn es sich um eine konjunkturelle Krise im traditionellen Sinn handelt.
- In vielen Fällen haben sich Mieter und Vermieter bereits auf freiwilliger Basis auf eine Lösung einigen können. Diese freiwilligen Vereinbarungen sollen nun durch eine staatliche Vorgabe auf Bundesebene übersteuert werden.

- In einigen Kantonen sind als Ergänzungen zu den arbeitsmarktrechtlichen Massnahmen bereits staatliche Soforthilfen gewährt worden, welche insbesondere auch für die Bezahlung von geschuldeten Geschäftsmieten verwendet wurden. Diese kantonalen Lösungen würden mit dem zur Diskussion gestellten Bundesgesetz ebenfalls übersteuert. Dabei besteht die Gefahr, dass die Zielgruppen der Soforthilfen in der Folge doppelt profitieren. Aus Sicht des Kantons Basel-Landschaft besteht somit keine Notwendigkeit für das neue Bundesgesetz.
- Teilweise erhalten Geschäftsmieter auch Versicherungsleistungen für Betriebsausfälle oder Entschädigungen von Gemeinden. Aus der Vorlage geht nicht klar hervor, was in diesen Fällen geschieht. Entsprechend wäre das Gesetz in diesem Punkt zu präzisieren.
- Der vorliegende Gesetzentwurf führt zu einer Ungleichbehandlung von Gewerbebetreibenden. Gewerbebetreibende, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen, müssen ihre Einnahmefälle durch die Covid-19-Krise selbst tragen und darüber hinaus auch alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) weiterhin vollumfänglich selber zahlen. Im Gegensatz dazu würden ausschliesslich eingemietete Gewerbebetreibende vom vorliegenden Gesetzesvorschlag profitieren.

Wir bedanken uns für Ihre Kenntnisnahme und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Dr. Anton Lauber

Kanton Schaffhausen
Regierungsrat
Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

T +41 52 632 71 11
F +41 52 632 72 00
staatskanzlei@ktsh.ch



Regierungsrat

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Schaffhausen, 4. August 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus; (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns die Vorlage zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz zur Stellungnahme unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit, uns äussern zu können, und nehmen wie folgt Stellung:

Wir unterstützen die Intention der Vorlage, die wirtschaftlichen Folgen der behördlich angeordneten Betriebsschliessungen zu mildern und damit die Existenz von Gewerbetreibenden zu sichern. Dies kommt mittel- bis langfristig auch den Vermietern von Geschäftsräumlichkeiten zugute, indem Geschäftsaufgaben und damit nachhaltige Mietausfälle vermieden werden sollen. Auch erscheint es unumgänglich, eine im Sinne des Vorschlages einfach umsetzbare Regelung anzustreben.

Die vorgesehene Regelung überwälzt jedoch die Entlastung der Mieter vollumfänglich auf die Vermieter und ist ein schwerwiegender Eingriff in deren Rechte mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Einem derart gravierenden Eingriff kann der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen nur zustimmen, soweit daraus resultierende Härtefälle angemessen und ausreichend verbindlich aufgefangen werden.

Insgesamt sollen maximal 20 Mio. Franken zur Abfederung von Härtefällen bereitgestellt werden. Die Voraussetzungen und Bemessungsgrundlagen für die Entschädigung von Härtefällen werden in der Vernehmlassungsvorlage jedoch nur rudimentär umschrieben. Für den Fall, dass die bereitgestellten maximal 20 Mio. Franken aufgrund der Anzahl - grundsätzlich berechtigter - Gesuche nicht ausreichen, sollen überdies entweder die Anforderungen für das Vorliegen eines Härtefalles erhöht oder die Höhe der einzelnen Entschädigungen begrenzt werden.

Eine solche Regelung lehnen wir entschieden ab. Sie führt nicht nur zu Rechtsunsicherheit und möglicherweise nicht tragbaren wirtschaftlichen Nachteilen im Einzelfall, sondern ganz allgemein auch zu einer nicht akzeptablen Verzögerung der bei Härtefällen in aller Regel dringlichen Auszahlung der Entschädigungen. Ob die bereitgestellten Mittel ausreichen, kann nach der Logik des Vernehmlassungsentwurfes erst abgeschätzt werden, wenn alle Gesuche eingegangen sind. Diese können bis sechs Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht werden. Die Entschädigungen können folglich erst dann festgelegt und ausbezahlt werden.

Es sind daher zwingend ausreichend bestimmte und verbindliche Voraussetzungen und Bemessungskriterien für die Entschädigung in Härtefällen in die Vorlage aufzunehmen. Auch sind die erforderlichen Vorkehren zu treffen, damit die Härtefallentschädigungen im Einzelfall zeitnah ermittelt und ausbezahlt werden können, und vom Bund sind ausreichend Mittel zur Verfügung zu stellen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.



Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Martin Kessler

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger



Landammann, 9102 Herisau

Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
3003 Bern

Alfred Stricker
Landammann
Tel. +41 71 353 68 20
alfred.stricker@ar.ch

Herisau, 22. Juli 2020

**Eidg. Vernehmlassung; Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-
Geschäftsmietegesetz); Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 wurden die Kantonsregierungen vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) eingeladen, zur Vorlage eines Bundesgesetzes bis zum 4. August 2020 Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat unterstützt das Covid-19-Geschäftsmietegesetz grundsätzlich, auch wenn der Vorschlag gewisse Nachteile mit sich bringt, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

Der Gesetzesvorschlag sieht einen Teil-Mieterlass von 60% des Mietzinses vor. Dieser soll nach einem komplizierten Modell bei monatlichen Mietzinsen bis Fr. 20'000.- gelten, verbunden mit einer opt-out-Klausel bei Monatsmieten ab Fr. 15'000.-. Dieser staatliche Zwang zum Teil-Mieterlass soll bei Covid-19-bedingten Betriebsschliessungen sowie bei bestimmten reduziert geführten Betrieben gelten. Dem konkreten Vorschlag haftet insofern etwas Willkürliches an, weil er eine Frankengrenze für den Teilerlass vorsieht, welche selbstredend der Vielfalt der Mietverhältnisse in der Schweiz nicht gerecht werden kann.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Vermieter/Innen – welche die Mieterlasse gewähren müssen – ihre eigenen Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungen, Unterhalt und Reparaturen) grundsätzlich weiterhin ungeschmälert bezahlen müssen. Zudem soll die Regelung völlig unabhängig von den konkreten Mietvertragspflichten und von den finanziellen Verhältnissen der jeweiligen Parteien gelten. Profitieren von dieser Regelung würden also Unternehmen mit einem Jahresmietzins von bis zu Fr. 240'000.– und damit nicht nur eingemietete Kleinunternehmen.

Die Regelung bevorzugt eingemietete Gewerbetreibende gegenüber Gewerbetreibenden, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen.



Die Diskussionen im Parlament zeigen, dass es schwierig ist, eine auch nur annähernd den unterschiedlichen Verhältnissen gerecht werdende Pauschalregelung aufgrund von Covid-19-bedingten Betriebseinschränkungen zu finden. Rückwirkende Eingriffe in die Geschäftsmietverträge sind aus Sicht des Regierungsrates grundsätzlich nicht erwünscht. Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten sind im Geschäftsmietbereich äusserst vielfältig und umfassen neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten der Parteien. Die Frage stellt sich auch, ob die Regelung eine Rechtssicherheit schaffen kann. Einerseits gibt es für die Mietgerichte Anhaltspunkte, wie die Regelung im fraglichen Bereich zu handhaben ist, falls sich die Mietparteien nicht einig werden. Auf der anderen Seite ist nicht auszuschliessen, dass Gerichtsverfahren über weitergehende Forderungen oder über die Auslegung des rückwirkenden Vertragseingriffes im Einzelfall provoziert werden.

Der staatliche Zwang zum Mieterlass bedeutet einen Eingriff in die Wirtschaft, welche sich mit diversen Grundrechten und verfassungsrechtlichen Grundsätzen kaum vereinbaren lassen. Erwähnt seien in diesem Zusammenhang die Rechtsgleichheit, die Eigentumsgarantie, die Wirtschaftsfreiheit (insb. die Vertragsfreiheit) und schliesslich der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 94 Bundesverfassung).

Aus all diesen Gründen lehnt der Regierungsrat den vorliegenden Gesetzesentwurf ab. Auf eine gesamtschweizerische Regelung für sämtliche Mietverhältnisse ist gänzlich zu verzichten.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Alfred Stricker, Landammann



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

Appenzell, 13. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Geschäftsmietegesetz) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zum Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Geschäftsmietegesetz) zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie unterstützt die Vorlage im Grundsatz. Der Entwurf stellt - ebenso wie der Lockdown - einen massiven Eingriff in unser Wirtschaftssystem dar. Dazu kommt die Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern der betroffenen Objekte, die nicht von einem Mieterlass profitieren können, sondern weiterhin Grundstückskosten wie zum Beispiel Hypothekarzinsen zu zahlen haben. Im Sinne einer einmaligen, kurzfristig umsetzbaren und pragmatischen Lösung, stimmen wir dem Vorschlag zu.

Wir stellen folgende **Anträge**:

Art. 2: Geltungsbereich

«..., sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal Fr. 15'000.-- beträgt: ...».

Art. 3 Abs. 2: Ausnahmen vom Geltungsbereich

[streichen]

Begründung:

Die Vorlage soll einen Mieterlass für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ermöglichen, die aufgrund der behördlichen Anordnungen als Folge der Corona-Pandemie ihr Geschäftslokal schliessen mussten. Bei monatlichen Miet- und Pachtzinsen von über Fr. 15'000.-- ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien auf Augenhöhe selbständig und ohne staatlichen Eingriff Mietzinsverhandlungen führen können.

Art. 4 Abs. 1 und 2: Massgebender Miet- oder Pachtzins

Die anteiligen Nebenkosten seien als Teil des massgebenden Miet- oder Pachtzinses festzulegen.

Begründung:

Nebenkosten sind vom Mietenden nur dann zu bezahlen, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde (Art. 257a Abs. 2 OR). Ohne besondere Vereinbarung gelten die Nebenkosten als im Nettomietzins inbegriffen. Besteht eine ausdrückliche Regelung, können die Nebenkosten als Pauschale oder Akontozahlung mit nachträglicher Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Kosten vereinbart werden. Bei Wohn- und Geschäftsräumen muss die Vermieterin oder der Vermieter der Mieterin oder dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren (Art. 257b Abs. 2 OR). Die Art. 4 ff. der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) regeln die Abrechnung der Nebenkosten detailliert. Die vorgeschlagene Regelung mit dem unbestimmten Begriff des «angemessenen Abzugs» ist nicht nötig und kann zu zahlreichen Streitigkeiten in der Praxis führen. Stattdessen sollen die Nebenkosten Teil des massgebenden Miet- oder Pachtzinses sein, nach den geltenden Regeln berechnet und anschliessend anteilmässig reduziert werden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:


Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



Volkswirtschaftsdepartement, Generalsekretariat, Davidstrasse 35, 9001 St.Gallen

Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung
und Forschung WBF
Bundeshaus
3003 Bern

Beat Tinner
Regierungsrat
Volkswirtschaftsdepartement
Davidstrasse 35
9001 St.Gallen
T +41 58 229 23 23
beat.tinner@sg.ch

9001 St.Gallen, 14. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie unter anderem die Kantonsregierungen eingeladen, sich anlässlich des laufenden Vernehmlassungsverfahrens zum COVID-19-Geschäftsmietegesetz bis spätestens 4. August 2020 zur Vorlage zu äussern. Mit Beschluss vom 4. Juli 2020 hat die Regierung des Kantons St. Gallen das Volkswirtschaftsdepartement eingeladen, eine entsprechende Stellungnahme zu erarbeiten und Ihnen fristgerecht zuzustellen. In diesem Sinn äussern wir uns gerne wie folgt.

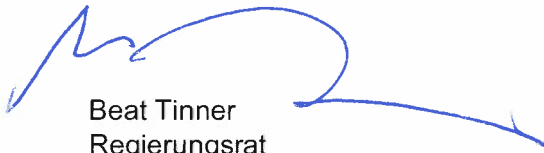
Die St.Galler Regierung nimmt den Entscheid von National- und Ständerat zu den in den Vernehmlassungsunterlagen erwähnten Motionen der WAK beider Räte zur Kenntnis. Sie ist allerdings nach wie vor der Auffassung, dass das Gesetz einen eher problematischen Eingriff in die Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit bedeutet. Es lag und liegt sicher in den allermeisten Fällen im Interesse beider Parteien, einvernehmlich eine Lösung zu finden, um die weitere Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Abgesehen davon greift der Gesetzesentwurf das Anliegen des Parlaments aber im Kern auf und sorgt für Klarheit und Rechtssicherheit für die Vertragsparteien.

Fragezeichen sind bei der Entschädigung des Bundes an die Vermieter zu setzen: Die Rahmenbedingungen zur Auszahlung der Entschädigung sind derart einschneidend, dass kaum ein Vermieter in den Genuss dieser Entschädigungen kommen wird. In der heutigen Zinssituation gibt es wohl kaum einen Vermieter, der eine reine Kostenmiete geltend machen kann oder wegen einer zweimonatigen Mietzinsreduktion in wirtschaftliche Existenznöte gerät. Diesbezüglich erachten wir Art. 7 als «Papiertiger».

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

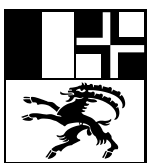
Freundliche Grüsse



Beat Tinner
Regierungsrat

Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:
Recht@bwo.admin.ch

Kopie an:
Staatskanzlei
Volkswirtschaftsdepartement, Amt für Wirtschaft und Arbeit



Sitzung vom
4. August 2020

Mitgeteilt den
4. August 2020

Protokoll Nr.
608

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (COVID-19-Geschäftsmietegesetz) – Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 1. Juli 2020 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Mit dem COVID-19-Geschäftsmietegesetz greift der Bund unmittelbar in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis ein. Es handelt sich um einen schweren Eingriff in den Mietmarkt und in rechtsgültige Mietverträge. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das System der staatlichen Unterstützungen zur Abfederung wirtschaftlicher Schäden aufgrund behördlicher Anordnungen und Beschränkungen einzig im Mietbereich verlassen wird und nun private Rechtssubjekte verpflichtet werden, andere private Rechtssubjekte bezüglich wirtschaftlicher Schäden aufgrund behördlichen Beschränkungen zu unterstützen. Der vorliegende Gesetzesentwurf ist daher grundsätzlich kritisch zu hinterfragen.

Vielerorts haben sich Mieterinnen bzw. Mieter und Vermieterinnen bzw. Vermieter ohne staatlichen Eingriff einvernehmlich auf Mietzinsreduktionen geeinigt. Dadurch werden die wirtschaftlichen Folgen von Betriebschliessungen bzw. -einschränkungen durch die Marktteilnehmer gemeinsam getragen. Sowohl Mieterinnen bzw. Mieter als auch Vermieterinnen bzw. Vermieter haben angesichts der rezessiven Wirtschaftslage ein ureigenes Interesse daran, das bestehende Mietverhältnis aufrechtzuerhalten und gemeinsam Lösungen zur Bewältigung der Krisensituation zu finden. Der vorliegende Entwurf ist eine weitgreifende staatliche Intervention in den Mietmarkt. Er ist aus liberaler Optik ein wenig hoffnungsvolles Zeichen bezüglich des vorherrschenden Vertrauens in die Marktkräfte.

Hinzu kommt, dass die Unterstützung für Mieterinnen und Mieter bzw. der Mieterlass in den meisten Fällen erst zu einem Zeitpunkt in Kraft tritt und verpflichtend würde, in welchem der «Lockdown» bereits Monate zurückliegt und in welchem keine unmittelbare Hilfe mehr nötig sein wird. Ausserdem ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorlage für gewisse Branchen, die stark und langanhaltend betroffen sind (z. B. Reisebranche), nicht greift.

Angesichts der ausserordentlichen wirtschaftlichen Folgen durch COVID-19 haben Bund und Kantone eine Reihe von Unterstützungsmassnahmen beschlossen, um Wertschöpfung und Arbeitsplätze zu erhalten. Das vorliegende Vorhaben ist im Kontext dieser Massnahmen als weiteres Instrument des Bundes zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Krise und zum Erhalt der wirtschaftlichen Substanz der Schweizer Volkswirtschaft zu beurteilen, auch wenn die bisherige Systematik damit verlassen wird. Es handelt sich bei der Bundesvorlage entsprechend um eine einmalige ausserordentliche Massnahme für eine ausserordentliche Situation. Zu erwähnen ist, dass diese Unterstützungsmassnahme nicht seitens des Bundesrats erlassen wird, sondern auf dem vorgesehenen Weg nach intensivsten Verhandlungen in den eidgenössischen Räten als Kompromisslösung entstanden ist. Sie betrifft rund 80 000 Mietverhältnisse in der Schweiz und versucht, die wirtschaftlichen Konsequenzen der Covid-19-Massnahmen möglichst fair auf Mieterinnen bzw. Mieter als auch Vermieterinnen bzw. Vermieter aufzuteilen und dabei definitive Betriebschliessungen bzw. Konkurse möglichst zu vermeiden. Die Vorgaben mit einem

60-prozentigen Mieterlass für die beschränkte Zeit der behördlich verordneten Betriebsschliessungen erscheint verhältnismässig. Der Fokus auf kleine und mittlere Unternehmen (Begrenzung des Miet-/Pachtzinses auf max. 20 000 Franken) scheint ebenfalls richtig.

Angesichts dessen, dass die Vorlage einen Kompromiss der Räte abbildet, kann ihr trotz der grossen Bedenken zugestimmt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rathgeb'.

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Spadin'.

Daniel Spadin

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

21. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, sich zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) vernehmen zu lassen. Wir danken Ihnen dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Der Gesetzesentwurf basiert auf einer in den eidgenössischen Räten jeweils mit knappen Mehrheiten angenommenen Motion. Es geht um eine für die beiden Vertragsparteien in einem Miet- beziehungsweise Pachtverhältnis möglichst tragbare Lösung für die Dauer des umfassenden Lockdowns von zwei Monaten, limitiert auf Vertragsverhältnisse, bei denen die Mieter- respektive Pächterschaft keine Erträge generieren konnte, und bei denen der Miet- respektive Pachtzins eine bestimmte Höhe pro Monat (Fr. 20'000.–) nicht überschreitet, begrenzt auf jene Fälle, da sich die Vertragsparteien nicht bereits anderweitig geeinigt haben.

Mit dem Gesetzesentwurf wird versucht, einen Mittelweg zwischen einem deutlichen Eingriff in die Vertragsautonomie und letztlich die Eigentumsgarantie einerseits und einer Hilfestellung für in ihrer Existenz bedrohte Geschäftsbetriebe zu finden. Dadurch, dass die Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von geschlossenen Einrichtungen grundsätzlich nur 40 % des massgebenden Miet- oder Pachtzinses schulden, erfolgt eine ungleiche Verteilung des möglicherweise eingetretenen Schadens zulasten der Eigentümer- respektive Verpächterschaft. Daran kann aber aufgrund des Motionstexts nichts geändert werden.

Die Beurteilung, ob staatliche Massnahmen ergriffen werden sollen und wenn ja, wie diese aussehen sollen, bleibt indes kontrovers. Mit der vom Parlament geforderten Lösung werden keine kantonalen Kompetenzen im engeren Sinne tangiert – anders als es bei einem Anreizsystem mit kantonaler Beteiligung hätte der Fall sein können. Aufgrund der Dringlichkeit und der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Zeit verzichtet der Regierungsrat auf eine einlässliche Auseinandersetzung mit dem Gesetzesentwurf. Hinsichtlich des beantragten Art. 7 übernimmt der Regierungsrat die Haltung des Bundesrats; auf die Massnahme einer Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen ist zu verzichten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth
Landammann

Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Kopie

- recht@bwo.admin.ch

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Guy Parmelin
Bundesrat
3003 Bern

Frauenfeld, 3. August 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen
und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Wir lehnen das vorgeschlagene Bundesgesetz ab. Dies aus folgenden Gründen:

Geschäftsmieten stellen für Gewerbetreibende einen grossen Fixkostenblock dar, ähnlich den Lohnkosten. Es ist nachvollziehbar, dass nun auch bezüglich dieser Kosten hoheitliche Massnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Corona-Krise ergriffen werden sollen, ähnlich wie es bei den Lohnkosten mit den verschiedenen Massnahmenpaketen geschah. Dies soll aber ausgewogen und zielgerichtet geschehen, was unseres Erachtens insbesondere durch die geplante Umlagerung der Folgen der Corona-Krise von einer Gruppe privater Betroffener auf eine andere Gruppe privater Betroffener nicht der Fall ist.

Wir erachten es als problematisch, dass wirtschaftliche Einbussen, die bei Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern durch staatlich angeordnete Massnahmen im Bevölkerungsschutz (Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Infektion) entstanden sind, auf die Vermieterinnen und Vermieter oder Verpächterinnen und Verpächter übertragen werden. Diese haben demgegenüber gleichbleibende Leistungsverpflichtungen wie Hypothekarzinsen, Gebühren, Abgaben, Amortisationen und Ähnliches. Dies kann bei dieser Gruppe, die sich in der Regel aus Eigentümern zusammensetzt, zu weiteren Problemen führen. Zwar sieht die Vorlage eine Entschädigung bei wirt-

2/2

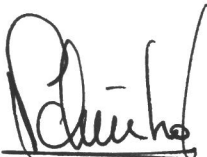
schaftlicher Notlage vor, aber der Bundesrat selbst schlägt vor, darauf zu verzichten. Aufgrund der Obergrenze von 20 Mio. Franken wird zudem nicht wirklich ein Ausgleich geschaffen. So ist trotz dieser Kompensation der geplante Eingriff in die Eigentums- und in die Wirtschaftsfreiheit der Vermieterinnen und Vermieter oder der Verpächterinnen und Verpächter nicht verhältnismässig. Solch schwerwiegende Eingriffe in privatrechtliche Rechtsverhältnisse sind unseres Erachtens auch in Krisenzeiten zu unterlassen.

Weiter halten wir es für problematisch, dass rückwirkend in die Verhältnisse zwischen den beiden Geschäftsparteien eingegriffen wird. Das bestraft potenziell all jene, die auf privatrechtlicher Basis bereits eine partnerschaftliche Lösung gefunden haben. Obschon solche individuellen Lösungen der vorgeschlagenen Regelung vorgehen, dürfte dieses Gesetz die Bereitschaft schmälern, in Zukunft wieder gemeinsame Lösungen zu finden.

Schliesslich beinhaltet die Vorlage eine Ungleichbehandlung zwischen eingemieteten Betrieben und solchen, die ihren Betrieb in den eigenen Lokalitäten bewirtschaften. Letztere tragen die Kosten für ihre Geschäftsräume weiterhin vollumfänglich, können aber keine Entlastung in Form einer Mietzinsreduktion geltend machen.

Mit freundlichen Grüssen

Der Präsident des Regierungsrates


Der Staatsschreiber




3926

fr

0

6 agosto 2020

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Spettabile
Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
3003 Berna

Invio per posta elettronica:
recht@bwo.admin.ch

Procedura di consultazione – Legge sulle pigioni commerciali COVID-19

Gentili Signore, egregi Signori,

vi ringraziamo per l'invito a prendere posizione in merito alla consultazione in oggetto.

A tale proposito vi informiamo che non abbiamo particolari osservazioni da formularvi sul progetto, tranne che in relazione all'articolo 3 cpv 2 dove si stabilisce che *“una sola parte contraente può rinunciare all'applicazione della regolamentazione sulle pigioni e sui fitti previsti dalla presente legge”*.

Proponiamo quindi la seguente formulazione:

“In caso di pigioni o fitti mensili compresi tra 15'000 e 20'000 franchi mensili, la rinuncia all'applicazione della regolamentazione sulle pigioni e sui fitti prevista dalla presente legge deve essere esplicitata da entrambe le parti contraenti”.

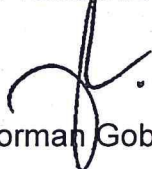
Infatti, limitare la richiesta di rinuncia ad una sola parte equivarrebbe a limitare la portata della legge ai contratti di locazione con affitti netti inferiori a fr. 15'000.- mensili, cosa che non era nell'intento degli atti parlamentari all'origine del progetto di legge.

Ringraziandovi per la preziosa opportunità accordata di esprimerci in materia, vogliate gradire, gentili Signore ed egregi Signori, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

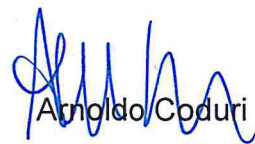
Il Presidente:

Norman Gobbi



Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri



Copia a:

- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch);
- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch);
- Pubblicazione in internet.

Château cantonal
1014 Lausanne

Par courriel uniquement

Département fédérale de l'économie, de la
formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
recht@bwo.admin.ch

Lausanne, le 4 août 2020

**Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements
et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19
sur les loyers commerciaux)**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous accusons réception de votre courrier de consultation du 1^{er} juillet 2020 et vous remercions de nous avoir soumis le projet mentionné en exergue pour avis.

Nous soutenons globalement le projet de loi fédérale qui donne un cadre clair au traitement des baux à loyer commerciaux durant la période de fermeture imposée par des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus. Nous saluons la mise à disposition du montant de 20 millions aux bailleurs qui se trouvent en situation de détresse économique, ainsi que la disposition pénale permettant de dissuader les éventuels fraudeurs.

Le dispositif proposé par la Confédération complète celui qui a été instauré, sur une base volontaire, par le Canton de Vaud dans l'Arrêté vaudois du Conseil d'Etat du 17 avril 2020 (ci-après l'Arrêté du 17 avril 2020, figurant en annexe). A ce sujet, nous demandons expressément que le projet de loi fédérale règle de manière claire les aspects de coordination que peut poser l'application cumulative du dispositif fédéral et des dispositifs cantonaux, aux articles 3 et 4 du projet de loi fédérale s'il y a lieu, en particulier la question de la prise en compte des aides cantonales dans le cadre du loyer déterminant.

Nous saisissons d'ailleurs l'occasion de la présente réponse pour vous exposer les éléments qui pourraient se heurter aux dispositions et à l'application de l'Arrêté du 17 avril 2020.

Article 1

Contrairement à l'Arrêté du 17 avril 2020, la notion de « *qui ont dû fermer* » ne laisse pas de place aux établissements « *qui ont dû **partiellement** fermer* ». Seule la lettre b reprend la notion de « *qui ont dû restreindre leur activité* » qui ne vise alors que les établissements de santé. Cette notion pose la question de la considération ou non d'une convention en vertu de l'Arrêté cantonal faite pour un établissement

partiellement fermé qui, selon l'interprétation, active ou pas la clause d'exclusion prévue à l'article 3 alinéa 1 lettre a. Ce point devrait être clarifié dans le projet de loi.

Article 2

Il y a quelques variations sur les désignations de genres de commerces concernés entre le projet de loi en consultation et l'article 6 alinéa 2 de l'Ordonnance fédérale 2 COVID-19 du 17 mars 2020 sur laquelle le canton s'est basé pour accorder son aide. Cette énumération n'étant pas exhaustive, elle ne modifie pas le cercle des établissements concernés. Il serait toutefois souhaitable de définir clairement les installations et établissements publics qui sont exclus du champ d'application de la loi afin d'assurer la sécurité du droit et d'éviter des inégalités de traitement.

Le projet de loi fédérale devrait mentionner les établissements de formation, fermés quant à eux au titre de l'article 5 de la même ordonnance fédérale. Cet oubli induit une distorsion importante qui doit être corrigée pour traiter sur un pied d'égalité les établissements ayant été contraints à la fermeture. Une lettre g. devrait ainsi être introduite à l'article 2 avec la mention : les établissements de formation. Le rapport explicatif doit de même être compété dans ce sens. Ce point est très important car nombre d'établissements privés de formation (petites écoles privées, auto-écoles, écoles de langue, écoles d'art, écoles de cirque, etc.) ont dû fermer et sollicitent des soutiens à ce titre.

Article 3

Nous nous permettons de relever un problème d'ordre légistique, s'agissant des délais prévus aux articles 3 al. 2 (« *60 jours suivant l'entrée en vigueur de la loi* » pour la déclaration de renonciation) et 7 al. 3 du projet (« *6 mois suivant l'entrée en vigueur* » pour la demande d'indemnité en cas de détresse économique). L'article 11, alinéa 2 du projet prévoit en effet une entrée en vigueur rétroactive au 17 mars 2020. Les points de départ des deux délais précités devraient dès lors être adaptés.

Pour le surplus, nous nous référons à la demande exposée en préambule concernant la coordination du dispositif fédéral et des dispositifs cantonaux.

Article 4

Là également, nous nous permettons de nous référer à la demande exposée en préambule concernant la coordination du dispositif fédéral et des dispositifs cantonaux.

Article 11 alinéa 2

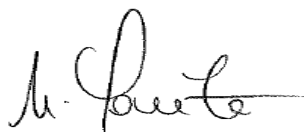
Une explication nous paraît devoir être donnée quant au fait que la loi déploierait ses effets jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour le surplus, le projet n'appelle pas d'autres remarques particulières de notre part. N'imposant en l'état pas d'adaptation ou de modification du régime d'aide aux locataires et aux bailleurs mis en place par le Canton, le Conseil d'Etat peut entrer en matière sur ce projet.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Nuria Gorrite

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

Annexe mentionnée

ARRÊTÉ **221.30.170420.1**
sur l'aide aux locataires et aux bailleurs dans le cadre de la
lutte contre le coronavirus (COVID-19)
du 17 avril 2020

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu l'ordonnance 2 du Conseil fédéral sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Ordonnance 2 COVID-19)

vu l'article 125 de la Constitution du Canton de Vaud

vu l'article 26a de la loi sur l'organisation du Conseil d'Etat

vu la loi sur la protection de la population

vu le préavis du Département de l'économie, de l'innovation et du sport

vu le préavis du Département des institutions et du territoire,

arrête

Art. 1 But

¹ Le présent arrêté vise à apporter une aide financière aux locataires et bailleurs commerciaux afin d'atténuer les conséquences des mesures prises pour lutter contre l'épidémie de coronavirus (COVID-19).

Art. 2 Champ d'application

¹ Le présent arrêté s'applique aux baux commerciaux dont les locataires sont des établissements publics qui ont dû cesser totalement ou partiellement leurs activités avant le 16 avril 2020 en vertu de l'article 6, alinéa 2 de l'ordonnance 2 COVID-19.

² Il s'applique aux baux dont le loyer fixe mensuel, sans les charges, n'excède pas CHF 3'500.-, respectivement CHF 5'000.- pour les titulaires d'une licence de café-restaurant au sens de la loi du 26 mars 2002 sur les auberges et débits de boissons.

³ Il ne s'applique pas aux baux conclus par les collectivités publiques.

⁴ Il ne s'applique pas aux baux d'habitation.

Art. 3 Montant de l'aide

¹ Lorsque le bailleur renonce à percevoir la moitié du loyer dû par le locataire, ce dernier et l'Etat prennent chacun à leur charge la moitié du montant restant. Aucune aide n'est octroyée si l'effort du bailleur est inférieur ou supérieur à 50%.

² L'aide de l'Etat est limitée à CHF 2'500.- par bail.

³ Si les parties ont convenu de la libération d'une partie de la garantie dans le but de payer les loyers en cours, le montant libéré, jusqu'à concurrence d'un tiers du total de la garantie, est déduit du loyer global sur lequel le calcul prévu à l'alinéa 1er est effectué.

Art. 4 Conditions

¹ L'aide est subordonnée à la conclusion préalable par les parties d'une convention portant nécessairement sur les deux mois de loyer visés par le présent arrêté, sur le modèle figurant en annexe, et contenant les éléments suivants :

- a. accord sur le principe du paiement du loyer;
- b. accord sur la réduction du loyer;
- c. le cas échéant, accord sur la libération d'une partie de la garantie de loyer consignée dans le but de payer le loyer en cours.

² L'aide ne peut être octroyée que

- a. si le locataire a régulièrement payés les charges sociales à sa charge et celles qu'il doit verser pour le compte de ses employés;
- b. si le locataire est à jour s'agissant de sa situation fiscale, notamment s'agissant du respect des délais de dépôt de ses déclarations fiscales, du paiement de ses impôts et des retenues de l'impôt à la source de ses employés.

³ Le montant de l'aide octroyée par l'Etat au sens de l'article 3 fera partie intégrante de la comptabilité commerciale de l'entité bénéficiaire.

Art. 5 Autorité compétente et procédure

¹ Le département en charge de l'économie est compétent pour octroyer l'aide.

² La demande d'aide est adressée par le locataire par voie électronique. Elle est accompagnée :

- a. du contrat de bail,
- b. de la convention mentionnée à l'article 4,
- c. d'un engagement du locataire attestant du respect des conditions figurant à l'article 4, alinéa 2.

³ Pour chaque bail, une seule demande peut être déposée.

⁴ L'aide est versée directement au bailleur.

Art. 6 Financement

¹ Le montant de l'aide est prélevé sur le fonds cantonal de lutte contre le chômage.

² Le montant total des aides de l'Etat ne peut excéder CHF 20 millions.

Art. 7 Suivi et contrôle

¹ Les dispositions de la loi du 22 février 2005 sur les subventions relatives à leur suivi, leur contrôle et leur révocation, ainsi qu'à la prescription et aux dispositions pénales, sont applicables à l'aide octroyée.

² En cas de restitution, le locataire est considéré comme le bénéficiaire de la subvention.

Art. 8 Entrée en vigueur

¹ Le présent arrêté entre en vigueur le 24 avril 2020.

² Il s'applique aux loyers dus pour les mois de mai et juin 2020.



Conseil d'Etat
Staatsrat

CP 478, 1951 Sion

**CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS**



2020.03314

Monsieur
Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Chef du Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
Palais fédéral est
3003 Berne

Notre réf. SICT

Date - 3 AOUT 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) – Consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat du canton du Valais a pris connaissance du projet de loi fédérale COVID-19 sur les loyers commerciaux. Il vous remercie de l'opportunité qui lui est offerte de faire valoir son point de vue et a l'avantage de vous communiquer les remarques et commentaires suivants.

Le Conseil d'Etat du canton du Valais n'est pas favorable à une intervention de l'Etat dans des relations contractuelles entre particuliers. Nous soulignons l'importance de créer une base légale au niveau fédéral et saluons le fait qu'aucune participation cantonale n'est prévue. Pour le reste, s'agissant de la prise en charge des loyers commerciaux, nous n'entendons pas nous prononcer sur un modèle de répartition entre bailleurs et locataires en particulier.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre prise de position et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le Président

Christophe Darbellay



Le Chancelier

Philipp Spörri

Copie à Recht@bwo.admin.ch



Place de la Planta, CP 478, 1951 Sion
Tél. 027 606 21 00 · Fax 027 606 21 04



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

**Envoi par courrier électronique
(word et pdf)**

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche (DEFR)
Palais fédéral
3003 Berne

Recht@bwo.admin.ch

Loi sur les loyers commerciaux pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) - (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : ouverture de la procédure de consultation

Monsieur le conseiller fédéral,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance du projet de loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19).

Compte tenu du délai restreint de la consultation, nous nous contenterons de relever ici synthétiquement les principaux points d'attention que nous avons pu observer.

- Concernant le champ d'application, l'**article 2 alinéa 1** mentionne l'exclusion des magasins qui vendent des denrées alimentaires ou des biens de consommation courante. Nous suggérons de remplacer « consommation courante » par « première nécessité » dans le texte français.
Par ailleurs, nous préconisons que les petits hôtels(-restaurants) qui ont fermé leurs portes faute de clientèle soient également intégrés dans le périmètre couvert par l'accord, même s'ils étaient autorisés à poursuivre une activité fortement réduite.
- Concernant la réserve portant sur les accords préalables à l'**article 3 alinéa 1**, nous nous interrogeons sur la pertinence d'exclure du mécanisme les accords passés préalablement qui impliquaient une réduction de loyer inférieure à 60%. Cette question se pose tout particulièrement lorsque ces accords réservent explicitement une éventuelle décision ultérieure des autorités.
- Le contenu de l'**article 3 alinéa 2** nous interpelle particulièrement. Le délai de 60 jours courant à partir de l'entrée en vigueur de la loi (fixée rétroactivement au 17 mars) implique un renoncement déjà communiqué avant la mi-mai. Tel n'est probablement pas la volonté poursuivie, mais ce point doit être corrigé dans le projet de loi.

- Concernant l'article 7, nous nous interrogeons quant à la pertinence d'ouvrir systématiquement le droit aux propriétaires qui fixent les loyers sur la seule base des coûts. De telles situations peuvent notamment intervenir au sein d'un même groupe d'entreprises, ou encore lorsque des collectivités publiques louent certains objets à prix coûtant. De manière plus générale, nous sommes d'avis qu'en-dehors de cas bien particuliers, les propriétaires ne devraient pas se trouver en situation de détresse en raison d'une vacance induisant une perte de 1 à 2 mois de loyer. Il convient dès lors d'indemniser uniquement lorsque la survie économique du bailleur est effectivement mise en péril.

Par contre, lorsque c'est le cas, les modalités de distribution et le délai de traitement envisagé pour procéder aux indemnisations (début 2021 - fin 2022) risquent de limiter fortement l'utilité de la mesure, car les propriétaires en situation de détresse réelle ne pourront probablement pas patienter aussi longuement.

Pour le surplus, nous relevons que le Conseil d'État considère que la question des loyers commerciaux en lien avec l'arrêt des activités ordonné par les autorités est d'importance et a lui-même prévu de consacrer un montant de 2 millions de francs afin d'inciter bailleurs et locataires à trouver un accord volontaire et concerté. Nous constatons avec satisfaction que le cadre mis en place dans notre canton n'est pas remis en cause par les dispositions envisagées au niveau fédéral.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position sur cet objet et vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 16 juillet 2020

Au nom du Conseil d'État :

La présidente,
M. MAIRE-HEFTI

La chancelière,
S. DESPLAND



Fieffe-lli

Despland



DDE
Case postale 3962
1211 Genève 3

3878-2020

Monsieur Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche (DEFR)
Palais fédéral est
3003 Berne

Genève, le 17 juillet 2020

**Concerne : loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures
d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le COVID-19
(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) - consultation fédérale**

Monsieur le Conseiller fédéral, *CL-9.1*

Le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève accuse réception de votre courrier du 1^{er} juillet 2020 relatif à la consultation portant sur la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux et vous en remercie.

Avant de se prononcer sur le projet soumis en consultation, notre Conseil souhaiterait vous présenter la solution trouvée dans le canton de Genève relative aux loyers des locaux commerciaux.

Sur la base d'un accord entre l'Etat, les milieux immobiliers genevois¹ et l'ASLOCA Genève, visant à inciter les bailleurs, en contrepartie d'une indemnisation partielle, à exempter du paiement de leur loyer commercial courant les microsociétés, très petites entreprises et indépendant.e.s en difficultés financières en raison du COVID-19, le parlement genevois a adopté une loi urgente² concernant les locaux commerciaux dont le loyer du mois d'avril ne dépasse pas 3'500 francs, charges non comprises.

Le mécanisme de prise en charge était le suivant : le locataire en difficultés financières en raison du COVID-19 formulait une demande d'exonération, partielle ou totale, de loyer à son bailleur, lequel, s'il y donnait suite, transmettait la demande au département du développement économique (DDE), en précisant le montant de l'indemnité souhaité, mais au maximum 50% du montant exonéré. Ce mécanisme a été étendu dans un deuxième temps au mois de mai selon le même principe.

¹ Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève) et Chambre genevoise immobilière (CGI)

² Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12678), du 12 mai 2020 (cf. <https://www.ge.ch/legislation/cor/docs/12678.pdf>)

Parallèlement, il est apparu que le public cible disposant de locaux commerciaux dont le loyer dépasse 3'500 francs n'avait pas forcément pu trouver un arrangement avec son bailleur et nécessitait d'être également soutenu par l'Etat.

D'entente avec les mêmes parties, une seconde loi³ a été adoptée pour les loyers supérieurs à 3'500 francs, mais ne dépassant pas 7'000 francs, sauf pour les établissements exclusivement dédiés à la restauration et au débit de boissons dont le loyer pouvait atteindre 10'000 francs/mois, charges non comprises. Le mécanisme était le suivant : si le locataire avait intégralement payé le loyer du mois d'avril, il était habilité à formuler une demande d'exonération pour les mois de mai et de juin à son bailleur. Ce dernier, s'il exonérait son locataire du paiement du loyer des mois de mai et de juin, pouvait prétendre à une indemnité d'un montant égal à la moitié de l'exonération accordée, mais au maximum 7'000 francs.

Toutes les indemnités ont pu être versées jusqu'à la fin du mois de juin, notamment aussi parce que la condition de la situation financière difficile en raison du COVID-19 reposait sur une déclaration sur l'honneur, sans examen de la situation par l'Etat.

Au final, 5'179 indemnités ont été accordées pour des loyers ne dépassant pas 3'500 francs et 716 indemnités pour des loyers supérieurs, pour un montant total d'un peu plus de 8 millions de francs (respectivement 4,6 millions et 3,4 millions).

Pour être complet, il sied d'ajouter que les établissements publics autonomes (entités subventionnées) et les sociétés anonymes dont l'Etat est l'actionnaire majoritaire ont renoncé à l'encaissement de loyers commerciaux pour un montant total d'environ 3,8 millions de francs.

Fondamentalement, si notre Conseil salue la volonté du Conseil fédéral de proposer une solution nationale pour soutenir les locataires commerciaux en difficulté en raison du COVID-19, il nous semble hautement problématique, au regard de l'article 26 de la Constitution fédérale⁴, de priver unilatéralement le propriétaire de plus de la moitié de son revenu. L'intervention de la Confédération dans la relation de droit privé paraît difficilement justifiable par un intérêt public en raison des nombreuses inégalités de traitement qui caractérisent ce projet de loi :

- la loi s'appliquerait aux établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par les autorités fédérales, ainsi qu'aux établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité pour les mêmes motifs, mais pas aux autres commerces qui ont vu leur activité se réduire pour des motifs indirects, notamment en raison du télétravail. Nous pensons en particulier aux petits magasins de restauration à l'emporter qui ont vu leur activité drastiquement baisser;
- la loi s'appliquerait uniquement si les parties au contrat n'ont pas déjà trouvé un accord ou que les collectivités publiques ne sont pas déjà intervenues. Or, comme la fermeture imposée ou la réduction temporaire de l'activité a créé un problème de liquidités pour les locataires, les parties ont rapidement trouvé un accord, même s'il n'était pas optimal pour l'une ou l'autre des parties. Avec une telle exception au champ d'application, on punit les parties qui ont su s'arranger, ainsi que les collectivités publiques proactives;

³ Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dont le loyer excède 3 500 francs (charges non comprises) dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12664), du 12 mai 2020 (cf. <https://www.ge.ch/legislation/cor/docs/12664.pdf>)

⁴ RS 101

- comme le souligne le rapport explicatif, la loi bénéficierait automatiquement aux locataires commerciaux éligibles, même à ceux n'ayant pas ou pratiquement pas subi de pertes, alors que les propriétaires devraient se trouver en détresse économique pour pouvoir bénéficier d'une indemnité dont le montant – incertain au moment de la demande – serait fixé par l'administration fédérale.

Au niveau de la proportionnalité de l'intervention, ce projet de loi est également sujet à critique, puisque l'effort demandé au bailleur – renoncer à 60% du loyer – est disproportionné par rapport à ce qui est exigé du locataire – payer 40% du loyer – alors que l'usage du bien loué a été empêché par la Confédération et non par l'une des parties au contrat de bail.

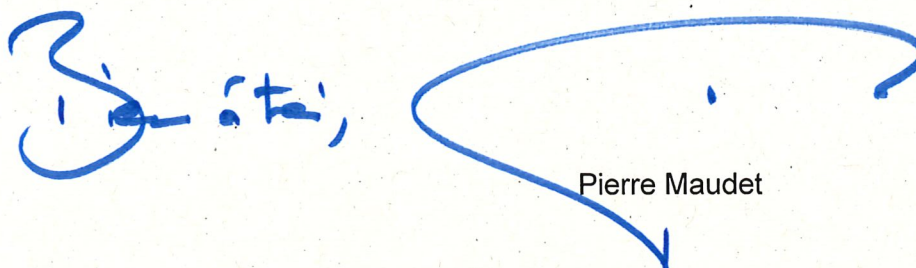
Par ailleurs, et cela aussi est problématique, aucune distinction n'est faite du côté du bailleur, traitant de la même manière le bailleur privé, la collectivité publique propriétaire, tout comme les institutions de prévoyance (caisses de pension).

Aussi, notre Conseil ne peut soutenir un projet de loi reposant sur une base aussi discutable et préconise une solution basée sur un consentement mutuel des parties au contrat de bail et, le cas échéant, sur une intervention plus forte de la Confédération, à l'image de ce qui a été fait dans le canton de Genève.

Une autre piste de solution pourrait être l'utilisation temporaire de la garantie de loyer avec obligation de la reconstituer dans un délai défini. Cette solution ne nécessiterait toutefois pas forcément l'intervention de la Confédération.

Au surplus, nous vous faisons part, en annexe, de quelques considérations supplémentaires spécifiques à certains articles du projet de loi.

Nous vous remercions pour votre consultation et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.



Pierre Maudet

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le COVID-19 (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) - consultation fédérale

Annexe

Article 3 - Exceptions au champ d'application

Il est dit que le projet de loi est inapplicable si les parties ont conclu un accord exprès sur le montant du loyer ou fermage pendant la durée de la fermeture ou de la restriction d'activité. Or, cette condition est très difficilement vérifiable par l'administration fédérale si les parties s'accordent pour ignorer leur accord antérieur. On peut dès lors questionner la pertinence de cette exception au champ d'application.

Article 7 - Indemnité en cas de détresse économique

Le fait pour le bailleur de devoir prouver que la perte financière met en péril sa survie économique risque de rendre illusoire sa demande, tant il peut être difficile de le prouver de manière documentée. La vérification par l'Office fédéral du logement (OFL) de la documentation fournie risque par ailleurs de requérir des ressources humaines et du temps de manière disproportionnée au regard de l'indemnité à octroyer en finalité. L'exigence de preuve pourrait avantageusement être atténuée par l'exigence de rendre plausible.

La possibilité de déposer une demande d'indemnité dans le délai de six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi apparaît paradoxale par rapport à l'exigence d'une détresse économique à prouver. En effet, si la cessation ou la réduction temporaire de l'activité a effectivement occasionné un problème de liquidités, l'urgence devrait être de mise. On peut dès lors même se poser la question si ce projet de loi n'arrive pas trop tard pour soutenir utilement les parties concernées, lesquelles ont vraisemblablement trouvé un arrangement dans l'intervalle.

L'allocation d'un montant maximum à octroyer sous forme d'indemnité aux bailleurs, défini arbitrairement à hauteur de 20 millions, est hautement discutable, puisque le bénéficiaire potentiel ne connaît pas le montant de l'indemnité potentielle lors du dépôt de sa demande, alors que son analyse financière lui permet de définir le montant nécessaire pour éviter une faillite. Que l'administration fédérale puisse, après dépôt de la demande, durcir les exigences, réduire l'indemnité prévue, voire même la refuser en raison du montant total déjà épuisé, apparaît également inadéquat.

Article 9 - Disposition pénale

Le rapport explicatif pose la question si une simple indication inexacte du requérant pourrait être qualifiée d'astucieuse et ainsi réaliser l'état de fait de l'escroquerie, rendant la nouvelle disposition pénale inutile. En guise de réponse, il sied de relever que la jurisprudence fédérale définit assez précisément les éléments constitutifs nécessaires à la réalisation de l'infraction d'escroquerie, notamment en ce qui concerne les échanges entre un demandeur et l'Etat dans le contexte de l'aide sociale, rendant ainsi la nouvelle disposition pénale spéciale très vraisemblablement superflue.

CVP Schweiz, Postfach, 3001 Bern

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bern, 7. August 2020

Vernehmlassung: Covid-19-Geschäftsmietengesetz

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur obengenannten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Allgemeine Bemerkungen

Die vom Bundesrat angeordneten Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19 Pandemie, darunter die vorübergehende Schliessung zahlreicher Einrichtungen und Betriebe, waren notwendig und richtig. Die Auswirkungen dieser Massnahmen führten allerdings bei unzähligen Wirtschaftsteilnehmern zu existenzbedrohenden Notlagen. Aus diesem Grund sah sich das Parlament gezwungen, denjenigen Branchen, die unter der Schliessung am meisten litten, bei den Miet- und Pachtzinsen entgegenzukommen.

Klarheit als oberste Devise

Durch diese Gesetzesvorlage soll unter anderem eine Welle von mietrechtlichen Auseinandersetzungen verhindert werden. Damit dies mit der Vorlage erreicht werden kann, müssen aus Sicht der CVP folgende wesentliche Konkretisierungen und Präzisierungen vorgenommen werden:

Für die CVP geht aus der Vorlage zu wenig klar hervor, wie der geschuldete Miet- oder Pachtzins rechtlich einzuordnen ist bzw. ob es sich um ein Recht des Mieters oder um eine Pflicht des Vermieters handelt. Die Frage interessiert besonders in denjenigen Konstellationen, bei welchen ein Mieter den Mietzins während der Schliessung beanstandungslos bezahlt hat. Weil das Gesetz aber rückwirkend zur Anwendung gelangen soll, könnten Vermieter für den zu viel bezahlten Teil plötzlich in der Schuld stehen, betrieben werden und schlimmstenfalls Verzugszinsen entrichten müssen. Dieser Gesichtspunkt, gerade wegen der Rückwirkung, muss klar präzisiert werden.

Anknüpfungspunkt für die Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietengesetzes ist die Schliessung oder die Betriebseinschränkung. Für die CVP stellt sich allerdings die Frage, ob hierbei nur die vom Bundesrat angeordnete Schliessung oder Betriebsbeschränkung gemeint ist oder ob das Gesetz auch dann noch zur Anwendung kommt, wenn Betriebe trotz Lockerungen nicht öffnen konnten, weil die engen Platzverhältnisse die Umsetzung eines Schutzkonzeptes nicht zulassen (sog. «faktische Schliessung»). Auch diese Frage ist in der Vorlage abschliessend zu klären.

Im erläuternden Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Gesetzesvorlage auch bei der Untermiete, resp. bei der Unterpacht zur Anwendung kommen soll. Ungeklärt bleibt allerdings die Frage, wer den Mietzinsausfall im Verhältnis zwischen Untervermieter, resp. Unterverpächter und Eigentümer trägt. Der Untervermieter erhält lediglich 40% des Mietzinses, ist seinerseits aber zur Bezahlung von 100%

verpflichtet, da er seinen «Betrieb» nicht schliessen musste. Aus Sicht der CVP muss dieser zentrale Aspekt dringend adressiert und geregelt werden.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der in Art. 4 Abs. 2 Covid-19-Geschäftsmietengesetz erwähnte «*angemessene Abzug*» nicht zusätzlich konkretisiert werden müsste. Durch die offene Formulierung läuft man Gefahr, dass dieser Aspekt ein Einfallstor für Streitigkeiten darstellt. Die CVP wünscht, dass der Bundesrat sich dieser Frage noch einmal annimmt und den Abzug präzisiert, z.B. durch verbindlich zu berücksichtigende Anhaltspunkte bei der Bemessung oder durch einen Maximalabzug.

Darüber hinaus geht aus der Vorlage nicht hervor, ob Mieter und Pächter die Nebenkosten dennoch schulden oder ob diese für die Zeit der Schliessung entfallen. Gleichzeitig muss präzisiert werden, dass der für den Wohnnutzen ermöglichte Abzug nicht unter das Covid-19-Geschäftsmietengesetz fällt und damit ordnungsgemäss geschuldet ist.

Ein Mieter oder Pächter soll im gleichen Umfang vom Gesetz profitieren, wenn das Objekt neben einem Ladenlokal weiteren Zwecken dient. Aus Sicht der CVP geht diese undifferenzierte und pauschale Anwendung zu weit. Beispielsweise konnten Auto- und Velogaragen trotz Schliessung des Ladenlokals ihrer eigentlichen Haupttätigkeit, der Reparatur, nachgehen. Dasselbe gilt für Handwerksbetriebe, die einen Ausstellungs- oder Beratungsraum betreiben, welcher geschlossen werden musste. Damit Wettbewerbsverzerrungen und Subventionen zulasten der Vermieter verhindert werden können, muss bei diesem Aspekt nachgebessert werden.

Die Vorlage lässt offen, ob das Gesetz nur bei bundesrätlich verordneten Schliessungen zur Anwendung kommt oder ob dasselbe auch bei kantonalen Beschlüssen gilt. Zwar bezieht sich der erläuternde Bericht auf die Covid-19 Verordnung 2 vom 19. und 21. März 2020, angesichts der steigenden Fallzahlen und den unterschiedlichen kantonalen Regelungen ist die CVP jedoch klar der Meinung, dass diese wichtige Frage im Gesetz selber geregelt werden muss.

Fazit

Ziel dieser Gesetzesvorlage ist es, das Konfliktpotential zwischen Mietern und Vermietern möglichst tief zu halten und damit unzählige Rechtsstreitigkeiten zu verhindern. Allerdings braucht es substantielle Verbesserungen an dieser Vorlage, wie oben erwähnt.

Die Motionen, die zu dieser Vorlage führten, wurden vom Parlament im Angesicht einer noch nie dagewesenen Krise beschlossen. Ziel der Politik, der Gesellschaft und der Wirtschaft muss es nun sein, aus dieser Notlage zu lernen und die richtigen Schlüsse zu ziehen. Dazu gehört, dass Vertragsparteien im Wirtschaftsleben im Rahmen ihrer Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit grundsätzlich selbstständig Regelungen über ihre Leistungsvereinbarungen in solchen Fällen ausarbeiten.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister
Präsident der CVP Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin CVP Schweiz



Herr Bundesrat Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Per Email an:
Recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,

Hiermit nehmen wir gerne Stellung zum Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus.

In der Debatte um einen Mietzinserlass bei Geschäftsmieten war für die EVP von Anfang an klar, dass es eine solidarische Lösung zwischen Vermietenden und Mietenden geben muss und dass eine verhältnismässige Opfersymmetrie zwischen den Parteien notwendig ist. In ausserordentlichen Zeiten der Notlage müssen aussergewöhnliche Lösungen gesucht werden und es darf nicht sein, dass Mietende die Kosten der Betriebsschliessung einseitig tragen müssen, während die Vermietenden keine Umsatzeinbrüche erleiden sollen. Zwar wurde bei vielen Mietverhältnissen eine einvernehmliche Lösung gefunden, doch gerade die negativen Beispiele, bei denen Vermietende auf den Mietzins pochten, zeigten auf, dass es eine schweizweite gesetzliche Lösung braucht.

Der Bundesrat weigerte sich im April, in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieterinnen einzugreifen. Er rief zwar dazu auf, im Dialog konstruktive, zugeschnittene Lösungen zu finden. Da in vielen Fällen keine zufriedenstellenden Lösungen erreicht wurden, nahmen der Nationalrat am 4. Juni und der Ständerat am 8. Juni eine Motion an, die eine Lösung für Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben vorsieht. Das erarbeitete Covid-19-Geschäftsmietegesetz regelt die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für öffentlich zugängliche Einrichtungen, welche gestützt auf die COVID-19-Verordnung für das Publikum geschlossen sein mussten und für Gesundheitseinrichtungen, welchen den Betrieb aufgrund derselben Verordnung einschränken mussten.

Durch dieses Geschäftsmietegesetz werden von den rund 80'000 Miet- und Pachtverhältnissen ca. 94 Prozent geregelt, weil deren Miet- oder Pachtzins 15'000 Franken pro Monat nicht übersteigt. Wir finden die Obergrenze von CHF 15'000 berechtigt, da dieses Gesetz die allermeisten kleinen und mittleren Unternehmen schützt.

Das Gesetz besagt, dass für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung (zwei Monate) die betroffenen Betriebe nur 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses (ohne Nebenkosten) schulden. Die Vermieterinnen und Verpächter erleiden eine Einbusse von 60 Prozent des Miet- oder Pachtzinses. Die EVP

hat für diejenigen Kräfte Verständnis, die eine «staatlich angeordnete Mietsenkung» als schwierig erachten. Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Verpächter. Trotzdem sind solidarische Massnahmen in aussergewöhnlichen Zeiten angebracht. Für Vermieterinnen und Verpächter, welche aufgrund der im Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgesehenen Massnahmen in eine wirtschaftliche Notlage geraten, ist eine Entschädigung vorgesehen. Das Parlament schlägt einen Härtefallfonds von CHF 20 Millionen Franken dafür vor. Im Gegensatz zum Bundesrat unterstützt die EVP die Einrichtung eines solchen Härtefallfonds zur Abfederung von äusserst schwierigen Notlagen, wenn sie eine massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation oder Konkurse zur Folge haben. Für die Betroffenen wird dadurch Rechtssicherheit geschaffen. Das Gesetz entspricht einem Entgegenkommen aller Parteien und zeigt auch den Willen in der Schweiz auf, zusammen und solidarisch die Krise zu bewältigen.

Die EVP unterstützt das vorliegende Covid-19-Geschäftsmietegesetz.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Marianne Streiff-Feller
Präsidentin EVP Schweiz



Roman Rutz
Generalsekretär EVP Schweiz

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Bern, 24. Juli 2020 / DD

VL Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Elektronischer Versand: Recht@bwo.admin.ch.

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz):
Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung der oben genannten Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP.Die Liberalen lehnt das vorliegend vorgeschlagene Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab. Sie hatte sich bereits gegen die beiden der Vorlage zugrunde liegenden Motionen 20.3451 und 20.3460 gewehrt und sieht in der vorliegenden Umsetzungsvorlage keine Verbesserung, welche eine Änderung dieser Position rechtfertigen würde.

Handlungsbedarf zugunsten der KMU

Zweifelloos hat die Coronakrise die Bevölkerung und Unternehmen der Schweiz hart getroffen. Die zur Eindämmung der Pandemie nötigen gesundheitlichen Massnahmen hatten und haben für unzählige Betriebe harte wirtschaftliche Konsequenzen. Viele Betriebe mussten auf staatliche Anordnung hin über einen gewissen Zeitraum schliessen oder zumindest ihren Betrieb stark einschränken. Die Umsätze brachen weg, während die Fixkosten weiterhin getragen werden mussten. Ein erheblicher finanzieller Schaden wurde erlitten. Gerade KMU sind davon stark betroffen.

Gemäss dem rechtlichen *status quo* (verschuldensabhängige Vertrags- und Staatshaftung) bleibt es in einem solch aussergewöhnlichen Falle an der Partei, den Schaden zu tragen, bei welcher er eingetreten ist. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die von der Schliessungsanordnung betroffenen Betriebe ihre finanziellen Einbussen selber zu tragen haben. Um diese Härte für die einzelnen Betriebe abzufedern und die Gesamtwirtschaft vor einer Konkurswelle zu schützen, hat der Bundesrat bereits am 20. März 2020 ein Massnahmenpaket verabschiedet (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung). Die vom Bundesrat gewählte Strategie akzeptierte die haftungsrechtliche Situation und zielte entsprechend direkt auf die geschädigten Betriebe und die Sicherung deren Liquidität mittels der Gewährung von Corona-Krediten. Neben der Kurzarbeitsentschädigung, welche die Löhne absichert, sollten damit die anderen Dauerschuldverhältnisse, wie beispielsweise die Mieten, finanziert und kurzfristige Liquiditätsprobleme aufgrund fehlenden Umsatzes behoben werden.

Es ist klar, dass mit dieser Lösung die geschilderte Härte der einseitigen Zuteilung der Schadenstragung nicht beseitigt ist. Die betroffenen Unternehmen werden teilweise über Jahre mit Fremdkapital belastet sein, was auch der Gesamtwirtschaft nicht zuträglich ist. Will man diese Situation ändern, so muss man die Zuteilung der Verantwortlichkeit für die durch die Corona-Massnahmen eingetretenen Schäden verändern. Hier müssen Lösungen gefunden werden, um die KMU der Schweiz nicht mit der Gesamtlast der Corona-Notmassnahmen allein zu lassen und dadurch auch der Gesamtwirtschaft zu schaden.

Die Verletzung der Grundrechte Dritter ist keine Lösung

Bei der Suche nach einer Lösung gilt es die verfassungs- und rechtsstaatlichen Grundsätze unseres Staatssystems zu respektieren. Das vorliegend vorgeschlagene Covid-19-Geschäftsmietegesetz leidet bezüglich dieses Punktes an solch erheblichen Mängeln, dass die FDP dieses nicht unterstützen kann.

Gemäss dem vorgeschlagenen Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollen Mieter und Pächter einer gewerblichen Liegenschaft, die aufgrund der notrechtlichen Anordnungen des Bundesrates ihren öffentlich zugänglichen Betrieb für das Publikum schliessen mussten, sowie Gesundheitseinrichtungen, deren Betrieb eingeschränkt wurde, zusätzlich zu den Liquiditätshilfen für die Dauer der angeordneten Betriebsschliessung (im Falle der Gesundheitseinrichtungen höchstens für zwei Monate) von ihren Mietzinsschulden zu 60% befreit werden. Anwendbar sein soll diese Regelung auf einschlägige Miet- und Pachtverhältnisse bis zu einem Monatszins von 20'000 Franken. Getragen werden sollen diese den Mietern erlassenen 60% des Mietzinses von ihren Vertragspartnern den Vermietern bzw. Verpächtern. Diese werden durch das Gesetz verpflichtet, auf 60% ihres Miet- bzw. Pachtzinses zu verzichten. Die Vermieter bzw. Verpächter haften damit faktisch im Umfang von 60% verschuldensunabhängig für die durch staatliche Eingriffe verursachten Schäden. Ihre eigenen Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungskosten etc.) müssen sie dagegen ungeschmälert tragen.

Diese Regelung leidet an folgenden rechtsstaatlichen und verfassungsrechtlichen Problemen:

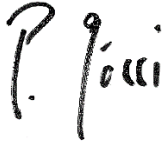
- › Potentielle Verletzung des Legalitätsprinzips (Art. 5 BV) durch fehlende Verfassungsgrundlage: Die Abstützung der vorgesehenen Regelung auf die konjunkturpolitische Kompetenz des Bundes in Art. 100 BV erscheint wenig überzeugend. Nicht zuletzt, weil Konjunkturpolitik klassischerweise mit anderen Instrumenten und grundsätzlich präventiv und nicht reparativ betrieben wird. Zumindest aber bedürfte eine solch weite Auslegung des Art. 100 BV einer überzeugenden Begründung. Dem erläuternden Bericht ist aber gar keine Begründung zu entnehmen (erl. Bericht S.17). Da auch keine andere Kompetenznorm geeignet erscheint, die Vorlage zu stützen, fehlt es dem Entwurf an einer verfassungsmässigen Grundlage.
- › Widerspruch zum Rechtssicherheitsgebot durch Rückwirkung: Die Vorlage sieht einen rückwirkenden Eingriff in bestehende private Mietverträge vor. Durch die *Rückwirkung* würde dem rechtstaatlichen Gebot der Rechtssicherheit (Art. 5 BV) widersprochen und ein gefährlicher Präzedenzfall geschaffen.
- › Verletzung von Grundrechten durch unverhältnismässige Pauschaleingriffe: Der vorgesehene Eingriff in die Vertragsfreiheit und damit in die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) wiederum ist unverhältnismässig. Eingriffe in Grundrechte dürfen nicht weiter gehen als nötig ist, um das den Eingriff motivierende öffentliche Interesse zu schützen. Im vorliegenden Fall wird als öffentliches Interesse die Verhinderung von Konkursen angeführt. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ist allerdings als Pauschalregelung ausgestaltet, die in ihrem Anwendungsbereich unabhängig von den tatsächlichen finanziellen Verhältnissen der Vertragsparteien in die privaten Mietverträge eingreift. D.h. insbesondere unabhängig davon, ob ein Mieter oder Pächter tatsächliche Liquiditätsprobleme aufweist. Die vorgeschlagene Regelung geht damit weit über das Notwendige hinaus. Die Einschränkung der Anwendbarkeit der Regelung auf Miet- und Pachtvertragsverhältnisse, die einen monatlichen Zins von unter 20'000 Franken aufweisen, ist offensichtlich ungenügend. Warum im Übrigen Mietverhältnisse bis gerade 20'000 Franken monatlicher Mietzins von der Regelung umfasst werden sollte, bleibt auch unklar.
- › Weiter wird das Ausmass dieser Unverhältnismässigkeit noch durch die in der Vorlage fehlende Pflicht der Mieter vergrössert, sich bereits erhaltene staatliche Förderungen an den Mietzinserlass anrechnen lassen zu müssen. Dass der Eingriff in die Vertragsfreiheit sodann sogar dazu führen kann, dass der Vermieter in Liquiditätsprobleme gerät und aus diesem Grund ein staatlicher Härtefallfonds geschaffen werden muss, sprengt sodann jegliche Grenzen der Verhältnismässigkeit. Schlussendlich wirkt sich die vorgesehene Regelung auch wettbewerbsverzerrend aus. Gewerbetreibende im Mietverhältnis werden entlastet, während diejenigen, welche ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen, keine solche Entlastung erhalten. Dies stellt eine Verletzung der Wirtschaftsfreiheit dar (Art. 27 i.V.m. Art. 94 BV). Selbst wenn die Abstützung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes auf Art. 100 BV anerkannt werden sollte, so ist keine der in Art. 100 Abs. 3 BV aufgeführten erlaubten Abweichungen von der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 i.V.m. Art. 94 BV) einschlägig.

Die vielen rechtsstaatlichen Probleme der vorgeschlagenen Regelung liegen hauptsächlich darin begründet, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Grundrechte mittels einer Pauschalregelung handelt. Eine Pauschalregelung, die einer generell-abstrakten gesetzlichen Norm inhärent ist, kann der Vielfalt der Miet- und Pachtvertragsverhältnisse kaum gerecht werden und damit die Eingriffe in die Grundrechte Dritter nicht rechtfertigen.

Andere Lösungsansätze

Die FDP plädierte daher stets (wie auch der Bundesrat) dafür, auf den Erlass einer Norm zu verzichten und die Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung suchen zu lassen. In vielen Fällen ist dies auch bereits geschehen. Zudem sollte die Subsidiarität greifen und damit den Regelungen der Kantone Vorrang gegeben werden. Diese haben auch bereits zum Teil erfolgsversprechende Lösungen gefunden.

Freundliche Grüsse
FDP.Die Liberalen
Die Präsidentin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Gössi'.

Petra Gössi
Nationalrätin

Der Generalsekretär

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Lanz'.

Samuel Lanz



E-Mail: raphael.noser@gruene.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
2540 Grenchen
recht@bwo.admin.ch

23. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz); Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) haben Sie die GRÜNEN zur Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Vorlage zu äussern.

Grundsätzlich: Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz muss bereits in der Herbstsession behandelt werden!

Die GRÜNEN haben sich im Parlament mit Nachdruck dafür eingesetzt, dass eine rasche Lösung bei den Geschäftsmieten gefunden wird und sie haben die vom Parlament überwiesenen Motionen massgeblich mitgeprägt.¹ Vor diesem Hintergrund begrüssen die GRÜNEN den vorliegenden Gesetzesentwurf: Der Miet- und Pachtzinserlass von 60% trägt dazu bei, Konkurse, Arbeitslosigkeit und Härtefälle zu vermeiden und er stellt somit ein wirksames Instrument dar, um die sozialen und ökonomischen Folgen der Covid-19-Pandemie zu begrenzen. Eine rasche gesetzliche Regelung des Teilmietzinses für zwangsgeschlossene oder stark eingeschränkte Betriebe und Gesundheitseinrichtungen während des Covid-19-Lockdowns verhindert zudem eine Klage- und Prozesswelle, die sonst zu erwarten ist. Können gemietete Räumlichkeiten nicht vertragsgemäss genutzt werden, liegt nämlich gemäss Mietrecht ein Mangel am Mietobjekt vor. Dies legitimiert einen vollständigen oder teilweisen Mietzinserlass. Trotzdem haben sich viele Vermieter*innen bisher einer einvernehmlichen privaten Regelung widersetzt. Umso bedauerlicher ist, dass der Bundesrat nicht von sich aus eine befristete Lösung vorgeschlagen und im Rahmen einer Notverordnung sofort umgesetzt hat. Nun muss das Parlament dieses Versäumnis korrigieren. Der Bundesrat muss alles daransetzen, dass es die rasch tun kann.

¹ Siehe dazu die Motionen [20.3451](#) und [20.3460](#) der WAK-N und der WAK-S: «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Mietschulden».

Das vorgeschlagene Gesetz stützt sich auf zwei Motionen ab, die in der Sommersession 2020 von beiden Räten überwiesen wurden. Die Motionen sind explizit als subsidiärer und befristeter Minimal-Kompromiss definiert, der einem grossen Teil der betroffenen Vertragspartner*innen (94 Prozent) rasch Rechtssicherheit und einen Neustart ermöglichen will. Die Motionen schlagen zudem eine Härtefallregelung für Vermieter*innen und Verpächter*innen vor, die zu wenig Reserven für Mietzinsausfälle bilden konnten. Der Kompromiss ist fair, befristet und subsidiär ausgelegt und geht weit hinter das zurück, was aus Sicht der GRÜNEN rechtlich angezeigt und wirtschaftlich nötig wäre. Im Interesse einer raschen und politisch realistischen Lösung tragen die GRÜNEN den Kompromiss aber weiterhin mit.

Das zögerliche Vorgehen des Bundesrates bei der Umsetzung des minimalen Parlamentskompromisses ist für die GRÜNEN allerdings nicht verständlich. **Wir rufen den Bundesrat dazu auf, die Vernehmlassung rasch auszuwerten und spätestens bis Mitte August eine Botschaft zu erlassen, so dass das Covid-19-Geschäftsmietegesetz noch in der Herbstsession von beiden Räten verabschiedet werden kann.** Weitere Verzögerungen spielen einzig den grossen Immobilienbesitzer*innen in die Hände, führen zu hoher Unsicherheit bei vielen kleinen Unternehmen und bedrohen den wirtschaftlichen Aufschwung.

Der Bundesrat und die Verwaltung haben während der ersten Covid-19-Krisenwochen unter Hochdruck innerhalb von wenigen Tagen komplexe Entscheidungen vorbereitet und beschlossen. Der Erlass einer Botschaft bis Mitte August muss aufgrund dieser Erfahrungen absolut machbar sein.

Konkrete Änderungsanträge

Die GRÜNEN begrüssen den vorliegenden Gesetzesentwurf im Rahmen der Vorbemerkungen grundsätzlich, haben aber vier konkrete Änderungsanträge:

- 1) Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen beispielsweise gewisse Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen nicht unter den Begriff «Geschäftsräume». Die GRÜNEN fordern den Bundesrat deshalb dazu auf, Art. 2 dahingehend zu konkretisieren, dass *alle* gewerblich gemieteten oder gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrats betroffen sind oder waren, unter den Geltungsbereich des vorliegenden Gesetzesentwurfs fallen.
- 2) Gemäss Art. 3 Abs. 1 bst. a des vorliegenden Gesetzesentwurf sind auch Vereinbarungen, die keine Mietreduktion vorsehen, vom Gesetz ausgenommen. Der Zweck der Bestimmung besteht jedoch darin, Vereinbarungen zu erhalten, die für die Mieter*innen günstiger sind als das Verhältnis 40/60. Die Bestimmung muss daher entsprechend formuliert werden, um alle Vereinbarungen auszuschliessen, die die Zahlung von mehr als 40% der Miete vorsehen und die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen. Solche Vereinbarungen sollten von Rechts wegen als nichtig betrachtet werden.
- 3) Beim Geltungsbereich in Art. 2 bst. f ist der Wortlaut zu eng gefasst. Es müssen alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen eingeschlossen werden.
- 4) Schliesslich weisen die GRÜNEN darauf hin, dass die Opt-out-Klausel bei Mieten zwischen 15'000 und 20'000 CHF nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn *beide* Vertragsparteien auf die Miet- oder Pachtzinsreduktion gemäss dem vorliegenden Gesetz verzichten wollen: Eine einseitige Verzichtserklärung würde den Geltungsbereich des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes faktisch auf Mieten unter 15'000 CHF beschränken und dem Willen des Parlaments zuwiderlaufen. Der Gesetzesentwurf ist entsprechend anzupassen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Balthasar Glättli
Präsident



Raphael Noser
Fachsekretär

grüne / les verts / i verdi

weisenhausplatz 21 . 3011 bern . schweiz



Grünliberale Partei Schweiz
Monbijoustrasse 30, 3011 Bern

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
2540 Grenchen

Per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch

31. Juli 2020

Ihr Kontakt: Ahmet Kut, Geschäftsführer der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: schweiz@grunliberale.ch

Stellungnahme der Grünliberalen zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Vorlage und den erläuternden Bericht zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Für die Grünliberalen ist wichtig, dass für Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumen, die wegen des Coronavirus auf behördliche Anordnung hin ihre Geschäfte schliessen mussten oder wegen des Lockdowns indirekt Umsatzeinbussen erlitten haben, eine Lösung gefunden wird. Diese soll sich an folgenden Grundsätzen orientieren (vgl. [20.3838](#) Ip. Flach):

1. Eigenverantwortliche Lösungen zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft sind zu begünstigen. Gegenüber Massnahmen der öffentlichen Hand (Bund, Kantone und Gemeinden) sollen gütliche Einigungen bessergestellt sein.
2. Massnahmen des Bundes sollen Lösungen der Kantone und Gemeinden beachten und diesen gegenüber subsidiär sein.
3. Es ist zu prüfen, ob Anreize zu schaffen sind, damit mehr Kantone föderale Lösungen beschliessen.

Die Vorlage entspricht diesen Grundsätzen nicht oder nur sehr ungenügend und ist zu überarbeiten. So ist nicht sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter, die sich mit der Vermieterschaft auf Mietzinssenkungen geeinigt haben, bessergestellt sind. Auch wird auf kantonale und kommunale Lösungen kaum Rücksicht genommen, geschweige denn diese gefördert.

Wir danken ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen und Vorschläge.

Bei Fragen dazu stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrätin Judith Bellaiche und Nationalrat Beat Flach, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Grossen'.

Jürg Grossen
Parteipräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ahmet Kut'.

Ahmet Kut
Geschäftsführer der Bundeshausfraktion

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Elektronisch an:
Recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Vernehmlassungsantwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen im Rahmen der rubrizierten Vernehmlassung Stellung zur Vorlage.
Wir äussern uns dazu wie folgt:

Die SVP hat Verständnis für Unternehmen, welche auf Grund von COVID-19 relevanten Anordnungen ihre Geschäftstätigkeit signifikant reduzieren oder sogar stoppen mussten. Temporäre Umsatzeinbussen können Firmen mit signifikanten Herausforderungen konfrontieren. Nichtsdestotrotz lehnt die SVP das vorliegende Bundesgesetz ab, da dieses nichts anderes als eine staatlich angeordnete Enteignung und ein massiver Eingriff in die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte darstellt. Damit würde die Büchse der Pandora geöffnet, ist doch die Eigentumsgarantie die Grundlage für eine funktionierende Marktwirtschaft sowie die Voraussetzung für die Gewährleistung der öffentlichen Wohlfahrt. Mit Überbrückungskrediten, Erwerbsersatz für Selbständige und Kurzarbeitsentschädigung wurde eine gute Abfederung für die betroffenen Betriebe beschlossen.

Die vorgeschlagene Gesetzgebung verfolgt das Ziel, von staatlichen COVID-19-Anordnungen betroffenen Betrieben, welche weniger als 15'000 CHF pro Monat Miete bezahlen, auf dem Gesetzesweg eine staatlich angeordnete Mietsenkung zu gewähren. Die SVP spricht sich aus vier Gründen gegen die Vorlage aus.

Erstens verfügt das Schweizer Vertragsrecht durchaus über die Möglichkeit eine einvernehmliche Lösung zwischen Mieter und Vermieter zu finden und anzuwenden. Vermieter haben schweizweit freiwillig auf Millionen von Mieteinnahmen verzichtet, um den Mietern während der angeordneten Schliessung oder Geschäftstätigkeitsreduktion entgegenzukommen. Einige Kantone haben gar Sonderregelungen erlassen. Es besteht deshalb aus dieser Perspektive keine Notwendigkeit ein dringliches Gesetz auf Bundesebene zu verabschieden, um den Vertragsparteien und Kantonen vorzugreifen und diese zu bevormunden.

Zweitens würde dieses Gesetz nicht nur eine Einmischung in das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sondern auch in manchen Fällen zu einer Besserstellung des Mieters gegenüber dem Vermieter führen. Unabhängig davon, wie gross der finanzielle Engpass während den COVID-19 Monaten für den Mieter ist, hätte der Mieter das Recht, eine Preisreduktion von 60% auf die Miete gesetzlich zu erwirken. Dies entbehrt jeglichem Gerechtigkeitsgedanken, da die Vermieter auf schweizweit geschätzte mehr als 200 Millionen Franken verzichten müssten.

Drittens hat der Bundesrat, gerade um kleinere und mittlere Unternehmen finanziell temporär zu entlasten und deren Liquidität zu erhöhen, die Möglichkeit geschaffen, schnell und unkompliziert an Überbrückungskredite zu gelangen. Damit hat der Bundesrat bereits eine grundlegende Anschubhilfe geleistet, welche die Unternehmen während wirtschaftlich besseren Zeiten zurückzahlen müssen. Die Eigenverantwortung dieser Unternehmen wird mittels rückzahlbaren Überbrückungshilfen besser gefördert als einseitige und einschneidende Massnahmen zu Lasten der Vermieter.

Viertens könnten die Vermieter von dem vorgeschlagene Härtefallfonds in der Praxis kaum profitieren, da sie eine wirtschaftliche Notlage geltend machen müssen, welche aufgrund von COVID-19 eingetroffen ist. Abgesehen davon müssen neue bürokratische Strukturen aufgebaut werden, um diesen Härtefallfonds zu betreiben.

Aus all diesen Gründen lehnen wir dieses Gesetz ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Albert Rösti
Nationalrat

Der Generalsekretär



Emanuel Waeber



Junge SVP Solothurn

Veilchenstrasse 12
2540 Grenchen

An:
Generalsekretariat
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
3003 Bern

info@gs-wbf.admin.ch

Grenchen, den 3. August 2020

Stellungnahme

zum Entwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)», Juli 2020)

Vorwort:

Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 das WBF beauftragt, zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die verkürzte Vernehmlassungsfrist von einem Monat wird basierend auf Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über das Vernehmlassungsverfahren mit der zeitlichen Dringlichkeit der Vorlage begründet. Wegen der rückwirkenden Entfaltung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes ist diese Dringlichkeit jedoch nicht ersichtlich. Gleichzeitig ist die Vernehmlassung über den Sommer (Ferien) hinweg angesetzt. Während für andere Vernehmlassungsverfahren und für Unterschriftensammlungen Fristerstreckungen gewährt oder Verfahren vertagt wurden, wird die Frist für die vorliegende Vernehmlassung verkürzt. Art. 7 Abs. 3 des Vernehmlassungsgesetzes sieht insbesondere für die Zeit vom 15. Juli bis 15. August eine Verlängerung um 3 Wochen vor. Dies wird nicht berücksichtigt.

Die Junge SVP Kanton Solothurn, welche sich für weniger Staat und hier gegen Einfluss in privatrechtliche Verhältnisse einsetzt, nimmt Stellung dazu. Es ist zu erwähnen, dass wir die Verkürzung der Vernehmlassungsfrist beanstanden.



Kurze Zusammenfassung:

Der Bund beabsichtigt, mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz rückwirkend für die Dauer des Betriebs- und Publikumsöffnungsverbots in die privatrechtlichen Mietverträge einzugreifen und die Nettomietzinse für Geschäftsflächen betroffener Betriebe bis zur Höhe von 20'000 CHF/Monat auf 40% zu senken.

Das dringliche Bundesgesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Präsidentin der JSVP Kt. SO, Vanessa Meury, welche in der betroffenen Branche berufstätig ist, hat von Beginn der Krise weg zu Verhandlungen und zum Entgegenkommen aufgerufen. Aufgrund der grossen Rechtsunsicherheit und durch das Eingreifen durch das Parlament sind viele Verhandlungen ins Stocken geraten. Die JSVP Kt. SO weist zudem darauf hin, dass die Vermieter auf die laufenden Einnahmen aus ihren Liegenschaften angewiesen sind, um Kosten und Verbindlichkeiten gegenüber Dritten bedienen zu können.

Schliesslich ist die Ausgangslage und die Ausgestaltung der Mietverträge am Geschäftsflächenmarkt zu individuell und von Fall zu Fall unterschiedlich, als dass mit einem Gesetz pauschal für alle Fälle eine faire und rechtlich vertretbare Lösung verordnet werden könnte.

Der vorliegende, theoretische Entwurf ist, könnte man von der Kürze her meinen, einfach umzusetzen, in der Praxis ergeben sich von Fall zu Fall jedoch unzählige Detailfragen, die letztlich zu langen und kostenintensiven Streitigkeiten vor Gericht führen werden.

Der zentrale Mangel der Vorlage liegt jedoch in der fehlenden Verfassungsgrundlage für einen derart schwerwiegenden Eingriff in die privatrechtlichen Vertragsverhältnisse. Diese Grundlage lässt sich weder aus Art. 100 BV noch aus anderen Artikeln der Verfassung konstruieren.

Aus den obgenannten Gründen lehnt die Junge SVP Kt. SO das Covid-19-Geschäftsmietegesetz in jedem Fall ab.

Die Hauptargumente sind:

- Fehlende Verfassungsgrundlage. Aus Art. 100 BV ergibt sich keine Kompetenz des Bundes, in Form von Mietzinsreduktionen in die Wirtschaftsfreiheit einzugreifen. Der Eingriff ist zudem weder wettbewerbsneutral noch verhältnismässig.
- Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte. Die durch die Verfassung garantierten Eigentumsrechte sind in der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse höher zu gewichten.
- Ungleiche Lastenverteilung. Es gibt keine Veranlassung, Vermieter gegenüber anderen Leistungserbringern von betroffenen Betrieben sowie Eigentümer-Betreiber schlechter zu stellen.
- Ungeklärtes Verhältnis zur Mängelfrage. Die Klage auf Mietzinssenkung aufgrund von Mängeln wird durch das Gesetz nicht ausgeschlossen.

- Untauglichkeit einer Pauschallösung. Der Bereich der Geschäftsmiete zeichnet sich durch eine grosse Vielfalt der Vertragsgestaltung aus. Die angestrebte Pauschallösung wirft viele Fragen auf, ohne sie zu beantworten.

2.Fehlende Verfassungsgrundlage

Die Wirtschaftsfreiheit ist ein in der Bundesverfassung verankertes Grundrecht(Art. 27 BV). Abweichungen vom Grundsatz –und dazu zählt die Verfassung insbesondere Massnahmen, die sich gegen den freien Wettbewerb richten –müssen gemäss Art. 94 BV in der Verfassung selbst vorgesehen sein. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ist dazu geeignet, in die Wirtschaftsfreiheit der Vertragsparteien einzugreifen, indem es rückwirkend zentrale Aspekte der nach freiem Willen abgeschlossenen Verträge abändert. In seiner ordnungspolitischen Funktion schliesst die Wirtschaftsfreiheit auch einen verfassungsmässigen Anspruch auf Gleichbehandlung ein. Beim Covid-19-Geschäftsmietegesetz handelt es sich um einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit. Es ist damit abzuklären, ob sich aus der Rechtsordnung, namentlich aus Art. 94 BV, eine Grundlage ergibt, die diesen Eingriff zu begründen und rechtfertigen vermag.

3.Grundsätzliches

Ungleiche Lastenverteilung. Es ist und bleibt auch mit dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf ein Rätsel, warum gerade die Vermieter im Vergleich zu anderen Leistungserbringern überdurchschnittlich am Verlust der Mieter partizipieren sollen. Der Absender bleibt dazu eine Antwort schuldig. In Frage für eine Beteiligung kämen auch das Staatswesen (Steuern, Sozialabgaben), öffentliche Versorger (Strom, Wasser, Abwasser usw.) und andere «Zulieferer» (Banken, Versicherungen, weitere Kreditgeber usw.). Die Bereitstellung von Geschäftsflächen stellt eine Leistung dar, die in keinem Unterschied zu anderen Wertschöpfungsbereichen steht. Der Ertrag deckt im Wesentlichen die Amortisation des investierten Kapitals und die Werterhaltung. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Reduktion auf 60% festgelegt wurde.

Unklar ist auch die Mängelfrage. In der Lehre und Praxis ist umstritten, ob die behördlich verordnete Schliessung oder der eingeschränkte Betrieb und die damit einhergehende Reduktion in der Nutzung des Miet- oder Pachtobjekts einen Mangel im Sinn der Artikel 259a ff. OR darstellen. Um weitere Streitigkeiten zu verhindern müsste im Gesetz klar geregelt werden, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt weiter einen Mangel an der Mietsache geltend gemacht werden will.

Dies wäre die Grundvoraussetzung bei einer Pauschallösung, wie sie der Bundesrat vorsieht.

Der vorliegende Gesetzesentwurf lässt ein grosser Spielraum für weitere Forderungen der Mieter offen. Es ist denkbar, dass in diesem Zusammenhang bis Dezember 2022 (Ende der Gültigkeit des Gesetzes) weitere Ansprüche erhoben werden.

Untaugliche Ausstiegsklauseln

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sieht eine Ausstiegsklausel (Opt-out-Klausel) für Nettomieten zwischen 15'000 und 20'000 CHF vor. Diese Klausel ist widersprüchlich. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass sich die Parteien in freien Verhandlungen auf eine andere als die gesetzlich vorgesehene 60-40-Regelung einigen. Sonst hätten sie die betreffenden Verhandlungen bereits geführt und würden danach den Schutz von Art. 3 Covid-19-Geschäftsmietegesetz geniessen. Der Weg einer anders lautenden einvernehmlichen Lösung wird eben gerade durch das Gesetz und die darin enthaltenen Vorgaben verhindert.

Die Junge SVP Kt. SO fordert darum, dass sich alle Vertragsparteien –also auch solche mit Mietzinse unter 15'000 CHF auch nach Inkrafttreten des Gesetzes einvernehmlich auf eine andere Regelung festlegen können. Die Opt-out-Klausel ist also auszuweiten, aber nur für einvernehmliche Lösungen zuzulassen.

Die Ausscheidung von Flächen, die auch während des Lockdown weiter genutzt werden konnten, beschränkt sich im Gesetz auf das Wohnen. Alle anderen Flächen werden unabhängig des Anteils des jeweiligen Geschäftsbereichs pauschal dem Gesetz unterstellt. So würde im Extremfall ein Lebensmittel-Produktionsbetrieb mit angegliedertem Fabrikshop oder das Fitness-Center mit dazugehörigem Bürobetrieb pauschal dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz unterstellt. Das gleiche gilt für Bereiche der Geschäftsflächen von geschlossenen Betrieben, die weiter genutzt werden konnten, beispielsweise Kühl- und Lagerräume, Parkplätze, oder die teilweise genutzt werden konnte, beispielsweise die Küche für den Betrieb eines Take-away. Durch die pauschale Regelung werden alle möglichen Abgrenzungsfälle zugunsten der Mieter dem Gesetz unterstellt. Die Abgrenzung eines Anteils für das Wohnen bei gemischt genutzten Geschäftsflächen (Art. 4) ist dabei vergleichsweise unbedeutend.

Viele private Eigentümer, die ihr Erspartes als Vorsorge in Immobilien angelegt haben und nun von den Mietzinsen den Lebensunterhalt bestreiten, sind ebenso stark von den Einnahmeverlusten betroffen. In Anbetracht der Aussicht, dass mit der finanziellen Unterstützung eine bestimmte Klientel bedient werden soll, des erheblichen administrativen Aufwands für die Überprüfung der Gesuche bis hin zum Missbrauch –ist die Junge SVP Kt. SO mit dem Bundesrat darin einig, dass auf diese Entschädigung ganz verzichtet werden muss.



Schlussbeurteilung

Das Geschäftsmietegesetz ist ein in jeder Hinsicht unausgewogener und verfehlter Ansatz, um die vom Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot betroffenen Betriebe zu unterstützen. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit einer bestimmten Gruppe ein. Es fehlt ihm –zu Recht –die Verfassungsgrundlage. Die Junge SVP Kt. SO lehnt das Gesetz darum aus grundsätzlichen Überlegungen ab. Das Gesetz weist hinsichtlich Praxistauglichkeit, Vollzugstauglichkeit und der angestrebten Rechtssicherheit gravierende Mängel auf, die sich aus der Zielsetzung des Gesetzes ergeben und die nicht zu beheben sind. Auch aus dieser Warte ist die Vorlage zurückzuweisen.

Die Junge SVP Kt. SO unterstützt die Haltung des Bundesrats, auf einen Eingriff in die Mietverhältnisse zu verzichten. Es liegt im Interesse beider Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden und nicht mittels Staat eine unfaire und parteiische Regelung aufzuerlegen.

Wir bitten Sie inständig, den vorliegenden Entwurf nochmals zu überdenken und unsere Anregungen zu berücksichtigen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Vanessa Meury, Präsidentin



Eidgenössischen Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung
des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Theaterplatz 4
Postfach · 3011 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen. Gerne
nehmen wir dazu Stellung.

Die SP Schweiz ist grundsätzlich einverstanden mit der vorgeschlagenen
Neuregelung zur Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für öffentlich
zugängliche Einrichtungen und Gesundheitseinrichtungen, die zur Be-
kämpfung des Coronavirus Betriebsschliessungen oder Einschränkungen
in Kauf nehmen mussten. Mit Verweis auf das vom Mieterinnen- und
Mieterverband in Auftrag gegebene Rechtsgutachten Brut-
schin/Rubli/Stastny, das für die betroffenen Betriebe einen klaren
«Mangel am Mietobjekt» feststellt, halten wir aber fest, dass eine 40-
prozentige Übernahme des Miet- bzw. Pachtzinses seitens der betroffe-
nen Mieter immer noch eine ungerechtfertigt hohe Belastung darstellt.¹
Das Verhältnis 40/60 fällt für die Vermieter- und Vermieterinnen sehr
grosszügig aus und lässt unberücksichtigt, dass die Vermieterinnen und
Vermieter Verluste bereits bei der Mietpreisfestlegung berücksichtigt
haben.

¹ https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:b8564082-a549-450b-8683-5a67d39375b7/mv_Gutachten_Covid19_20200327.pdf

Allgemeine Erwägungen

Die SP Schweiz bedauert und kritisiert darüber hinaus nachdrücklich, dass der Bundesrat nicht von sich aus, frühzeitig und aus eigener Initiative eine Mietzinsreduktion zur Wahrung der vitalen Interessen der kleinen und mittleren Geschäftsmieterinnen und -mieter im Rahmen einer Notverordnung in Anwendung des Pandemiegesetzes beschlossen hat. Denn bis zum Inkrafttreten des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes werden noch Monate vergehen, was zu unnötigen Konkursen und damit zum Verlust von Arbeitsplätzen führen kann. Die vorgebrachte Begründung, dass damit ein Eingriff in die private Vertragsfreiheit vermieden werden sollte, mutet willkürlich an, wurde doch mit fast allen epidemiologisch bedingten Schutzmassnahmen direkt in die Wirtschafts- und Vertragsfreiheit eingegriffen. Die SP Schweiz unterstützt diesbezüglich die nun gewählte verfassungsrechtliche Abstützung der vorliegenden Neuregelung auf Artikel 100 BV (Konjunkturartikel), da es sich hier tatsächlich um eine präventiv wirkende konjunkturpolitische Massnahme handelt. Viele betroffene Betriebe würden ohne diese gesetzliche Regelung in die Insolvenz getrieben. Die Massnahme trägt deshalb dazu bei, eine Konkurswelle bei Betrieben der Gastronomie, des Detailhandels und der Dienstleistungsbranche abzuwenden. Sie verhindert gleichzeitig eine grosse Rechtsunsicherheit, in einer Zeit, in der sich die betroffenen Betriebe in einer Wiederaufhol- und Aufbauphase befinden, und damit eine teure Prozessflut sowie die völlig untaugliche und wirtschaftsschädliche Alternative, diese Betriebe noch weiter in die Verschuldung zu treiben. Die SP stimmt auch mit dem Bundesrat in der Feststellung überein, dass im gesetzlich verordneten Mietzinserlass von 60% kein Eingriff in die Eigentumsgarantie vorliegt. Dies belegen auch verschiedene unabhängige Rechtsgutachten.

Was den Geltungsbereich des Gesetzesentwurfs angeht, stellen wir fest, dass er zu begrenzt ist, da er nur Geschäftsräume betrifft, die direkt von den Verboten der Verordnung 2 Covid-19 betroffen waren. Während der gesamten Pandemie hat der Bundesrat jedoch die Bevölkerung aufgerufen, möglichst zu Hause zu bleiben, was sich stark auf alle Unternehmen auswirkte und nicht nur auf diejenigen, die ausdrücklich und direkt zur Schliessung (oder eingeschränkten Tätigkeit) gezwungen wurden. Eine Ausweitung der vorgeschlagenen Lösung auf weitere indirekt betroffene Betriebe (auch ausserhalb des Gesundheitsbereichs) wäre deshalb gerechtfertigt und zu begrüßen.

Ebenso hat der Bundesrat keine Vorkehrungen für Mietwohnungen getroffen, obwohl die Krise die Einkommen vieler Haushalte stark reduziert hat. Fast 10% der Bevölkerung in der Schweiz sind arm und mehrere hunderttausend Menschen arbeiten in prekären Arbeitsverhältnissen. Letztere waren stärker von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Zahlung der Miete ausgeben müssen, übersteigt oft 30%, was viele Mie-

terinnen und Mieter in eine sehr angespannte Situation bringt. Seit März hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt drastisch verschlechtert. Die Ausweitung der Kurzarbeit und die Leistungen für den Verdienstausschlag haben dazu beigetragen, das Schlimmste zu verhindern. Hingegen wurden die Probleme jener Haushalte, die Mühe haben, die Miete bezahlen zu können, dadurch nicht behoben. Es besteht daher die Gefahr, dass Mieterinnen und Mieter durch die Pandemie und ihre Folgen ihre Wohnungen verlieren. Das Recht auf Wohnen ist jedoch ein verfassungsmässiges Recht, das nicht weniger wiegen darf als die Notwendigkeit, das Wirtschaftsgefüge zu erhalten. Die SP Schweiz verlangt deshalb auch Schutzmassnahmen für alle Mieterinnen und Mieter.

Schliesslich fordert die SP Schweiz, dass die vorgeschlagene Neuregelung so umzuformulieren und zu ergänzen ist, dass diese gesetzliche Grundlage auch für künftige Ereignisse (allfällige «zweite Welle») durch den Bundesrat angerufen werden kann und damit die Kompetenz geschaffen wird, auch bei weiteren, zukünftigen behördlich verordneten Betriebseinschränkungen und Schliessungen den entsprechenden Erlass der Geschäftsmieten zu gewähren (gemäss der Regelung 40%/60% analog den Motionen 20.3451 und 20.3460).

Vorgeschlagene Änderungen im Einzelnen

- Beim Geltungsbereich in Artikel 2 Buchstabe f. ist der Wortlaut zu eng gefasst und muss alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen einschliessen. Die SP Schweiz schlägt vor, den Text von Buchstaben f. wie folgt zu ändern: «Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten und Optiker».
- Im Geltungsbereich verwendet der Vorentwurf den Begriff "Geschäftsräume". Dazu gehören selbstverständlich alle gewerblich gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Der Anwendungsbereich ist somit weiter gefasst als der Begriff der Geschäftsräume, wie er in der Rechtsprechung des Bundesgerichts definiert ist, das beispielsweise bestimmte Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen ausschliesst. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.
- Hinsichtlich der Nebenkosten schlägt die SP vor, der Klarheit und Einfachheit halber Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. zu streichen. Wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, Nebenkosten in die Miete einzubeziehen, ist es in der Tat üblich, nicht mehr zwischen Miete und Nebenkosten zu unterscheiden. So wirkt sich eine Senkung oder Erhöhung der Miete auf der Grundlage der Entwicklung der relativen Kostenfaktoren auf die gesamte Miete,

einschliesslich der Nebenkosten, aus. Es ist nicht angebracht, diesen Grundsatz zu ändern, wie es der Bundesrat in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. des Vorentwurfs vorschlägt, indem er einen Abzug vorsieht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dies zu grösseren Streitigkeiten führen könnte.

- In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gefordert werden muss, gemeinsam und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit monatlichen Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

Schliesslich ist der subsidiäre Charakter der durch dieses Gesetz festgelegten Mietzinsübernahme zu befürworten, insbesondere weil dadurch die teilweise weiter gehenden und bereits in Kraft gesetzten kantonalen Lösungen nicht tangiert werden.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüssen.

Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Herr Guy Parmelin, Bundesrat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Per Mail: Recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz). Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während den Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Aufgrund der Zusammensetzung der Geschäfte war die Betroffenheit von den Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus in den Städten sehr gross. Dies geht auch aus den Rückmeldungen unserer Mitglieder in der internen Konsultation zum vorliegenden Bundesgesetz hervor. Diese verweisen unter anderem auch auf die eigenen, zum Teil deutlich weitergehenden Lösungen, die sie für ihre eigenen Geschäftsmieter bereits eingeführt haben.

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz wird denn auch unterstützt. Die Mieten sind für die betroffenen Geschäfte ein grosser Kostenblock, der ohne Abfederung viele Betriebe in der Existenz bedroht. Zudem stellen die Städte fest, dass freiwillige Lösungen von den Vermietern zum Teil abgelehnt werden. Das Gesetz wird deshalb als guter Kompromiss betrachtet, der es erlaubt, in Ergänzung zu den kantonalen und städtischen Massnahmen die Effekte der Pandemie auf die Wirtschaft abzuschwächen, ohne die Vermieter zu stark zu belasten. Dabei wird hervorgehoben, dass mit diesem Gesetz nicht nur die Betriebe, sondern auch deren Angestellte und ganz generell der Erhalt von Arbeitsplätzen unterstützt werden.



Unsere Mitglieder weisen aber auch auf gewisse Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesetz hin. Das Gesetz ist möglichst rasch umzusetzen. Dies dürfte aber aufgrund der zu wahrenden politischen Prozesse kaum vor dem kommenden Frühling der Fall sein. Bis zur Inkraftsetzung bleibt deshalb eine Unsicherheit bestehen, schnelle Lösungen könnten in Frage gestellt sein. Weiter geben Mitglieder zu bedenken, dass durch das Bundesgesetz trotz bereits getätigter und zum Teil sehr weitgehender Zugeständnisse der Städte gegenüber ihren Mietern Zusatzforderungen entstehen dürften.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

Herr Bundesrat
Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch

4. August 2020

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (COVID-19-Geschäftsmietegesetz): Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. economiessuisse nimmt gestützt auf den Input der betroffenen Mitglieder aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

Zusammenfassung

economiessuisse lehnt den Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» ab. Wir hatten im Rahmen unserer internen Vernehmlassung nur wenige unterstützende Stimmen zu verzeichnen. Weitgehend überwogen folgende Überlegungen:

- Das Gesetz fokussiert zu einseitig und undifferenziert auf die Vermieter und führt damit zu einem unverhältnismässigen Eingriff in die Grundrechte.
- Es würde in ungebührlicher Weise die teilweise sehr unterschiedlich ausgestalteten Rechtsverhältnisse zwischen Geschäftsmietern und Vermietern in der Schweiz pauschalisieren.
- Es ist geprägt von einer Haltung des grundsätzlichen Misstrauens gegenüber den ausgleichend wirkenden Kräften des Marktes und der Fähigkeit von Vertragsparteien, selbständig Lösungen zu finden.
- Es stützt sich mit dem Bezug auf Art. 109 BV auf eine nicht für derartige Eingriffe konzipierte Verfassungsgrundlage ab.
- Es schafft Rechtsunsicherheit und gefährdet die in unzähligen Fällen erfolgten gütlichen und partnerschaftlichen Einigungen der betroffenen Mietparteien.
- Schliesslich würde eine Regelung auch zu spät erfolgen, um damit den ursprünglichen Zweck der Vorlage, die kurzfristige Hilfe in einer wirtschaftlichen Notlage, zu erreichen.

1 Einleitende Bemerkungen

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 im Nachgang zum Höhepunkt der Coronakrise ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» ist nicht geeignet, gezielt Härtefälle im privatrechtlichen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern auf Grund der zum Höhepunkt der Krise erfolgten behördlichen Zwangsschliessungen zu vermeiden.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Die entsprechenden Geschäftsmietsverträge wurden von den Parteien auf Augenhöhe ausgehandelt, waren meist das Ergebnis profunder Analysen und Kalkulationen und sind oft langfristig ausgestaltet. Sie bleiben auch in einer Krisensituation gültig. Ein solcher gültiger Vertrag muss die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien bilden, um in der ausserordentlichen und für die ganze Wirtschaft herausfordernden Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Es liegt bei einem Dauerschuldverhältnis - so wie dies die hier im Zentrum der Diskussion stehenden Mietverträge darstellen - im Interesse beider Parteien, dass die Geschäftsbeziehung nachhaltig funktionieren kann. Entsprechend hat ein Vermieter keinerlei Interesse daran, dass sein Mieter in Konkurs fällt und das Mietobjekt darauf im schlimmsten Fall leer steht. Bereits aus diesem ureigenen Interesse hat ein Vermieter somit einen Anreiz, mit dem Mieter Lösungen zu suchen, sollte seine wirtschaftliche Situation die Zahlung der Mietzinsen nicht mehr ermöglichen. Viele Vermieter haben auch über die reine Notlage hinausgehend, einfach im Sinne eines Entgegenkommens in einer schwierigen Situation, dem Mieter die Zahlung von Mietzinsen gestundet oder erlassen. Das Instrument, welches in solchen Situationen zwischen den Parteien greift, ist eine separate Vereinbarung zum Mietvertrag, in welcher dieser an die besondere Situation angeglichen wird. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Sie berücksichtigen die spezifischen Umstände des Einzelfalles und ermöglichen so faire und ausgewogene Lösungen für beide Parteien.

Dieser, die Vertragsautonomie respektierende und zu fairen Lösungen führende Prozess hat in einem Staat, in dem das Primat des freien Marktes gilt, Priorität. Er darf nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und verhindert oder erschwert dadurch eine Vielzahl von privaten Lösungen.

2 Unverhältnismässiger Eingriff in die Grundrechte

Die Bundesverfassung garantiert das Eigentum (Art. 26 BV) und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV). Eingriffe in Grundrechte dürfen nur erfolgen, wenn sie verhältnismässig sind. Diese Voraussetzung wird mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» nicht erfüllt. Dieses stellt ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept dar, welches – unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter – die Folgen einer historisch herausragenden Krise in einem beidseitigen Rechtsverhältnis ausschliesslich auf die Vermieter abwälzt. Dabei geht das Gesetz von Pauschalisierungen aus, die in zahlreichen Fällen zu stossenden Ergebnissen führen werden. Damit stellt das Gesetz einen klar unverhältnismässigen Eingriff in die obgenannten Grundrechte dar. Die Schweiz wäre nach aktuellem Wissensstand das einzige Land, welches im Zusammenhang mit den Folgen der Coronakrise derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

3 Konträre Wirkung

Das Gesetz richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften. Es schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern. Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Von der Verwaltung gestützt auf ein eigenes Monitoring angekündigte Zahlen liegen frühestens im Oktober 2020 vor und damit voraussichtlich zu spät für die Botschaft an das Parlament.

Damit kann der Gesetzesentwurf auch kein Konzept vorschlagen, welches der Besonderheit der Situation entspricht und behilft sich stattdessen weitgehend mit Schätzungen und Annahmen. Das ist bei einem derartig weitgehenden Eingriff in die Grundrechte nicht hinnehmbar.

4 Problematischer Bezug auf Art. 109 BV

Der Bund hat gestützt auf Art. 109 BV die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Fragen zur Überwälzung von Risiken bei Betriebsausfällen, die von den Parteien unverschuldet sind und damit die im «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» erfassten Sachverhalte, sind von der entsprechenden Verfassungsbestimmung jedoch nicht erfasst. Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Art. 109 BV abzustützen, geht fehl. Gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage in keiner Art gewährleistet werden. Wir haben gegenüber der Anwendung von Art. 109 BV entsprechend grundlegende Vorbehalte und lehnen die Vorlage nicht zuletzt deswegen ab, weil die Gefahr eines weitgehenden Präjudizes droht.

5 Lösung käme zu spät

Schliesslich käme die Lösung in den Fällen, in denen sie tatsächlich von Nöten wäre, trotz Dringlicherklärung und trotz – rechtsstaatlich bedenklicher - Rückwirkung zu spät. Diejenigen Unternehmen, die trotz den COVID-Notkrediten als unmittelbare Folge der behördlich verfügbaren Schliessungen in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sind, können nicht durch einen nachträglichen Mieterlass gerettet werden.

6 Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft Ungerechtigkeiten auf einer anderen Ebene. Durch Eingriffe, wie sie das vorgeschlagene Gesetz vornehmen will - mit der Einführung neuer Rechtsbegriffe und der Schaffung von Rechtsunsicherheit - lassen sich langwierige und unberechenbare Gerichtsverfahren nicht verhindern. Unsicherheiten führen eher dazu, dass bei Fällen, die offensichtlich als ungerecht erachtet werden müssen, der Rechtsweg beschritten wird. Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit. Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf. Er ist daher abzulehnen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
economiesuisse



Erich Herzog
Mitglied der Geschäftsleitung



Sandrine Rudolf von Rohr
Stv. Leiterin Wettbewerb & Regulatorisches

Bundesamt für Wohnungswesen
3003 Bern

Recht@bwo.admin.ch

Bern, 9. Juli 2020 sgv-KI/is

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Corona-Virus (COVID-19 Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und gegen 500 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit Schreiben vom 3. Juli 2020 lädt das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) ein, sich zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Corona-Virus (COVID-19 Geschäftsmietegesetz) zu äussern. Der Schweizerische Gewerbeverband sgv dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Bundesrat wurde vom Parlament beauftragt, Massnahmen zur Festlegung des Miet- oder Pachtzinses betroffener Betriebe zu ergreifen. Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden. Gefordert wird zudem, dass diese Regelung für Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb stark einschränken mussten, für maximal zwei Monate gilt. Die Regelung soll für Mieter gelten, deren Mietzins weniger als 20'000 Franken pro Monat und Objekt beträgt, wobei die Mietparteien bei einem Mietzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken auf die gesetzliche Regelung verzichten können. Der Bundesrat wird ferner aufgefordert, einen Härtefallfonds für Vermieter im Umfang von 20 Millionen Franken vorzusehen. Wenn die Mietparteien bereits Vereinbarungen in diesem Bereich getroffen haben, sollen diese ihre Gültigkeit behalten und nicht durch die gesetzliche Regelung aufgehoben werden.

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv lehnt die Vorlage ab.

Nach Auffassung des sgv soll der Staat nicht in die privaten Vertragsverhältnisse eingreifen. Mieter und Vermieter sollen sich im direkten Gespräch einigen. Anlässlich der Diskussion im National- und Ständerat wurde der Eindruck erweckt, dass die Vermieter auf einen Teil der Mieteinnahmen verzichten können. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass Vermieter bzw. der Eigentümer die Ausgaben für Hypothekarzinsen, Versicherungen, den Liegenschaftenunterhalt, Steuern, Entsorgungsgebühren und weitere Fixkosten zu tragen hat, ganz zu schweigen von den notwendigen Investitionen in den Werterhalt der Liegenschaft.

Wir danken für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgV



Hans-Ulrich Bigler
Direktor, e. Nationalrat



Dieter Kläy
Ressortleiter

Gjidoda Gabriela BWO

Von: Verband <verband@arbeitgeber.ch>
Gesendet: Dienstag, 7. Juli 2020 08:44
An: Ballmer Barbara BWO
Betreff: AW: Covid-19-Geschäftsmietegesetz: Vernehmlassungsverfahren | Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux: procédure de consultation | Legge sulle pigioni commerciali COVID-19: procedura di consultazione

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Frau Ballmer

Mit Schreiben vom 3. Juli 2020 wurden wir zur Stellungnahme zum obengenannten Geschäft eingeladen. Für die uns dazu gebotene Gelegenheit danken wir Ihnen bestens.

Da diese Frage gemäss Arbeitsteilung mit economiesuisse – Verband der Schweizer Unternehmen – in deren Zuständigkeitsbereich fällt, verzichten wir auf eine eigene Eingabe. Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Muriel Hofer

Muriel Hofer
Leiterin Administration
SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND
Hegibachstrasse 47
Postfach
8032 Zürich
Tel. direkt +41 44 421 17 40
Tel. +41 44 421 17 17
Fax +41 44 421 17 18
hofer@arbeitgeber.ch
www.arbeitgeber.ch



[hier](#) geht's zur Kampagne

Von: barbara.ballmer@bwo.admin.ch
Gesendet: Freitag, 3. Juli 2020 13:41
Cc: martin.tschirren@bwo.admin.ch; cipriano.alvarez@bwo.admin.ch; felix.koenig@bwo.admin.ch
Betreff: Covid-19-Geschäftsmietegesetz: Vernehmlassungsverfahren | Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux: procédure de consultation | Legge sulle pigioni commerciali COVID-19: procedura di consultazione

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 das WBF beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Recht@bwo.admin.ch

Bern, 10. Juli 2020

Covid-19-Geschäftsmietegesetz: Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der SGB nimmt dazu im Folgenden gerne Stellung.

Der SGB begrüsst die vorliegende, durch das Parlament initiierte Vorlage zur Finanzierung der Geschäftsmieten während des durch die Covid-19-Pandemie bedingten Teilstillstands des wirtschaftlichen Lebens grundsätzlich. Im Sinne des vom Mieterinnen- und Mieterverband in Auftrag gegebenen Rechtsgutachtens Brutschin/Rubli/Stastny, welches für die betroffenen Betriebe einen klaren "Mangel am Mietobjekt" konstatiert, möchten wir aber festhalten, dass eine 40-prozentige Übernahme des Miet- bzw. Pachtzinses seitens der betroffenen Mieter immer noch eine ungerechtfertigt hohe Belastung darstellt.

Wichtig ist, dass von der vorgeschlagenen Lösung nicht nur "öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe", die komplett schliessen mussten, sondern auch die nur sehr eingeschränkt weiterbetriebenen Gesundheitseinrichtungen wie etwa Physiotherapiepraxen profitieren. Eine Ausweitung auf indirekt betroffene Betriebe ausserhalb des Gesundheitssektors (wie etwa Fahrradgeschäfte) wäre aber ebenso gerechtfertigt und entsprechend begrüssenswert.

Der subsidiäre Charakter der durch dieses Gesetz festgelegten Mietzinsübernahme ist zu befürworten, insbesondere, weil dadurch die teilweise weitergehenden und bereits in Kraft gesetzten kantonalen Lösungen nicht angetastet werden.

Die Weigerung des Bundesrates, den diesem Gesetz zugrundeliegenden Entscheid des Parlaments vorübergehend im Rahmen einer Notverordnung umzusetzen, ist hingegen unverständlich. Denn bis zum Inkrafttreten des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes werden noch Monate verstreichen, was zu unnötigen Konkursen und damit zum Verlust von Arbeitsplätzen führen wird. Eine solche Entwicklung lässt sich auch deshalb schon seit einiger Zeit beobachten, weil es der Bundesrat bereits ursprünglich unterlassen hat, frühzeitig auf eigene Initiative eine Lösung für die Geschäftsmieten zu erlassen. Die vorgebrachte Begründung für diesen Verzicht – nämlich, dass damit ein Eingriff in die private Vertragsfreiheit vermieden werden soll – mutet reichlich sonderbar an, wurde doch mit fast sämtlichen epidemiologisch bedingten sowie vielen wirtschaftlich begründeten Schutzmassnahmen direkt in die Wirtschafts- bzw. Vertragsfreiheit eingegriffen.

Um einer solchen Verzögerung künftig vorzubeugen, fordert der SGB eine dahingehende Ergänzung des vorliegenden Gesetzesentwurfs, dass mindestens die "40/60-Lösung" auch im Falle weiterer – hoffentlich nicht eintretender – Covid-19-Wellen oder anderweitiger Pandemien bei entsprechend verordneten Betriebsschliessungen automatisch wieder Anwendung findet.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Reto Wyss
Zentralsekretär

Hopfenweg 21
PF/CP 5775
CH-3001 Bern
T 031 370 21 11
info@travailsuisse.ch
www.travailsuisse.ch

DEFR
Monsieur Guy Parmelin
Conseiller fédéral
Palais fédéral
Berne

Courriel : Recht@bwo.admin.ch

Berne, le 27 juillet 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux). Consultation.

Monsieur le Conseiller fédéral,
Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous donner la possibilité de nous exprimer sur ce projet et c'est bien volontiers que nous vous faisons parvenir notre avis. Nous soutenons sur le fond la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux qui vise à mettre en œuvre les exigences de deux motions.

Il est effectivement nécessaire de garantir le plus vite possible pour les parties concernées la sécurité juridique d'où la forme d'une loi fédérale urgente de durée limitée.

Comme le dispositif proposé correspond bien aux textes des deux motions dont il a été donné suite, nous pouvons l'approuver. L'avantage du dispositif selon nous est d'éviter de nombreux recours aux voix de droit. Nous saluons aussi les dispositions relatives aux sanctions prévues en cas d'infractions à la loi.

Cette loi devrait être supportable pour les bailleurs même s'ils ne sont pas responsables du COVID-19. Il est juste dans ces conditions qu'il y ait un fonds d'indemnisation pour les bailleurs pouvant se retrouver en situation de détresse économique.

Cette loi traduit l'effort de solidarité nécessaire et supportable que chacun est censé faire en fonction de ses possibilités en période de crise exceptionnelle.

Enfin, elle ajoute un élément modeste de stabilisation conjoncturelle aux diverses autres mesures déjà prises pour les salarié-e-s (p. ex. extension du chômage partiel), les indépendants (p. ex. allocation perte de gain coronavirus) et les entreprises (cautionnements).

En vous remerciant par avance de réserver un bon accueil à notre réponse, nous vous adressons, Monsieur le Conseiller fédéral, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Adrian Wüthrich, président



Denis Torche, membre de la direction



BWO OFL UFA

04. AUG. 2020

AI

RENÉ HÄSLER

Verwaltungsratspräsident

T +41 58 201 72 35 / M +41 79 419 79 69

rene.haesler@investisgroup.com

AGD RENOVATIONEN AG

Hardstrasse 74

5432 Neuenhof

agd-renovationen.ch

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die AGD Renovationen AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die AGD Renovationen AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die AGD Renovationen AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die AGD Renovationen AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

AGD Renovationen AG



René Häslar
CEO und Verwaltungsratspräsident



Walter Eberle
Verwaltungsrat

BWO OFL UFA

04. AUG. 2020

AI

STÉPHANE BONVIN

CEO

T +41 58 201 72 07

stephane.bonvin@investisgroup.com

ALAÏA INVEST SA

Rue du Rhodania 2

3963 Crans-Montana

alaia.ch

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die ALAÏA Invest SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die ALAÏA Invest SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die ALAÏA Invest SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für **Miet- und Pachtverträge**, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die ALAIA Invest SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

ALAIA Invest SA

Stéphane Bonvin
CEO und Verwaltungsratspräsident

René Häsler
CFO

per Email

David Hossli

david.hossli@alfred-mueller.ch

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10, CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
www.alfred-mueller.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
(BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Baar, 30. Juli 2020

... **Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Alfred Müller AG ist ein führendes Schweizer Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Baar sowie mit Filialen in der Westschweiz und im Tessin. Der heute in der zweiten Generation geführte Familienbetrieb hat sich seit 1965 immer für eine nachhaltige und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Kunden und Partnern eingesetzt.

Die Alfred Müller AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Alfred Müller AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise unkompliziert und sehr entgegenkommend mit MieterInnen für die besonders beeinträchtigten Unternehmen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert uns in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen mit den betroffenen Mietparteien zu finden.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Alfred Müller AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über CHF 15 000 bzw. CHF 20 000) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20 000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20 000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Alfred Müller AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

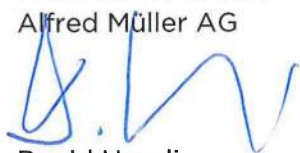
Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

**Wir lehnen das Bundesgesetz ab.
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Für allfällige Fragen nehmen wir uns gerne Zeit für Sie.

Freundliche Grüsse
Alfred Müller AG



David Hossli
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Walter Hochreutener
Leiter Vermarktung und
Bewirtschaftung

Allianz Suisse Immobilien AG, Postfach, CH-8010 Zürich

Per email (recht@bwo.admin.ch)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Datum: Wallisellen, 23. Juli 2020
Zuständig: Michael Steiner, Direktwahl 058 358 01 63
E-Mail: michael.steiner@allianz.ch

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Allianz Suisse Immobilien AG hat ihren Sitz in Wallisellen ZH. Zusammen mit den Standorten Bern, Lausanne und Genf verantwortet sie das Asset Management für die Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, die Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG und ihre Pensionskassen. Im Schweizer Immobilien Portfolio befinden sich ca. 270 Liegenschaften mit einem gesamten Marktwert von CHF 5.0 Mrd.

Die Allianz Suisse Immobilien AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Allianz Suisse Immobilien AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

Postadresse:
Allianz Suisse Immobilien AG
Postfach
8010 Zürich
Telefon +41 58 358 01 11
Fax +41 58 358 01 12

Besucheradresse:
Richtplatz 1
8304 Wallisellen
Niederlassungen:
Effingerstr. 34, 3001 Bern
Tel. +41 58 358 02 30, Fax +41 58 358 02 31

Av. du Bouchet 12, 1209 Genève
Tel. 058 358 02 00, Fax 058 358 02 01
Rte de Chavannes 31, 1007 Lausanne
Tel. +41 58 358 02 70, Fax +41 58 358 02 71

www.allianz.ch/immo
contact.immo@allianz.ch

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Allianz Suisse Immobilien AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietengesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietengesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für **Miet- und Pachtverträge**, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Allianz Suisse Immobilien AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Freundliche Grüsse

Allianz Suisse Immobilien AG


Dr. Martin Kaleja
CEO


Michael Steiner
Head Asset Management & Acquisition

Per E-Mail

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

21. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Allreal Holding AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft mit eigener Generalunternehmung und einer Börsenkapitalisierung von rund CHF 2.9 Milliarden. Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 4.4 Milliarden, womit die Allreal-Gruppe zu den bedeutenden Immobilieninvestoren der Schweiz zählt.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des im Betreff erwähnten Bundesgesetzes.

Seit Ausbruch der Corona-Krise stehen wir laufend und intensiv mit unseren Mietkunden in Kontakt und haben in der ganz grossen Anzahl die Erfahrung gemacht, dass wir mit unserem proaktiven und individualisierten Ansatz zu fairen Lösungen kommen, insbesondere was Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen in Bezug auf deren Geschäftsmietverhältnisse betrifft.

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrats vom 4. Juni 2020 und des Ständerats vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern wird uns in vielen Fällen für eine gütliche und partnerschaftliche Einigung behindern.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher vollumfänglich ab und legen Ihnen nachstehend unsere Überlegungen offen:

I. Allgemeine Bemerkungen

Der Gesetzesentwurf ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern. Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden. Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über CHF 15'000 bzw. CHF 20'000) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens CHF 20 000 gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal CHF 20 000 beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Wir lehnen eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000 ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen. Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1:

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3:

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit CHF 20 Millionen geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lock-downs in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtlicher Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden.

Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai 2020: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar, weshalb wir das Bundesgesetz ablehnen. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen behilflich zu sein und stehen für ergänzende Fragen oder Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Allreal Holding AG



Roger Herzog
CEO



Alain Paratte
Mitglied der Gruppenleitung

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der Anfos Immobilien AG Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

Die Anfos Immobilien AG ist eine Immobiliengesellschaft des UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos» (nachfolgend "Immobilienfonds"). Der Immobilienfonds wird von UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung verwaltet und investiert in Immobilien in der Schweiz. Die vorliegende Vernehmlassung wird stellvertretend und namens aller Immobiliengesellschaften und letztlich im Interesse der Anleger und Investoren (namentlich Private, Vorsorgeeinrichtungen etc.) eingereicht.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken

A. Unzulässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit

1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen

enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. **Fazit**

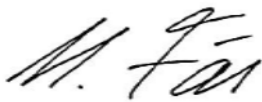
- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 30 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.
- 31 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden

einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.

- 32 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 33 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

Anfos Immobilien AG



Urs Fäs
Head Investment Products



Jean-Michel Roten
Head Construction & Development

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

bruno.fritsch@pensimo.ch
+41 43 255 21 05
29. Juli 2020

**Änderung des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Co-
vid-19-Geschäftsmietegesetz)
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nutzen wir als direkte betroffene Eigentümerin von Immobilien die Gelegenheit,
zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz»
Stellung zu nehmen.

Die Anlagestiftung Adimora wurde 2010 gegründet, um institutionellen Anlegern eine Be-
teiligung in einer kollektiven Anlage im Segment Immobilien Schweiz mit Fokus auf preis-
günstigem Wohnraum mit angemessener Ausstattung (und maximal 50 % Gewerbeanteil)
zu ermöglichen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nimmt seit mehreren Jah-
ren beständig zu. Damit rückt dieses Segment vermehrt auch in den Fokus von Investoren.
Die Anlagestiftung Adimora ist eine Stiftung schweizerischen Rechts, die Vermögens-
werte der beruflichen Vorsorge gezielt in Wohnliegenschaften im unteren Preissegment
anlegt. Dabei steht der günstigen Miete stets ein Ausbaustandard gegenüber, der die
grundlegenden Bedürfnisse der Mieter vollumfänglich abdeckt. Das Gesamtvermögen der
Anlagestiftung Adimora beträgt Ende 2019 rund CHF 309'690'000.

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue
Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, son-
dern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag
nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in
dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien,
um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse
zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die
Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein
staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien
in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss ver-
hältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrü-
ckung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es
sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig,
unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.**

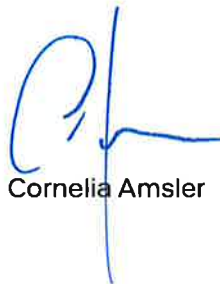
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Freundliche Grüsse
Anlagestiftung Adimora



Bruno Fritschi



Cornelia Amsler

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

daniel.schuermann@pensimo.ch
+41 43 255 21 03
29. Juli 2020

**Änderung des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Co-
vid-19-Geschäftsmietegesetz)
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nutzen wir als direkte betroffene Eigentümerin von Immobilien die Gelegenheit,
zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz»
Stellung zu nehmen.

Die Gründung der Anlagestiftung Pensimo geht auf das Jahr 1942 zurück. In der heutigen
Form als Anlagestiftung besteht sie seit 1983. Der Anlegerkreis besteht aus schweizeri-
schen Pensionskassen mit ähnlichen Interessenlagen. Sie agiert als Stiftung schweizeri-
schen Rechts und tätigt Anlagen in qualitativ hochstehende, zukunftsichere in der
Schweiz gelegene Immobilien. Die Aktivitäten verteilen sich auf die Anlagegruppen Casa-
real für Investitionen in Wohnraum und Proreal für Investitionen in Geschäftsflächen. Das
Gesamtvermögen der Anlagestiftung Pensimo beträgt Ende 2019 CHF 2'590'000'000.

I. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es

sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

II. Allgemeine Vorbemerkung

Die Anlagestiftung Pensimo lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter trafe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu **einem relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

III. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

IV. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Anlagestiftung Pensimo lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der

tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

Freundliche Grüsse
Anlagestiftung Pensimo


Daniel Schürmann


Cornelia Amsler

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

michel.schneider@pensimo.ch
+41 43 255 21 04
29. Juli 2020

**Änderung des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Co-
vid-19-Geschäftsmietegesetz)
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nutzen wir als direkte betroffene Eigentümerin von Immobilien die Gelegenheit,
zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz»
Stellung zu nehmen.

Die Anlagestiftung Turidomus wurde 2002 als Stiftung schweizerischen Rechts von gros-
sen Vorsorgeeinrichtungen gegründet und dient diesen als Gefäss für gemeinsame
Investitionen im Segment Immobilien Schweiz. Die Aktivitäten verteilen sich auf die
Anlagegruppen Casareal für Investitionen in Wohnraum, Proreal für Investitionen in Ge-
schäftsflächen und Urban & Mixed-use für Investitionen in unterschiedliche Nutzungsar-
ten. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung Turidomus beträgt Ende 2019 rund
CHF 5'460'000'000.

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, son-
dern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag
nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in
dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien,
um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse
zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die
Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein
staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien
in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss ver-
hältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrü-
ckung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es
sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig,
unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

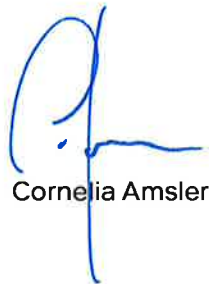
Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Freundliche Grüsse
Anlagestiftung Turidomus


Michel Schneider


Cornelia Amsler

Apleona Real Estate AG
Industriestrasse 21 · Postfach · 8304 Wallisellen · Schweiz

Per Email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Ansprechpartner
Hans Peter Egloff

Telefon
+41 44 878 77 00

Fax
+41 44 878 78 77

E-Mail
hanspeter.egloff@apleona.com

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

3. August 2020

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Apleona Real Estate AG
Industriestrasse 21
Postfach
8304 Wallisellen
Schweiz

Telefon +41 44 878 78 78
Fax +41 44 878 78 77
info.realestate.ch@apleona.com
www.realestate.apleona.ch

Die Apleona Real Estate AG ist einer der 5 grössten national tätigen Immobilienbewirtschaftler der Schweiz. Zu unseren Kunden zählen vor allem institutionelle aber auch einige private Anleger.

Aufgrund der Bedeutung der Vorlage ergreift Apleona Real Estate AG die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obengenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Apleona Real Estate AG engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise in enger Zusammenarbeit mit ihren Auftraggebern für faire, markt- und sachgerechte sowie praktikable individuelle Lösungen für Geschäftsmietverhältnisse die von den verordneten temporären Betriebsschliessungen betroffen sind. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel. Zudem blockiert oder behindert es in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien und sorgt sowohl bei Eigentümern wie auch bei Mietern für Unsicherheit. Zudem führt es zu Begehrlichkeiten und allenfalls gar zu Ungerechtigkeiten weil nicht der Einzelfall beachtet wird.

➔ **Die Apleona Real Estate AG lehnt deshalb den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» ab.**

Folgend nehmen wir zu einzelnen Punkten Stellung und erläutern unsere Haltung.

I. Allgemeine Bemerkungen

Das Gesetz ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**. Es richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften. Zudem schafft es grosse **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter treffen würde. Das Gesetz **verhindert** zudem in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**. Die bisherigen sehr umfangreichen und arbeitsintensiven Bemühungen von Eigentümern und Bewirtschaftern für einvernehmliche Lösungen würden in Frage gestellt oder gar unterlaufen.

Die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit klar verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte massiv verletzt**. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit tatsächlich zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingreifen würde. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbst-induzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden. Die Schweiz hat international den guten Ruf der Rechtsstaatlichkeit. Dieses Gesetz würde dem internationalen Ruf der Schweiz somit enorm schaden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar – wir sind nach wie vor bestrebt, privatwirtschaftliche individuelle und passende Einzellösungen zu erarbeiten um bei den Mietern für Rechtssicherheit zu sorgen. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch gar nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist inakzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

➔ **Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.**

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken pro Monat gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der totale monatliche Miet- oder Pachtzins, welcher ein Mieter oder ein Pächter für sämtliche von ihm in einer Liegenschaft gemieteten bzw. gepachteten Miet- bzw. Pachtobjekte zu bezahlen hat in der Summe monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

➔ **Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.**

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen, statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt entsprechende Einigungen zu fördern.

Art. 3 Abs. 2

Wir lehnen eine separate Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

- ➔ **Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.**
- ➔ **Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.**

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

- ➔ **Wir lehnen Art. 5 ab.**

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Diese Ungleichbehandlung ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

- ➔ **Wir lehnen Art. 6 ab.**

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

➔ Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

➔ Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a., weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

➔ Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

➔ **Es ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Apleona Real Estate AG



Hans Peter Egloff
CEO



Sabrina Hauser
Leiterin Bewirtschaftung Schweiz
Mitglied der Geschäftsleitung

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der Ara "B" Immobilien AG Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

Die Ara "B" Immobilien AG ist eine Immobiliengesellschaft des UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal» (nachfolgend "Immobilienfonds"). Der Immobilienfonds wird von UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung verwaltet und investiert in kommerzielle Immobilien in der Schweiz. Die vorliegende Vernehmlassung wird stellvertretend und namens aller Immobiliengesellschaften und letztlich im Interesse der Anleger und Investoren (namentlich Private, Vorsorgeeinrichtungen etc.) eingereicht.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken

A. Unzulässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit

1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen

enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. Fazit

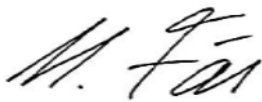
- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 30 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.
- 31 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden

einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.

- 32 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 33 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

Ara "B" Immobilien AG



Urs Fäs
Head Investment Products



Jean-Michel Roten
Head Construction & Development

Von: Secrétariat général ASLOCA Fribourg <asloca.fr@gmail.com>
Gesendet: Sonntag, 2. August 2020 15:24
An: _BWO-Recht
Cc: Pierre Mauron; Matthieu Loup
Betreff: Consultation concernant la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

En tant que section cantonale de l'Association suisse des locataires, nous partageons sa position dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASLOCA Fribourg relève, tout comme l'ASLOCA Suisse, que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est de fait trop limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui ont été affectés par la crise du coronavirus plus que d'autres. Le pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASLOCA Fribourg revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif :

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine. En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe : « [...] ont consenti des concessions financières aux locataires » doit être remplacé par « ont consenti des réductions de loyer aux locataires » ;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus », il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO » ;
- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase : il s'agit de biffer le « ne [...] que » dans la phrase « [...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...] ». Il convient également de supprimer la partie de phrase « [...] déroge aux dispositions du CO [...] ».

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de « pertes de loyer ou de fermage » complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de « pertes » les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASLOCA sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi :

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels visés par les mesures du Conseil fédéral.

L'ASLOCA propose dès lors de modifier le texte de la lettre f. : « les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ».

2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de « locaux commerciaux ». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.

3. Concernant les frais accessoires, l'ASLOCA n'est pas opposée à ce qu'ils soient exclus du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.

L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.

Dans cette perspective, l'ASLOCA souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.

Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes : « Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée. »

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a, le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer.

Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.

5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASLOCA Suisse, partagées par l'ASLOCA Fribourg. Cependant, il permettrait d'éviter des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

Nous vous remercions de prendre en compte les préoccupations des représentants des locataires.

Elodie SURCHAT,

Secrétaire générale et trésorière
ASLOCA Fribourg

12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 6150
1211 GENÈVE 6

TÉL. 022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
www.asloca.ch – geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 – IBAN CH24 0900 0000 1200 3711 7
TVA CHE-104.157.983

PERMANENCE JURIDIQUE EN CAS D'URGENCE
LUNDI, MARDI ET JEUDI DE 16H30 À 18H00
MERCREDI ET VENDREDI DE 12H30 À 13H30

réf. **CD/le**
(à rappeler dans la correspondance svp)

l-office fédéral du logement-03 08 2020.docx

Courrier prioritaire
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Genève, le 3 août 2020

Anticipé par e-mail : recht@bwo.admin.ch

Concerne : Prise de position relative à la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissement et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

L'ASLOCA Genève est une association indépendante membre de l'ASLOCA Suisse. Disposant d'un secrétariat juridique qui conseille plusieurs milliers de locataires par année, l'ASLOCA Genève a été au fait de la réalité sociale qui a découlé des mesures prises par votre Conseil dans le cadre de la crise sanitaire.

Comme vous le savez, le droit du bail et, en particulier, la question des loyers relèvent de la compétence de la Confédération.

En l'absence de réponses politiques des autorités fédérales et afin d'éviter de contraindre nos sociétaires à devoir entreprendre des procédures judiciaires en grand nombre, l'ASLOCA Genève a interpellé le Conseil d'Etat du canton de Genève en vue de trouver des solutions politiques au niveau cantonal.

Ce dernier a répondu positivement à cette demande et a organisé des négociations tripartites avec les milieux immobiliers (Chambre genevoise immobilière, USPI, etc.).

Trois accords ont été conclus.

Les deux premiers ont permis d'apporter un soutien à tous les locataires impactés directement ou non par les mesures du Conseil fédéral pour autant que le loyer n'ascende pas à plus de CHF 3'500.- net.

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

Les locataires de ces locaux commerciaux étaient invités à payer le maximum de ce que leur situation financière permettait, le solde étant pris en charge pour moitié par le canton de Genève, pour moitié par le bailleur.

L'accord a connu un certain succès et a sans doute permis à nombre de petits commerces et de petites entreprises d'éviter un congé ou la banqueroute.

Un accord supplémentaire a été conclu pour les baux de locaux commerciaux dont le loyer était supérieur à CHF 3'500.- net, mais exclusivement pour les commerces soumis aux contraintes imposées par votre Conseil dans le cadre de la crise sanitaire.

Pour le surplus, nous nous permettons de vous renvoyer au communiqué de presse du Conseil d'Etat genevois qui fait le bilan de ces mesures (<https://www.ge.ch/document/geneve-totalise-26-millions-francs-aides-aux-locataires-commerciaux>).

Nous relevons que ces accords n'étaient en rien contraignants. Si les bailleurs ont été nombreux à accepter les solutions proposées, d'autres se sont montrés intraitables ou ont uniquement accepté d'échelonner le paiement des loyers qu'ils estimaient dus.

Une solution telle que celle proposée par l'avant-projet de loi fédérale COVID-19 serait donc bienvenue, même à Genève.

Cette solution constituerait un pis-aller qui permettrait d'éviter de contraindre des locataires à agir en justice.

L'ASLOCA Genève observe en outre que peu de cantons ont mis en place des mesures en faveur des locataires et qu'aucun de ceux conclus n'était aussi favorable que ceux adoptés à Genève.

Les locataires, dont les loyers se situeraient dans le cadre visé par l'avant-projet de loi fédéral, seront dissuadés d'entreprendre des démarches judiciaires dans les cantons qui ne connaissent pas la gratuité des juridictions chargées d'appliquer le droit du bail.

L'ASLOCA Genève appelle donc de ses vœux une solution fédérale, considère que celle proposée dans l'avant-projet de loi fédéral est un pis-aller acceptable, pour autant qu'il préserve les accords d'ores et déjà conclus entre locataires et bailleurs et pour autant qu'il prévoit un abattement de loyer au moins équivalent aux 60% proposés dans la loi fédérale.

Pour le surplus, l'ASLOCA Genève fait siennes les propositions et remarques qui vous ont été communiquées par l'ASLOCA Suisse dans sa prise de position.

L'ASLOCA Genève se tient à votre disposition pour vous communiquer toute information complémentaire que vous jugerez utiles ou préciser certains points de cette prise de position.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre haute considération.

 Alberto VELASCO

 Christian DANDRES

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Neuchâtel, le 3 août 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)
(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la position de l'Association Suisse des locataires dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASLOCA Suisse relève que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est fait trop de limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de

chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui plus que d'autres ont été affectés par la crise du coronavirus. Le pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASLOCA Suisse revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif :

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugerait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine.¹ En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe : « [...] ont consenti des concessions financières aux locataires » doit être remplacé par « ont consenti des réductions de loyer aux locataires » ;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus », il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO » ;
- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase : il s'agit de biffer le « ne [...] que » dans la phrase « [...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...] ». Il convient également de supprimer la partie de phrase « [...] déroge aux dispositions du CO [...] ».

¹Avis de droit Paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19 sur mandat de l'Association suisse des locataires. Rédigé par Mes Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny.

https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de « pertes de loyer ou de fermage » complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de « pertes » les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASLOCA sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi :

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels de visés par les mesures du Conseil fédéral.

L'ASLOCA propose dès lors de modifier le texte de la lettre f. : « les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ».

2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de « locaux commerciaux ». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.
3. Concernant les frais accessoires, l'ASLOCA n'est pas opposé à ce qu'il soit exclu du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.

L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.

Dans cette perspective, l'ASLOCA souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a. soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas

judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a. de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.

Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes : « Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée. »

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a., le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer.

Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.

5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASLOCA Suisse.

En résumé, même si l'avant-projet a été adapté conformément aux modifications susmentionnées, il ne répond pas aux attentes de l'Asloca Suisse. Cependant, l'avant-projet de loi permettrait d'éviter des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

En vous remerciant pour la prise en compte des préoccupations des représentants des locataires.

Avec nos meilleures salutations,

Pour l'Asloca neuchâteloise, en l'absence de M. Jonathan Gretillat (président du comité)



Annexe : Modifications proposées par l'ASLOCA

Préambule

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,

Vu les motions 20.3451 et 20.34 60

vu le message du Conseil fédéral du ...²,

Art. 1 al.1 litt. f.

les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ;

Art. 4 al. 2 let. a. *supprimé*, l'alinéa 2 devenant :

Une déduction appropriée doit être appliquée si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Berne, le 20 juillet 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)

(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,

Madame, Monsieur,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la position de l'Association suisse des locataires dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASLOCA Suisse relève que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est fait trop de limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact

sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui plus que d'autres ont été affectés par la crise du coronavirus. Le pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASLOCA Suisse revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif :

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine.¹ En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe : « [...] ont consenti des concessions financières aux locataires » doit être remplacé par « ont consenti des réductions de loyer aux locataires » ;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus », il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO » ;
- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase : il s'agit de biffer le « ne [...] que » dans la phrase « [...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...] ». Il convient également de supprimer la partie de phrase « [...] déroge aux dispositions du CO [...] ».

¹Avis de droit Paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19 sur mandat de l'Association suisse des locataires. Rédigé par Mes Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny.

https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de « pertes de loyer ou de fermage » complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de « pertes » les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASLOCA sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi :

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels visés par les mesures du Conseil fédéral.

L'ASLOCA propose dès lors de modifier le texte de la lettre f. : « les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ».

2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de « locaux commerciaux ». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.

3. Concernant les frais accessoires, l'ASLOCA n'est pas opposé à ce qu'il soit exclu du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.

L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.

Dans cette perspective, l'ASLOCA souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a. soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas

judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a. de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.

Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes : « Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée. »

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a., le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer.

Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.

5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASLOCA Suisse.

En résumé, même si l'avant-projet a été adapté conformément aux modifications susmentionnées, il ne répond pas aux attentes de l'Asloca Suisse. Cependant, l'avant-projet de loi permettrait d'éviter des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

En vous remerciant pour la prise en compte des préoccupations des représentants des locataires.

Avec nos meilleures salutations,

Carlo Sommaruga

Président

Natalie Imboden

Secrétaire générale

Annexe : Modifications proposées par l'ASLOCA

Préambule

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,

Vu les motions 20.3451 et 20.34 60

vu le message du Conseil fédéral du ...²,

Art. 1 al.1 litt. f.

les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ;

Art. 4 al. 2 let. a. *supprimé, l'alinéa 2 devenant :*

Une déduction appropriée doit être appliquée si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.

St.Gallen, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Association Palace St.Gallen ist seit 2012 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die Association Palace St.Gallen begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Wir beschäftigen rund 50 Angestellte und führen jährlich rund 150 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not. Unsere Branche zieht pro Jahr 15 Millionen Besucher*innen an, mehr als die Super- und National League zusammen (rund 4.5 Millionen in der Saison 2018/2019)! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die Association Palace St.Gallen schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungsorte aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende

besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der Association Palace St.Gallen und unseres Verbands PromoterSuisse.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Mösch', with a stylized flourish at the end.

Fabian Mösch
Co-Betriebsleitung Association Palace St.Gallen

Gjidoda Gabriela BWO

Von: Pascal Magnin <pascal.magnin@armoup.ch>
Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 10:44
An: _BWO-Recht
Betreff: Consultation loi fédérale sur les loyers et fermages

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance du document relatif à la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus.

Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler quant au contenu de votre courrier du 1^{er} juillet 2020.

Nous vous remercions de nous avoir consulté et vous transmettons nos salutations les meilleures.



Pascal Magnin
Secrétaire général

Rte des Plaines-du-Loup 32
Case postale 227
1000 Lausanne 22
Tél. 021 648 39 00
pascal.magnin@armoup.ch
www.armoup.ch





ASSOCIAZIONE SVIZZERA INQUILINI

Sezione della Svizzera Italiana

Segretariato generale

6900 Massagno
Via B. Stazio 2

Tel. 091 966 25 02
Fax 091 967 51 45
www.asi-infoalloggio.ch

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Massagno, le 03 août 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) **(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux): procédure de consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la position de l'Associazione Svizzera degli Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana (ASI-SSI) dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASI-SSI relève que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est fait trop de limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui plus que d'autres ont été affectés par la crise du coronavirus. Le

pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASI-SSI revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif:

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine.¹ En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe: «[...] ont consenti des concessions financières aux locataires» doit être remplacé par «ont consenti des réductions de loyer aux locataires»;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase: «Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus», il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi: «Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le

1

Avis de droit Paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19 sur mandat de l'Association suisse des locataires. Rédigé par Mes Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny.

https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf

coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO»;

- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase: il s'agit de biffer le «ne [...] que» dans la phrase «[...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...]». Il convient également de supprimer la partie de phrase «[...] déroge aux dispositions du CO [...]».

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de «pertes de loyer ou de fermage» complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de «pertes» les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASI-SSI sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi:

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels visés par les mesures du Conseil fédéral.
L'ASI-SSI propose dès lors de modifier le texte de la lettre f.: «les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens».
2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de «locaux commerciaux». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.
3. Concernant les frais accessoires, l'ASI-SSI n'est pas opposé à ce qu'il soit exclu du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.
L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.
Dans cette perspective, l'ASI-SSI souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a. soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a. de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.
Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes: «Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il

convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée».

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a., le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer. Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.
5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASI-SSI .

En résumé, même si l'avant-projet a été adapté conformément aux modifications susmentionnées, il ne répond pas aux attentes de l'ASI-SSI. Cependant, l'avant-projet de loi permettrait des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

En vous remerciant pour la prise en compte des préoccupations des représentants des locataires.

Avec nos meilleures salutations,

Adriano Venuti

Presidente Associazione Svizzera degli Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana

Céline Dellagana-Rabufetti

Segretaria generale Associazione Svizzera degli Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana

Annexe: Modifications proposées par l'ASI-SSI**Préambule**

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,
Vu les motions 20.3451 et 20.34 60
vu le message du Conseil fédéral du ...²,*

Art. 1 al.1 litt. f.

les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens;

Art. 4 al. 2 let. a. *supprimé, l'alinéa 2 devenant*

Une déduction appropriée doit être appliquée si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.

Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020 JD/dk

Stellungnahme anlässlich der Vernehmlassung «Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als nationaler Branchenverband äussert sich der AOVs Augenoptik Verband Schweiz im Rahmen des titelvermerkten Vernehmlassungsverfahrens zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Wir danken Ihnen für die uns gebotene Gelegenheit zur Stellungnahme bestens. Der AOVs vereint aktuell 21 Mitglieder, darunter die fünf grössten Anbieter im Schweizer Markt und mit ihnen rund zwei Drittel aller Beschäftigten der Branche. Im vergangenen Jahr waren die AOVs Mitglieder in den über 272 Fachgeschäften für rund 60 Prozent aller verkauften Brillen und Kontaktlinsen in der Schweiz verantwortlich.

Augenoptik-Fachgeschäfte durften infolge des Coronavirus nur noch eingeschränkt tätig sein und durften lediglich eine Notfallversorgung anbieten. Dies führte dazu, dass sich nur wenige Personen behandeln liessen und die Fachgeschäfte praktisch leer blieben. Wir erlauben uns an dieser Stelle auch auf die Tatsache hinzuweisen, dass während des Lockdowns die Innerstädte praktisch menschenleer waren. Die Betriebe verzeichneten Umsatzeinbussen von bis zu 95 Prozent. Die Situation kam daher faktisch einer behördlichen Schliessung des Betriebs gleich. Eine Gleichbehandlung mit den behördlich geschlossenen Betrieben ist aus diesen Gründen gerechtfertigt.

Augenoptik-Fachgeschäfte mussten ihren Betrieb aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus also ebenso einschränken wie Gesundheitseinrichtungen. Infolgedessen muss auch unsere Branche vom Covid-19-Geschäftsmietegesetz profitieren und die Möglichkeiten einer Mietzinsreduktion gemäss Art. 5 Covid-19-Geschäftsmietegesetz wahrnehmen können.

Im erläuternden Bericht zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz schreiben Sie zu Art. 2: „(...) Ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der Verordnung geschlossen werden musste oder von Betriebseinschränkungen betroffen war, muss für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Gleiches gilt für Geschäftsbetriebe, die gestützt auf die Ausnahmebestimmung von Artikel 6 Absatz 3 der COVID-19-Verordnung 2 offenbleiben konnten. (...)“

Wir gehen deshalb davon aus, dass das Covid-19-Geschäftsmietegesetz auch für Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte) gilt, stellen aber der Klarheit halber folgenden

Antrag:

Der AOVs beantragt, Art. 2 Covid-19-Geschäftsmietegesetz mit einem Abs. g wie folgt zu ergänzen: „Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte)“

Wir danken Ihnen bereits im Voraus für die wohlwollende Berücksichtigung unseres Anliegens.

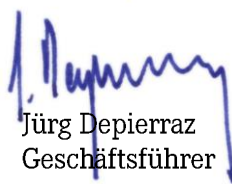
Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Augenoptik Verband Schweiz



Friedrich Grimm
Präsident



Jürg Depierraz
Geschäftsführer

Postfach 1077, 8005 Zürich, SCHWEIZ

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

21. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Avadis Anlagestiftung bietet die Vermögensanlage für institutionelle Kunden an. Sie ist die grösste von Banken und Versicherungen unabhängige Einkaufsgemeinschaft für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz. Dank der Bündelung von Vermögen und den sich daraus ergebenden Volumenvorteilen profitieren die Anleger von einer kostengünstigen Vermögensverwaltung.

Avadis Anlagestiftung bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Avadis Anlagestiftung engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Avadis Anlagestiftung lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der

Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Avadis Anlagestiftung lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits

würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag

automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Avadis Anlagestiftung

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line that curves upwards at the end.

Dr. Claudia Emele
Geschäftsführerin

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style that appears to read 'David'.

Hendrik David
Leiter Immobilien

Gjidoda Gabriela BWO

Von: info@beck-mor.ch
Gesendet: Montag, 6. Juli 2020 21:15
An: _BWO-Recht
Betreff: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Hr. Bundesrat Guy Parmalin,

Ich möchte Ihnen unsere Situation und unsere Erfahrung für die Mietzins schildern.

Wir haben anfangs bei unserem Vermieter um Herabsetzung der Miete für den Monat April gebeten. Unser Vermieter hat das Risiko einer behördlichen Schliessung als Risiko des Betreibers beurteilt und hat uns ein Stundungsangebot unterbreitet, welches wir auf brieflichem Wege nicht angenommen haben. Mit dem gleichen Schreiben haben wir dem Vermieter für die Monate April und Mai ein Angebot 40/60 unterbreitet, welches auch politisch letztendlich angenommen wurde. Als Mieter haben wir diese Krise als eine Akt gemeinsamer Last zwischen Vermieter und Mieter betrachtet.

Mit Eröffnung ab 11.05. und den Abstandsregeln war der Geschäftsgang eingeschränkt. Von dieser Einschränkung will unser Vermieter nichts wissen. Zumindest blieb bis zu heutigem Datum noch eine Antwort auf unser Angebot und Brief aus. Wir haben immer noch keine Gewissheit und Planungssicherheit für unser Geschäft. Für uns war klar, dass wir Überbrückungskredite nicht für Mietzwecke verwenden um zu verhindern, dass wir uns noch mehr verschulden.

Wir kämpfen nach wie vor um eine Einigung aber wir appellieren an die Vernunft der Vermieter. Für uns ist nebst der schwierigen Zeit die psychische Belastung aber auch das taktische Vorgehen des Vermieters um den Mieter zu Fall zu bringen keine Option für eine gesunde Immobilienerwirtschaftung.

In meinem Namen und der ganzen Familie bedanken wir den Bundesrat für die Massnahmen im Rahmen der Gesundheit der Bevölkerung und der Wirtschaft entgegengebrachtes Hilfspaket.

Freundliche Grüsse
Duran Mor

Bäckerei-Konditorei-Café Mor GmbH
Am Bach 7
5213 Villnachern
+76 343 93 31



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:

Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 04. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bar & Club Kommission Zürich, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die Bar & Club Kommission begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Bar & Club Kommission schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**



Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.



Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von Bar & Club Kommission

Freundliche Grüsse

Bar & Club Kommission

Alexander Bücheli

Sekretär

Bar & Club Kommission:

Bar & Club Kommission ist der Dachverband der Schweizer Popmusikveranstaltungsbranche. Bar & Club Kommission bezweckt die Förderung, Wahrung und Verteidigung der ideellen, wirtschaftlichen und politischen Interessen der Schweizer Popmusikveranstaltungsbranche und vertritt die Belange der Mitglieder auf nationaler Ebene. Bar & Club Kommission ist parteipolitisch und konfessionell neutral und unabhängig von offiziellen Stellen.

Stellungnahme der Bindella Terra Vite Vita (BTVV) zum Entwurf des «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen, dem Parlament und dem Bundesrat, dass Sie in dieser wichtigen Angelegenheit aktiv werden.

Bundesrat Alain Berset sagte am 20. März 2020: «Ich will nicht pathetisch werden. Aber wir müssen das zusammen machen. **Un pour tous, tous pour un.**» Nicht nur er, auch andere Bundesräte appellierten an die Solidarität.

Das funktionierte vielerorts. Doch bei den Vermietern der von der Schliessung betroffenen Geschäfte war und ist davon wenig zu spüren. Bei den meisten von ihnen fehlt der Wille zur Solidarität. Wir betreiben 43 Restaurants in Basel, Baden, Fribourg, Solothurn, Bern, Thun, Luzern, Zürich, Winterthur und Schaffhausen. **Lediglich in einem von 43 Restaurants ist uns der Vermieter entgegengekommen und hat uns die Miete für die Zeit der Schliessung von sich aus erlassen.** Bei allen anderen Vermietern wurden wir entweder schroff abgewiesen oder aber die Verhandlungen wurden verschleppt. Das änderte sich erst mit dem Parlamentsentscheid im Juni zugunsten der 60/40-Lösung. Seither hat rund die Hälfte unserer Vermieter in dieses Modell eingewilligt. Mit der anderen Hälfte der Vermieter laufen die Verhandlungen bis heute so zäh, dass wir die Hoffnung auf einen für uns annehmbaren Kompromiss aufgeben müssen. Sollte es weder eine einvernehmliche Lösung noch einen gesetzlichen Mieterlass geben, würden wir in diesen Fällen prozessieren müssen.

Solidarität hiesse auch, dass der Stärkere dem Schwächeren hilft. Die Eigentümer von Geschäftsliegenschaften waren schon vor der Corona-Krise privilegiert angesichts der Wertsteigerung ihrer Anlagen, dank der sie ihr Vermögen über Jahrzehnte praktisch ohne eigenes Zutun vermehren konnten. Sie verzeichneten kaum Leerstände und profitieren von Finanzierungskosten, die heute gegen Null tendieren. Geht man von einer bei Büros und Läden üblichen Immobilien-Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren aus, entspricht der Ausfall zweier Monatsmieten 0,2 Prozent der gesamten Einnahmen. Abgesehen davon werden die meisten Liegenschaften gemischt genutzt, unten Läden und oben Wohnungen, wobei der Mietertrag für die Wohnungen unverändert fliesst. Allein schon mit Blick auf diese Zahlen mutet es beschämend an, dass die Vermieter nicht freiwillig den von der Corona-Krise am stärksten betroffenen Unternehmen entgegenkommen. Die Restaurants und Läden, die schliessen mussten, können in vielen Fällen schon zu normalen Zeiten wegen geringer Ertragskraft nur knapp bestehen. Angesichts eines Lockdowns geraten sie in existenzielle Not.

Die Verweigerungshaltung der Vermieter ist offenkundig. So haben sich Hauseigentümerverbände umgehend auf den Standpunkt gestellt, die Geschäftsmieten seien auch während der Schliessung zu 100 Prozent geschuldet. Vom fehlenden Willen zur Solidarität zeugt auch die Tatsache, dass die vom Bundesrat eingesetzte Taskforce Geschäftsmieten zu keinem Ergebnis kam. Die Fronten waren verhärtet.

Die Haltung der Vermieter ist aus unserer Sicht eigennützig, arrogant und nicht sehr weitsichtig. Denn ein drohender Arbeitsplatzabbau wird die ganze Volkswirtschaft in Mitleidenschaft ziehen und schliesslich auch die Vermieter tangieren.

Wir sind der Ansicht, dass während des Lockdown keine Miete geschuldet ist, dass für diese Zeit die Miete zu 100 Prozent erlassen werden muss. Während der für die Gastronomie sehr schwierigen Zeit nach dem Lockdown sollte ausserdem eine Umsatzmiete vereinbart werden, um einen Massenkurs in der Gastrobranche zu verhindern. Damit würde dem Prinzip, dass in dieser historisch einmaligen Situation alle Federn lassen müssen, nachgelebt. Leider sehen wir nichts von Opfersymmetrie für die Zeit nach dem Lockdown.

Der Vorschlag im Gesetzesentwurf, die Geschäftsmiete während des Lockdown zu 60 Prozent zu erlassen, ist immerhin **ein Beitrag, eine Konkurswelle und die damit verbundene Massenarbeitslosigkeit zu verhindern.**

Dass die Grenze bei 15 000 Franken Monatsmiete gezogen wird (faktisch wird sie das, denn bei Freiwilligkeit zwischen 15 000 und 20 000 Franken entscheidet der Vermieter), verstehen wir nicht. Ein Beispiel: Wir bezahlen für das Restaurant Terrasse in Zürich 680 000 Franken Jahresmiete. Wenn wir mit der Vermieterin keinen Kompromiss finden, werden wir den Rechtsweg beschreiten müssen. Wir können es uns schlicht nicht leisten, bei komplett ausbleibenden Einnahmen solche Mieten zu begleichen. **Mit der Deckelung der 60/40-Lösung bei 15 000 Franken nimmt die Politik in Kauf, dass es trotz des Geschäftsmiete-Gesetzes zu Gerichtsprozessen kommen wird. Es gibt keinen einleuchtenden Grund, die Höhe der Miete zu begrenzen.** Das Prinzip ist überall das Gleiche. Die Vermieter sind am längeren Hebel.

Um die Situation in der Gastronomie zu veranschaulichen, nennen wir Ihnen ein paar Beispiele aktueller Zahlen aus unseren Restaurants:

- Im Restaurant Lorenzini in Bern (33 Mitarbeiter, 2 Lehrlinge, 221 Plätze) verzeichnen wir derzeit **ein Minus von 42 Prozent gegenüber dem Vorjahr**
- Ristorante Bindella, Fribourg (11 Mitarbeiter, 156 Plätze): **36 Prozent**
- Restaurant Terrasse, Zürich (54 Mitarbeiter, 1 Lehrling, 358 Plätze): **43 Prozent**
- Restaurant Barbatti, Luzern (23 Mitarbeiter, 177 Plätze): **37 Prozent**
- Restaurant Latini, Basel (27 Mitarbeiter, 173 Plätze): **41 Prozent**

Insgesamt sind wir beim Umsatz in allen 40 Restaurants, die derzeit geöffnet sind, um 41,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und um 43,6 Prozent gegenüber dem Budget im Rückstand.

Dank Kurzarbeit, den Liquiditätshilfen des Bundes und immer noch mit der Hoffnung, dass bei den Mieten eine Lösung gefunden wird, **werden wir alles vorkehren, um unsere schweizweit 1317 Arbeitsplätze in den Bindella-Unternehmungen und insbesondere unsere 30 Ausbildungsplätze in den Restaurantbetrieben, im kaufmännischen Bereich und in unserem Gipser- und Maler-Betrieb zu erhalten.**

Allerdings können wir jetzt schon klar sagen, dass wir noch längst nicht über den Berg sind. Die Herbst- und Wintermonate zählen normalerweise zur Hochsaison: Wenn es kalt und grau ist, kehren die Leute gern ein. Diesmal wird es anders sein. Die Leute scheuen sich vor dem Zusammensein in geschlossenen Räumen. Zahlreiche Geschäftsessen, Veranstaltungen und Feiern wurden für den Herbst abgesagt. Das sind verlorene Einnahmen, sie werden nicht mehr kompensiert. Auch mindern die Schutzkonzepte die Einnahmen massiv, weil rund 30 Prozent der Sitzplätze wegen des Sicherheitsabstands nicht genutzt werden können. Kurz: **Die Gastronomie ist durch die Pandemie existenziell bedroht.** Bis sich die Lage normalisiert hat und wir wieder in die Nähe des Vor-Lockdown-Niveau kommen, wird viel Zeit verstreichen.

Mit diesem dringlichen Bundesgesetz leistet die Politik einen Beitrag, der dringend nötig ist zum Erhalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze. **Noch wirksamer wäre diese Konjunkturmassnahme, wenn die Limite nicht bei 15 000 oder 20 000 Franken, sondern höher angesetzt oder ganz weggelassen würde.**

Alt Bundesrat Christoph Blocher bezeichnete den gesetzlichen Mieterlass am 1. August als «ordnungspolitischen Sündenfall». Eine Leserin widersprach dem und schrieb richtigerweise von «**gelebter Schweizer Solidarität in bester Tradition**». Diese Solidarität habe uns stark und wohlhabend gemacht, zwei Weltkriege fast unbeschadet überstehen lassen und wir würden sie auch 2020 und weiterhin benötigen, um diese vermutlich grösste Herausforderung seit 100 Jahren mitsamt aller Folgeerscheinungen zu überstehen. Recht hat sie!

Die Gastronomie ist mit ihren schweizweit rund 260 000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein wichtiger Arbeitgeber und Ausbilder und Kunde zahlreicher Zulieferer. Und nicht zuletzt sind die Restaurants ein Bestandteil des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens, der zur Vielfalt und Bereicherung jeder Stadt und jedes Quartiers beiträgt.

Ich danke Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme, für die wohlwollende Kenntnisnahme unserer Argumente und verbleibe mit freundlichen Grüssen

Rudi Bindella

D +41 44 276 62 40
M +41 79 409 54 54
rudi.bindella@bindella.ch

BINDELLA terra vite vita SA
Hönggerstrasse 115
8037 Zürich
T +41 44 276 60 60
bindella.ch

Schweizer
Cafetier Verband
Bleicherweg 54
8002 Zürich
T 044 201 67 77
F 044 201 68 77
info@cafetier.ch
www.cafetier.ch

CafetierSuisse, Bleicherweg 54, 8002 Zürich

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 20.07.2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

CafetierSuisse vertritt als Arbeitgeber- und Branchenverband für individuelle Gastronominnen und Gastronomen die Interessen von Cafés, Tea-Rooms, Café-Bäckereien und Bistros in der Deutschschweiz.

CafetierSuisse begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Aus Sicht zahlreicher Fachexperten müsste die Miete während der Zwangsschliessung eigentlich um bis zu 100% erlassen werden. Der parlamentarische Entscheid stellt einen politischen Kompromiss dar, den CafetierSuisse im Sinne der Planungssicherheit und zur Vermeidung langwieriger Gerichtsverfahren mitträgt.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von Allen Solidarität ein, die Vermieter von Geschäftsräumen müssen ebenfalls einen Teil dieser Solidarität mittragen. Die Gastronomie ist durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren.** Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb**

Cafés
Café-Konditoreien
Take Aways
Bars
Lounges
Bistros
Restaurants
und Sie

hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Gemeinsam mit GastroSuisse schlägt CafetierSuisse deshalb die folgenden Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; [Ergänzen]

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen]

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. [Ergänzen]

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern ~~der Miet- oder der Pachtzins~~ die Nettomiete oder Nettopacht für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt [Allenfalls präzisieren]

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzinserlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung dieser Stellungnahme im Interesse der Gastronomie in der Schweiz.

Mit freundlichen Grüssen

CafetierSuisse



CafetierSuisse
Bleichenweg 54
8002 Zürich
Tel. 044 201 67 77
info@cafetier.ch

Julian Graf

Geschäftsführer

Recht@bwo.admin.ch

**Ufficio federale delle abitazioni
UFAB**

Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

**A.c.a. Sig. Dir. Martin Tschirren
Avv. Cipriano Alvarez**

Lugano, 3 agosto 2020

Procedure di consultazione: Legge sulle pigioni commerciali COVID-19

Egregio Dir. Tschirren,
Egregio Avv. Alvarez,

La **CATEF, Camera ticinese dell'Economia Fondiaria** - che da 60 anni tutela gli interessi dei proprietari fondiari del Ticino - ringrazia per essere stata consultata in merito all'argomento emarginato e formula di seguito le sue osservazioni.

Premessa

La proposta di legge mira a sostenere le piccole e medie imprese inquiline o affittuarie per sorreggere l'economia e contenere il rischio di fallimenti favoriti dal covid-19.

Le misure di sostegno alle imprese introdotte dall'avamprogetto in consultazione non sono le uniche, ma vengono invece a sommarsi ad altre misure di aiuto già concesse, prima fra tutti i crediti a tasso zero da rimborsare entro cinque anni e le indennità in caso di lavoro ridotto.

Quale Cantone particolarmente colpito dalla pandemia, il Ticino ha saputo fronteggiare bene la gravissima situazione, sia adottando misure politiche e sanitarie idonee, sia creando nella popolazione un clima di grande solidarietà che ha permesso di aiutare nei fatti e finanziariamente chi ne aveva più bisogno.

Pur rappresentando i proprietari immobiliari, la CATEF si è da subito impegnata per informare regolarmente tutti gli interessanti (proprietari e inquilini) in merito alla situazione e alle conseguenze del Covid-19; per quanto concerne le pigioni, ha da subito invitato le parti a trovare soluzioni condivise, mettendo anche a loro disposizione vari modelli d'aiuto per formalizzare gli accordi stipulati.

Il dialogo fra le parti ha permesso in moltissimi casi di trovare soluzioni che hanno soddisfatto le parti e spesso questa soddisfazione è stata confermata anche con scritti e telefonate di ringraziamento da parte degli inquilini. La disponibilità dei proprietari è tanto più meritevole considerato che oltre alle ripercussioni che il Covid-19 ha generato sulle pigioni, essi devono pure fronteggiare le conseguenze di un mercato completamente saturo, con forte eccedenza di locali (anche commerciali!) sfitti e con inquilini spesso morosi. Le loro concessioni sono quindi tanto più significative e comprovano la loro solidarietà e sensibilità.

Per favorire tale risultato la CATEF ha sempre incoraggiato la ricerca di soluzioni mirate al singolo caso piuttosto che l'imposizione di soluzioni standardizzate per i vari contratti, che risolvono in modo uguale situazioni diverse.

L'imposizione di una percentuale di sconto fissa non ha poi alcun impatto psicologico e sociale o di solidarietà fra le parti: al contrario dà l'errata impressione che la percentuale stabilita dal Parlamento sia corretta e dovuta, mentre invece è semplicemente una cifra politica che nulla ha a che vedere con l'equità. Presenta inoltre l'importante svantaggio che se il proprietario avesse ad esempio concesso solo uno sconto del 50% (assumendosi così la metà di un costo per il quale non ha alcuna responsabilità, sembrerebbe che sia stato poco onesto, mentre invece è stato generoso...

Tutto ciò premesso, nonostante delle riserve, siamo nondimeno favorevoli a trovare una soluzione sussidiaria nei casi in cui le parti non avessero ancora trovato un accordo, ciò che potrebbe evitare delle procedure giudiziarie. Il progetto in esame necessita però di adeguati correttivi.

In generale

La presente legge costituisce un'evidente restrizione del diritto costituzionale della garanzia della proprietà e si può dubitare che le condizioni che giustificerebbero tale restrizione siano tutte realizzate.

Vi sono anche altri aspetti che potrebbero fare sorgere legittimi dubbi circa la costituzionalità di questa legge: così ad esempio il rispetto del principio della parità di trattamento e l'esistenza di un'adeguata base legale per una simile normativa; **confidiamo però che le autorità abbiano fatto tutti gli accertamenti necessari e che i presupposti siano realizzati.**

Guardiamo nondimeno con una certa apprensione alla facilità con la quale sembra si possa intervenire sul diritto di locazione con misure che comunque - laddove imposte - sono invasive, pesanti e soprattutto sbilanciate: da un lato mettono a carico in maniera preponderante gli effetti del lockdown ai locatori, indipendentemente dall'effettiva necessità da parte inquilina; dall'altro, per i locatori che venissero a trovarsi in effettiva difficoltà a

causa degli sconti imposti, vengono proposte delle misure poco trasparenti e verosimilmente insufficienti. Quanto meno per questi, sono necessari chiari correttivi.

La proposta vuole da un lato sostenere le piccole e medie imprese e quindi l'economia, e dall'altro prevenire controversie laddove le parti non si fossero ancora accordate. **Quest'aspetto andrebbe sottolineato, precisando nel testo che non saranno più possibili contenziosi giudiziari per ottenere ulteriori sconti (di pigione) legati al Covid-19.** Il sacrificio richiesto ai proprietari è molto importante e non se ne trovano di analoghi in altre categorie. Se questa soluzione è introdotta anche per evitare conflitti, allora la via giudiziaria deve effettivamente essere esclusa con un'apposita precisazione nella legge.

La CATEF è quindi disposta ad entrare nel merito della proposta a condizione che siano in particolare perfettamente limitati il campo d'applicazione da parte conduttrice (art. 1 e 2), e il campo d'applicazione temporale (art. 11).

In particolare

Art. 1. Oggetto

È opportuno che o nell'art. 1 o nell'art. 2 venga precisato che le strutture o aziende che entrano in considerazione sono quelle di cui agli art. 6 e 10a Ordinanza 2 covid-19.

Parimenti andrebbe precisato che la legge si riferisce al lockdown della primavera 2020. La nostra posizione è comprensiva e collaborativa ma riteniamo che questa disponibilità non possa essere estesa ad altri eventuali futuri casi. Le riserve e gli approfondimenti dovrebbero in tal caso essere molto più sostanziosi. I proprietari sono stati chiamati ancora una volta alla cassa, senza particolare motivo, salvo che la pigione costituisce un costo non irrilevante. Nondimeno i proprietari stessi non hanno a loro volta ricevuto alcun sconto e pertanto non si deve pensare che la soluzione unica proposta con questo progetto possa trovare applicazione senza difficoltà anche in eventuali ulteriori casi. Quella di questa primavera è una situazione eccezionale cui si cerca una soluzione anche con questa legge che deve rimanere eccezionale e che deve riferirsi esclusivamente ai fatti di questa primavera.

Art. 2. Campo d'applicazione

Come già indicato sopra, **il campo d'applicazione deve essere il più preciso possibile per evitare problemi interpretativi e procedure giudiziarie.**

Le parole "in particolare" vanno messe in relazione con l'art. 6 dell'Ordinanza 2 Covid-19". Pertanto il testo del cpv. 1 potrebbe essere il seguente:

La presente legge si applica alla locazione o all'affitto di locali commerciali, la cui pigione non superi i 20 000 franchi al mese, e che hanno dovuto rimanere chiusi ai sensi dell'art. 6 Ordinanza 2 covid-19 e quindi in particolare:

a. negozi;

b e segg. invariati, come da avamprogetto

Non possiamo invece concordare con quanto illustrato al punto 2.2. delle spiegazioni secondo cui:

- in caso di attività mista, che ha dovuto essere chiusa solo parzialmente per evitare l'accesso al pubblico la legge si applicherebbe integralmente**
- Se in un contratto sono riassunte più cose locate o affittate, la legge si applicherebbe a ciascuna cosa la cui pigione o il cui fitto arrivasse ad un massimo di fr. 20'000.**

Obiettivo dell'avamprogetto è di limitare il rischio di fallimenti di piccole e medie imprese, in particolare piccoli commerci, ristoranti e negozi al dettaglio, sostenendole economicamente; gli importanti oneri - da voi quantificati in almeno 212 mio - sono messi integralmente a carico dei locatori, che nessuna responsabilità hanno per il manifestarsi di questi eventi. I costi addossati ai proprietari trovano quindi la loro ragione d'essere in un loro sacrificio o contributo finanziario molto importante a sostegno di una parte del tessuto economico nazionale.

Il campo d'applicazione di questa legge è eccessivamente esteso per i seguenti motivi:

- L'importo di fr. 20'000 ha da considerarsi sia in Ticino che in numerose altre zone estremamente elevato e di certo supera il livello delle pigioni richieste alle "piccole e medie" imprese; questo trova peraltro conferma nei cantoni che hanno adottato o anche discusso per delle soluzioni cantonali: gli importi delle pigioni interessate da eventuali soluzioni non superavano mai fr. 5'000.

- Non si vede perché un'impresa che abbia potuto continuare ad esercitare almeno parzialmente la sua attività, o integralmente una parte della sua attività, debba usufruire di questo importante vantaggio sull'intera pigione.

Applicando la legge alle attività miste, di fatto si arrischia di estendere tale soluzione a numerose attività che non sono rimaste bloccate. Avremmo così ad esempio laboratori con un piccolo accesso al pubblico che sembrerebbero essere sottoposti alla legge. Degli studi legali, contabili o immobiliari sostengono che anche a loro dovrebbe applicarsi lo sconto perché non hanno potuto incontrare la clientela. Ciò non può evidentemente essere il caso.

Di per sé tramite la cifra d'affari degli anni scorsi o una valutazione sulla proporzione della pigione, si potrebbe limitare la parte relativa alle effettive conseguenze della chiusura ma ciò rende il tutto eccessivamente complesso. **Lo scopo è di trovare una soluzione semplice e chiara. Pertanto siamo del parere che la legge, come d'altronde era nelle intenzioni del Parlamento, debba applicarsi solo nei casi di chiusura totale dell'attività. Gli altri casi possono sempre ancora essere oggetto di accordo apposito fra le parti.**

- **Se un contratto riassume più cose locate, per importi che complessivamente superano i fr. 20'000, di certo si è in presenza di una grande impresa, che deve quindi essere esclusa dal campo d'applicazione della legge.**

Art. 3. Deroche al campo d'applicazione

Salvo errore, non ci risulta che le Camere abbiano specificato che l'accordo adottato dalle parti debba imperativamente consistere in uno sconto della pigione, mentre non potrebbe vertere sulle modalità di pagamento o altri contenuti. Ciò non è

d'altronde neanche mai stato ventilato dal Consiglio Federale che ha invece sempre invitato le parti a trovare soluzioni creative nell'interesse di entrambe le parti.

Determinante è che queste abbiano trovato una soluzione accettabile per entrambe, che abbia messo fine a delle possibili e comunque quanto mai incerte pretese di parte inquilina. A queste condizioni, non si tratta quindi più di forzare degli sconti della pigione, se le parti hanno appunto trovato soluzioni per loro accettabili.

Questa limitazione degli "accordi" riconosciuti, amplia massicciamente il campo d'applicazione della legge, e sorge il dubbio che oltre all'aiuto all'economia e alle imprese in difficoltà, si miri anche all'imposizione di massicci sconti delle pigioni.

Ciò non è accettabile e il termine di "accordo" deve essere ritenuto nel senso più ampio del termine.

Va da sé che pure gli accordi stipulati sulla base di soluzioni cantonali, hanno da intendersi come accordi, visto che anch'essi riposavano sempre su base facoltativa e mai obbligatoria.

Art. 4. Pigioni o fitti determinanti

La precisazione dell'esclusione delle spese accessorie porta maggiore chiarezza ed è quindi opportuna.

Già sopra abbiamo invece precisato che non eravamo d'accordo di sommare le pigioni di varie attività, alcune delle quali rimaste anche aperte o nelle quali l'attività lavorativa ha potuto integralmente o parzialmente ancora essere svolta.

Siamo pure contrari ad escludere dal computo la cifra d'affari. In verità non si tratta di considerare la cifra d'affari dei tempi straordinari della chiusura, ma bensì di valutare se il conduttore sia una piccola o media impresa meritevole di sostegno oppure no.

La cifra d'affari da considerare non è quindi quella relativa alla chiusura, bensì al contrario quella "normale" calcolata sull'arco dell'ultimo anno. Sono peraltro dati di cui le parti già dispongono e che quindi non pongono alcun problema. Si chiede che per calcolare la pigione si consideri la pigione "fissa", completata dall'importo dell'ultima cifra d'affari annua divisa per 12 mesi.

Art. 5. Pigioni o fitti dovuti

Si ribadisce che la legge e in particolare quest'articolo deve applicarsi alle aziende e attività accessibili al pubblico e rimaste chiuse in base all'ordine delle autorità, e non anche ad attività locate congiuntamente, ma dove l'attività lavorativa, seppure anche in forma diversa, ha comunque potuto continuare.

Il rapporto 40% - 60% conferma che a livello locativo e di affitto sono i locatori che si assumono la maggior parte delle perdite legate al covid-19, benché non abbiano colpa alcuna ed abbiano perfettamente adempiuto a tutti i loro obblighi...

Art. 6. Strutture sanitarie

È probabile che le diverse strutture sanitarie siano state colpite in maniera differente dalle limitazioni imposte; uno sconto uguale per tutti, nonostante delle situazioni assai diverse ci sembra problematico dal profilo della parità di trattamento.

Art. 7. Indennità per situazioni di necessità economica

La proposta introduce un importo massimo di 20 mio di franchi da destinarsi ai proprietari che a seguito degli sconti concessi ai loro inquilini in applicazione della legge in oggetto, sarebbero venuti a trovarsi in una situazione di necessità economica. Simili casi di rigore sarebbero realizzati in particolare se a seguito dello sconto, la situazione si fosse talmente deteriorata da innescare o rischiare una procedura di fallimento o da arrivare a situazioni più problematiche rispetto alla media. Simili casi si potrebbero verificare in particolare laddove la pigione è calcolata in funzione dei costi.

In questo contesto urta il fatto che il limite di 20 milioni sia stato stabilito senza particolari approfondimenti circa la sua adeguatezza; soprattutto urta però che sia da intendersi come un limite massimo, indipendentemente dai casi di grave difficoltà che si potessero verificare presso i proprietari. Parimenti lamentiamo il fatto che la legge non stabilisca tipo e entità di aiuto concesso ai proprietari che fossero in effettiva difficoltà, e che addirittura l'aiuto potrebbe essere decurtato se l'importo fissato - stabilito senza accertamenti - in fr. 20 mio, si rivelasse insufficiente. Quanto proposto è del tutto insoddisfacente: parte conduttrice può usufruire di importanti sconti senza accertamenti di sorta, mentre i proprietari, anche se potessero comprovare di trovarsi in gravi difficoltà per gli sconti concessi agli inquilini, potrebbero vedersi anche decurtare gli aiuti - di entità sconosciuta - se l'importo di fr. 20 milioni fosse raggiunto.

Per la sicurezza del diritto, l'avamprogetto va quindi forzatamente completato con dei principi chiari e corretti in merito all'entità degli indennizzi ai proprietari bisognosi.

Al riguardo riteniamo che se il locatore dovesse comprovare di essere caduto in stato di necessità economica, dovrebbe subito ricevere l'importo destinato a coprire le perdite che lo pongono in effettiva difficoltà. In alternativa, visti i diversi aiuti concessi ai conduttori, dovrebbe potere limitare lo sconto fino al raggiungimento di una soglia per lui sopportabile. Questa soluzione risulta però inutilmente complessa.

Il termine di sei mesi a decorrere dal 17 marzo 2020 per inoltrare la domanda documentata di richiesta d'indennità per situazioni di necessità economica è senz'altro troppo corto. Verrebbe a decadere il 17 settembre 2020, data in cui la legge non sarà neppure ancora approvata. Ciò a maggiore ragione se si considera che esiste pure un termine di 100 giorni per la raccolta delle firme per un possibile referendum, che magari potrebbe addirittura portare la popolazione alle urne.

Art. 8. Protezione giuridica

Nessuna osservazione.

Art. 9. Disposizione penale

Non abbiamo niente da obiettare alle sanzioni nel caso di truffa o fornitura intenzionale di informazioni false.

Art. 10. Esecuzione

Non vi sono osservazioni.

Art. 11. Referendum ed entrata in vigore

Riteniamo che la durata della legge, fissata sino al 31 dicembre 2022, sia eccessiva. Da un lato un nuovo lockdown con la costosa attivazione dei supporti sinora utilizzati non sarebbe in nessun caso ancora proponibile. Ma nella denegata ipotesi in cui ciò dovesse veramente ancora succedere, le conseguenze andrebbero integralmente ridiscusse, senza che sia scontato che siano sempre i proprietari a dovere rinunciare - privi di colpa - ad oltre la metà dei loro introiti, e ciò in assenza di qualsiasi sconto dalle banche, dagli artigiani e da tutti i loro creditori.

Riteniamo che la categoria dei proprietari - quanto meno quella ticinese - si è sin qui dimostrata molto solidale nei confronti dei conduttori colpiti e per aiutarli è disposta ad ulteriori sacrifici. La nostra presa di posizione è quindi nel suo complesso molto moderata, ma questa disponibilità ha da intendersi solo per la passata ondata e non per i prossimi 2 1/2 anni.

Conclusioni

La CATEF si dimostra ancora una volta collaborativa e solidale con chi è stato colpito duramente.

- Siamo quindi disposti a sostenere un progetto che comporti ulteriori rinunce per i proprietari a condizione che la proposta sia sussidiaria a ogni forma di accordo preso o che ancora si adotterà, perché l'obiettivo principale è la ricerca di soluzioni discusse, ritenute accettabili e infine accettate dalle parti.**
- La soluzione sussidiaria deve però essere ben delimitata, per evitare problemi interpretativi che potrebbero sfociare in contenziosi giuridici.**
- Essa va peraltro limitata solo alle attività che hanno dovuto effettivamente chiudere e che non hanno quindi potuto percepire introiti.**
- L'applicazione della legge dovrà escludere forzatamente la possibilità di altri contenziosi giuridici sull'argomento.**
- Infine, questa soluzione urgente dovrà limitarsi alla passata ondata; eventuali future situazione del genere - che evidentemente speriamo non si riprodurranno mai più - dovranno se del caso essere completamente ridiscusse.**

Ringraziandovi per l'attenzione che porterete alle nostre osservazioni, inviamo i migliori e cordiali saluti

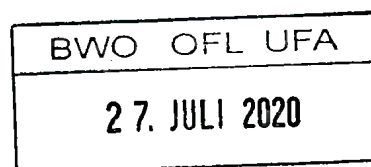
Il Presidente Cantonale


Lic. rer. pol. Gianluigi Piazzini

La Segretaria Cantonale


Avv. Renata Galfetti

Canosano GmbH



A/

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 24. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Canosano GmbH bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Canosano GmbH mit dem Geschäftszweck: Erwerb, Verwaltung und Verkauf von Liegenschaften wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) » widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Canosano GmbH lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er **richtet volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und

Canosano GmbH
Altstadstrasse 18b
6045 Meggen
Tel. 058 322 88 88
CHE-113.018.139

Canosano GmbH

partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir **ein Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind

Canosano GmbH

gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Canosano GmbH lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Canosano GmbH

Altstadtstrasse 18b
6045 Meggen
Tel. 058 322 88 88
CHE-113.018.139

Canosano GmbH

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

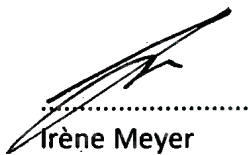
Canosano GmbH

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

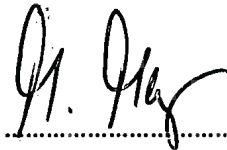
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Irène Meyer
Canosano GmbH



Moritz Meyer
Canosano GmbH

Casafair | Postfach 2464 | 3001 Bern

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassung zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Sehr geehrte Damen und Herren

Casafair Schweiz / Habitat Durable Suisse bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetz.

Für die Bekämpfung des Coronavirus unterstützt Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse die vom Bundesrat und den Kantonen erlassenen Massnahmen. Für die Bewältigung der durch diese Krise hervorgerufenen wirtschaftlichen Folgen sind unterstützende Massnahmen für die besonders betroffenen Betriebe notwendig.

Zum vorliegenden Entwurf «Covid19-Geschäftsmietegesetz» nimmt Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse wie folgt Stellung.

Grundsätzliche Bemerkungen

1. Mietzinserlass

Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse begrüsst eine gesetzliche Regelung zum Teilerlass von Geschäftsmieten für die Zeit, in der Unternehmen wegen den behördlichen Massnahmen zu Covid19 ihre Geschäfte einstellen müssen. Ungeachtet der vielen individuellen unterschiedlichen Verhältnisse der Auswirkungen, erachtet Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse die vorgeschlagene Regelung mit 40%-Mietpflicht während der zwei Monate als minimalen Anspruch der betroffenen Unternehmen, sofern keine andere Regelung zwischen Vermieter*in und Mieter*in gefunden werden konnte, keine anderweitige à fonds perdu Unterstützung erfolgte, die auch Mietforderungen beinhalteten.

Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse setzt auf partnerschaftliche Verhältnisse zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen, und Lösungen, die auch über den vorgeschlagenen gesetzlichen Minimalanspruch gehen können. Insofern erhofft sich Casafair Schweiz / HabitatDurable Suisse, dass auf Grund individueller Lösungen auch die Ausstiegsklausel genutzt werden kann.

Viele Betriebe leiden nicht nur die zwei Monate der Betriebseinschränkungen, sondern sie können ihren Betrieb nur langsam (über Wochen) auf ein Vor-Corona-Niveau herauffahren - wenn überhaupt. Für diese Betriebe sieht das Gesetz nur den Teilmieterlass für die zwei Monate Lockdown vor. Casafair Schweiz bedauert, dass durch diese kurze Dauer keine genügende Lösung zur nachhaltigen Sicherung der unternehmerischen Tätigkeit geboten wird und würde eine Ausweitung des Geltungsbereiches auch auf Betriebe, die indirekt von den behördlichen Massnahmen gravierend betroffen wurden, sehr begrüssen.

2. Ausnahmen vom Geltungsbereich

Bis zur Überweisung der Motion und dem Vorliegen des bundesrätlichen Entwurfs sind seit dem Verhängen des Lockdowns einige Monate verstrichen. Viele Betriebe haben sich unter dem Eindruck der Einnahmehausfälle vorschnell auf ein Mietreduktionsangebot eingelassen, das ihnen aber weder das wirtschaftliche Überleben garantiert noch sie in Konkurrenz zu ihren Mitbewerbern, die den vollen Teilmieterlass beanspruchen können, gleichstellt. Es muss ihnen die Möglichkeit geboten werden, auf Grund des «Covid19-Geschäftsmietegesetz» Nachbesserungen ihrer Lösung einzufordern.

3. Wirtschaftliche Notlage von Vermieter*innen

Gerade Vermieter*innen, die sich der Kostenmiete verpflichtet haben, laufen Gefahr in eine wirtschaftliche Notlage zu geraten. Zu denken ist zum Beispiel an pensionierte ehemalige Selbstständigerwerbende, die während ihrer Berufstätigkeit anstelle der 2.Säule zu äufnen nun ihren ehemaligen Betrieb an die Nachfolger*innen vermieten.

20 Millionen ist ein sehr geringer Betrag, bei durchschnittlich Fr. 18'000 Franken Mieterlass (2 x 60% von Fr. 15'000.-) könnten gerade mal 1'100 in wirtschaftliche Notlage geratenen Personen profitieren. Umso schwerwiegender wirkt sich die Begrenzung auf 20 Mio. dahingehend aus, als der Bund gemäss Abs. 5 bei zu vielen Anspruchsberechtigten die Kriterien verschärfen muss. **Da die Motion des NR und SR diese 20 Millionen ausdrücklich vorsehen, müsste das Parlament den Betrag erhöhen oder die Kantone sollten mit einem angemessenen Anteil zur Beteiligung verpflichtet werden.**

Ebenfalls ist sicherzustellen, dass Vermietende, die rasch und grosszügig gehandelt haben, um wirtschaftliche Folgeschäden für die mietenden Betriebe abzuwenden, nicht schlechter gestellt werden dürfen, als Vermieter*innen, die zugewartet haben.

Befremdlich scheint uns dagegen, dass gemäss Erläuterungen bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Notlage auch die Quartierüblichkeit berücksichtigt werden könnte.

4. Kantonale Regelungen

Verschiedene Kantone sind dazu übergegangen, Regelungen für die Unterstützung von Mieter*innen und Vermieter*innen zu beschliessen, indem an einen Teilmieterlass auch der Kanton Beiträge leistet.

Diese föderalen Lösungen sollten durch den Bund unbedingt unterstützt werden. Mit Beiträgen des Bundes an die kantonalen Zahlungen können Anreize geschaffen werden, dass mit der Unterstützung besonders betroffener Betriebe wirtschaftliche Folgekosten verhindert werden können.

Dies ist umso dringlicher, als die Verabschiedung des «Covid19-Geschäftsmietegesetz» alles andere als sicher gilt, eine beförderliche Behandlung durch das Parlament nicht garantiert ist und ein drohendes Referendum das Inkrafttreten zeitlich weit hinausschiebt.

5. Fakultatives Referendum

Angesichts der Dringlichkeit und der rückwirkenden Geltung sollte der Bundesrat dem Parlament den **Verzicht auf das fakultative Referendum** beantragen.

Anträge und Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Art. 1

Für Betriebe, die durch den Lockdown insbesondere in den Folgemonaten mit Einnahmeneinbüssen zu kämpfen haben, sieht das Gesetz keine Lösung vor. Die Motion von NR und SR sehen dies bedauerlicherweise so vor. Der Bundesrat sollte hier eine weitergehende Lösung vorschlagen.

Art. 2

Die maximale Miete im Geltungsbereich scheint angemessen, was aber nicht heisst, dass bei höheren Mieten automatisch zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen gleich lange Spiesse vorherrschten.

Art. 3

Antrag: Es ist eine Nachbesserungsmöglichkeit zu schaffen, für Betriebe, die aufgrund einer vor-schnellen Einigung stark benachteiligt würden.

Art. 4

Richtigerweise wird die Umsatzmiete ausgeschlossen.

Art. 5

Keine Bemerkungen

Art. 6

Keine Bemerkungen

Art. 7

Art. 7 ist ebenfalls auf Vermieter*innen anzuwenden, die ihren Mietparteien bereits entgegen-gekommen sind und die Härtefallvoraussetzungen erfüllen.

Abs. 5

Antrag: Übersteigt der Umfang der Gesuche die Fr. 20 Mio., verpflichtet er die Kantone zur an-gemessenen Beteiligung an den die Fr. 20 Mio. übersteigenden Entschädigungen bei wirtschaftli-chen Notlagen. (lit. a. und b. streichen)

Art. 8 / 9 / 10

Keine Bemerkungen

Art. 11

vgl. Punkt 5 der Grundsätzlichen Bemerkungen

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse


Claudia Friedl
Präsidentin Casafair Schweiz


Thomas Hardegger
Vize-Präsident Casafair Schweiz

**Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche (DEFR)**
A l'att. de M. Guy **PARMELIN**
Conseiller fédéral
Palais fédéral est
3003 **BERNE**

Paudex, le 16 juillet 2020
FD

**Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et
les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19, Loi COVID-19 sur
les loyers commerciaux) – procédure de consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous
rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure
de vous transmettre ci-après notre position.

I. Remarques générales

Les Chambres fédérales ont adopté chacune en juin 2020 une motion demandant au
Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres
établissements fermés par le Conseil fédéral ne doivent à leur bailleur que 40 % du loyer
pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés en raison des mesures prises
par les autorités (art. 6 al. 2 de l'ordonnance 2 COVID-19, version du 19 mars 2020).
Pour certaines entreprises qui ont dû réduire leurs activités conformément à l'art. 10a, al.
2, de l'ordonnance 2 Covid-19, soit les hôpitaux, cliniques, cabinets médicaux et
dentaires, cette réglementation s'appliquerait pour deux mois au maximum. Cette
réglementation s'appliquerait aux locataires dont le loyer ne dépasse pas CHF 20'000.-
par mois et par objet loué. En cas de loyer entre CHF 15'000.- et CHF 20'000.-, les deux
parties peuvent décider de ne pas appliquer cette réglementation. Enfin, le Conseil
fédéral est chargé de créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté
de 20 millions de francs et les accords déjà conclus resteraient valables.

La réglementation proposée ne tient pas compte de la diversité des situations propres
tant aux bailleurs qu'aux locataires et porte atteinte à la garantie de la propriété et à la
liberté contractuelle. Le dialogue entre les parties doit être privilégié, afin qu'il soit
négocié, au cas par cas, des solutions de bon sens qui tiennent compte de leurs
possibilités. Nous relevons que, dans un certain nombre de cantons, des solutions ont
été trouvées qui tiennent compte des typicités locales et peuvent aboutir à des solutions

plus favorables pour le locataire. Par exemple, dans le canton de Vaud, le locataire ne paie que 25 % du loyer commercial, sous certaines conditions.

Par ailleurs, certains propriétaires ont soutenu leurs locataires commerciaux durant la crise liée au COVID-19. A ce titre, quelque 21 millions de francs de loyers ont été abandonnés en Suisse romande durant la période de la mi-mars à fin juin 2020.

Par conséquent, le Centre Patronal ne soutient pas ce projet de loi qui s'immisce, de manière injustifiée, dans les rapports contractuels. Au surplus, nous vous faisons part de nos remarques suivantes.

II. Remarques particulières sur l'avant-projet de loi

A. Constitutionnalité

Dans le rapport explicatif, il est relevé expressément que « il est difficile de déterminer la compétence constitutionnelle qui fonde les mesures demandées par les motions ». Après élimination, le Département fédéral choisit l'article 100 al. 1er de la Constitution fédérale (Cst. féd.), ayant la teneur suivante « La Confédération prend des mesures afin d'assurer une évolution régulière de la conjoncture et, en particulier, de prévenir et combattre le chômage et le renchérissement ».

Nous peinons à comprendre en quoi le fait pour les propriétaires de renoncer à percevoir 60 % du loyer de certains locaux commerciaux permet « d'assurer une évolution régulière de la conjoncture », ce d'autant plus que cette loi n'entrerait, cas échéant, en force que dans plusieurs mois, soit bien trop tard pour résoudre les problèmes liés aux fermetures des mois de mars à juin 2020. Par ailleurs, l'intérêt public fait défaut. En effet, comme relevé, cette loi interviendrait, cas échéant, bien trop tard pour éviter une éventuelle vague de faillites. En outre, cette loi, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport explicatif, ne respecte pas le principe de neutralité concurrentielle et le principe d'égalité de traitement des concurrents. En effet, un commerçant, propriétaire de ses locaux, qui aurait dû fermer suite aux mesures imposées par le Conseil fédéral, ne pourra pas obtenir une réduction de 40 % de ses charges financières, alors qu'il aurait pu obtenir une telle réduction s'il louait lesdits locaux.

Par conséquent, la réglementation proposée ne repose sur aucune base constitutionnelle solide et porte atteinte à la garantie de la propriété qui n'est pas justifiée par un intérêt public. Dans la mesure où la base constitutionnelle fait défaut et qu'elle est déclarée urgente (art. 11 du projet), elle doit faire l'objet d'un référendum obligatoire conformément à l'article 140 alinéa 1 lettre c Cst. féd.

B. Contenu

Article 1 Objet

A titre de rappel, les motions parlementaires demandent au Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral ainsi que certaines entreprises qui ont dû réduire leurs activités ne doivent que 40 % du loyer respectivement durant la période de fermeture ou deux mois au maximum.

Par conséquent, la loi doit se limiter à régler la fixation du loyer uniquement pour les établissements publics (et non les installations) ainsi que les établissements de santé qui ont respectivement dû fermer ou restreindre leurs activités en raison des mesures ordonnées par le Conseil fédéral. Autrement dit, le terme « installations » figurant à la lettre a doit être supprimé et le terme « autorités » figurant aux lettres a et b doit être remplacé par « le Conseil fédéral », afin que l'article 1 corresponde aux textes des motions et ainsi éviter toute ambiguïté.

En outre, alors que le rapport explicatif (p. 10) relève clairement que cette loi s'applique à la sous-location ainsi qu'au sous-affermage, la loi ne le mentionne pas. Les cas où le

sous-locataire a dû fermer son local en raison d'une décision du Conseil fédéral existant et naturellement, la question va se poser. La loi doit donc régler ce point.

Article 2 Champ d'application

Alors que l'article 1er relatif à l'objet de la loi prévoit que cette législation s'applique uniquement aux installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par le Conseil fédéral, l'article 2 donne une liste exemplative et non exhaustive des commerces qui entrent dans le champ d'application de la loi, ce qui n'est pas souhaitable et crée une insécurité juridique.

Par ailleurs, dans le rapport explicatif, il est fait état à la page 11 de l'exemple d'un garage qui dispose à la fois d'un local de vente visé par la fermeture et d'un atelier de réparation qui a pu rester ouvert. Un tel commerce pourrait se prévaloir de la loi, ce qui étend de manière inappropriée le champ d'application de la loi et va à l'encontre de la volonté des Chambres fédérales. Si on devait suivre le raisonnement du Département, cela signifierait qu'une étude d'avocat, de notaire, ou une agence immobilière qui a dû fermer sa réception, mais pas la partie bureau, pourrait également se prévaloir de la loi.

La distinction entre les commerces qui ont partiellement fermé n'est pas délimitée à satisfaction, de sorte que le champ d'application de la loi doit se limiter aux commerces qui ont dû **intégralement** fermer au sens de l'article 6 alinéa 2 de l'Ordonnance 2 COVID-19 ou aux établissements de santé qui ont vu leurs activités restreintes au sens de l'article 10a alinéa 2 de l'Ordonnance 2 COVID-19, conformément à la volonté des Chambres fédérales. Une liste claire et exhaustive des commerces entrant dans le champ d'application de la loi serait souhaitable, mais la question se pose de savoir si une telle liste est réalisable.

En outre, la notion d'activité restreinte pour les établissements de santé doit être clairement délimitée dans la loi dès lors que le professionnel de la santé avait en dernier lieu la compétence de décider si une intervention médicale est nécessaire ou non. Aussi, si certains établissements de santé n'ont pas vu leurs activités diminuer, ils ne devraient pas entrer dans le champ d'application de la loi.

Article 3 Exceptions au champ d'application

Cette disposition prévoit qu'en cas d'accord exprès entre les parties au contrat, la loi ne s'applique pas (art. 3 al. 1er litt. a).

Le texte des motions relève que « la réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables ». Aussi, les Chambres fédérales n'ont pas voulu distinguer les différents types d'accord, de sorte que, contrairement à ce qui est évoqué dans le rapport explicatif, il n'y a pas lieu de prévoir que les accords portant uniquement sur les délais de paiement du loyer ne vaudraient pas accord dérogeant à la loi.

En outre, dans le rapport explicatif (p. 11), il est fait état que « certains cantons ont mis en place des mécanismes incitatifs, qui prévoient un soutien étatique dans le cas où les parties trouvent une solution mutuellement convenue. De telles conventions sont assimilées à un accord au sens de l'al. 1 let. a et excluent dès lors l'application de la loi ». Cependant, il est également relevé, dans le rapport, que si l'accord se limite à une partie de la fermeture ou de restriction d'activité (par exemple un mois), il y aura lieu de déterminer, sur la base des circonstances concrètes, si cet accord couvre bien l'ensemble de la période ou uniquement le mois en question. Dans la seconde hypothèse, la loi serait applicable au reste de la période de restriction.

C'est le lieu de rappeler que le Conseil fédéral a, à maintes reprises, incité les parties à trouver des accords en fonction des situations et possibilités tant des propriétaires que des locataires. Certains cantons, dont par exemple les cantons de Vaud et Fribourg, ont prévu des aides cantonales incitatives aux transactions qui peuvent couvrir des périodes hors fermeture. Tel sera le cas du coiffeur qui a pu rouvrir à la fin avril 2020, mais qui a peut-être signé une convention avec l'aide cantonale vaudoise qui porte exclusivement

sur les mois de mai et juin. Au niveau économique, ce locataire qui aurait, par hypothèse, payé en plein les loyers durant la période de fermeture de la mi-mars à fin avril, puis seulement 25 % du loyer des mois de mai et juin, se trouve dans une meilleure position économique que celui qui bénéficierait uniquement de cette loi. En effet, dans un tel cas, le locataire ne s'acquitterait que de 40 % du loyer pour la mi-mars et pour le mois d'avril, mais devrait payer en plein les loyers de mai et juin. Par ailleurs, le but des conventions est de régler cette période de difficultés liées au COVID-19 en tenant compte des possibilités de chacune des parties, peu importe la période pour laquelle elles ont été conclues. Enfin, l'Etat n'a pas à s'immiscer une deuxième fois dans les rapports contractuels des parties en intervenant dans le cadre des accords conclus, ni à pénaliser les parties qui ont voulu trouver des solutions à la crise.

Par conséquent, tous les accords conclus (peu importe les modalités prévues (réduction partielle ou totale de loyer, suspension de loyer, délai de paiement), la période visée, les montants des réductions accordées) doivent pouvoir déroger à la loi.

Enfin, même si l'article 3 alinéa 1er lettre b prévoit qu'une décision judiciaire entrée en force permettrait de ne pas appliquer la loi, la question se pose de savoir si, en vertu de l'article 190 Cst. féd., qui prévoit que le Tribunal fédéral doit appliquer les lois fédérales, la Haute Cour serait tenue d'appliquer la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux et ainsi imposer au locataire le paiement de 40 % du loyer durant la période de fermeture suite au COVID-19. Cette question doit être examinée et tranchée par le Conseil fédéral.

Article 7 Indemnité en cas de détresse économique

Cette disposition prévoit que la Confédération met à disposition un montant de 20 millions de francs pour les bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse suite aux pertes de loyer ou fermage induites par la loi. Le propriétaire dispose d'un délai de six mois dès l'entrée en vigueur de la loi pour déposer sa demande.

Dès lors que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 17 mars 2020, la question se pose de savoir à partir de quelle date court ce délai de six mois. S'il s'agit du 17 mars 2020, le délai de dépôt de la demande serait échu avant même que la loi soit formellement adoptée par les Chambres fédérales, ce qui n'est évidemment pas admissible.

D. Transfert des contrats de bail commercial et vente d'immeuble

La loi ne règle pas la question des transferts de contrats de bail commercial et du locataire légitimé à réclamer au propriétaire le remboursement de l'éventuel trop versé de loyer.

Tel est également le cas en cas de vente de l'immeuble. La question se pose de savoir quel propriétaire (vendeur ou acheteur) devra rembourser le locataire de l'éventuel trop encaissé de loyer.

La loi doit donc régler ces cas.

E. Mise en œuvre de la loi

Il est prévu que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 17 mars 2020 et a effet jusqu'au 31 décembre 2022.

Comme relevé sous chiffre II A. ci-dessus, la protection d'un intérêt public nous paraît faire défaut, ce qui semble ne pas permettre la rétroactivité prévue par la loi.

En outre, afin de préserver la sécurité juridique, le propriétaire doit savoir si son locataire souhaite réclamer l'éventuel trop payé de loyer dans un certain délai. D'ailleurs, un délai de six mois est imparti au propriétaire afin qu'il adresse sa demande d'indemnité en cas de détresse économique (art. 7). Aussi, un délai de six mois (par analogie à celui prévu pour le propriétaire) devrait être imparti au locataire afin qu'il puisse faire valoir sa demande auprès du propriétaire, sous peine de péremption de ses droits.

Enfin, des questions institutionnelles se posent s'agissant du caractère urgent de la loi prévu à l'article 165 Cst. féd. Cette disposition prévoit notamment que, lorsque le référendum est demandé, la loi déclarée urgente cesse de produire ses effets un an après son adoption par l'assemblée fédérale si elle n'a pas été acceptée par le peuple dans ce délai. Il en va de même si la loi urgente est dépourvue de base constitutionnelle, mais elle devra être rejetée par le peuple et les cantons et le référendum est obligatoire. Dans la mesure où la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 13 mars 2020, que se passera-t-il pour les locataires et propriétaires si, suite à un référendum, le peuple devait rejeter finalement la loi. En outre, il est précisé à l'article 165 Cst. féd., qu'en cas de rejet de la loi urgente par le peuple et, cas échéant, par les cantons, elle cesse de produire ses effets un an après son adoption. Au vu de la rétroactivité prévue se pose un certain nombre de questions qui doivent être réglées par le Conseil fédéral dont celles de savoir comment doit être calculé ce délai d'une année et si la loi peut produire ses effets pendant plus d'une année.

F. Relation avec le droit européen

Dans son rapport explicatif, le Département fait état que des mesures de soutien de grande envergure ont été prises dans les pays de l'Union européenne. Cela étant dit, il omet de relever qu'aucun pays européen qui entoure la Suisse n'est allé aussi loin en obligeant les bailleurs à renoncer à une partie du loyer dû pendant la période de fermeture prononcée suite au COVID-19.

III. Conclusions

Le Centre Patronal ne soutient pas ce projet de loi qui porte atteinte à la garantie de la propriété et s'immisce indûment dans les rapports contractuels du propriétaire et du locataire commercial. En outre, le projet ne tient pas compte de la diversité des situations et possibilités des parties, instaurera une insécurité juridique pour les propriétaires et les locataires et multipliera les procédures judiciaires. Enfin, le Centre Patronal privilégie la voie du dialogue et des solutions au cas par cas, ainsi que les mesures incitatives cantonales.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

Centre Patronal

Handwritten signature of Frédéric Dovat in blue ink.

Frédéric Dovat

Par e-mail

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin
Palais fédéral est
3003 Berne

Fribourg, le 13 juillet 2020

Consultation sur la Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures des établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Ayant pris connaissance de l'objet mentionné en titre, nous nous permettons de vous soumettre la position de la Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg (CCIF) sur cette thématique. Avec quelque 1100 membres, notre association couvre un bon nombre d'entreprises fribourgeoises qui ont été concernées par les fermetures obligatoires décrétées dans le cadre de la pandémie de coronavirus.

Le projet de "Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux" répond à deux motions adoptées par les Chambres fédérales lors de leur session de juin 2020. Le texte prévoit que les restaurants et autres établissements contraints de fermer en raison des dispositions fédérales liées au Covid-19 ne paient que 40% du loyer pendant la fermeture ordonnée. La loi s'appliquera également aux établissements de santé qui ont dû "considérablement restreindre" leur activité.

Les bailleurs devront donc essuyer une perte de 60% sur deux mois de loyer au maximum. Seuls les loyers allant jusqu'à 20'000 francs de loyer mensuel sont concernés. Entre 15'000 et 20'000 francs, l'une des deux parties peut toutefois unilatéralement décider de ne pas appliquer cette loi. Le projet de Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux prévoit en contrepartie un fonds de 20 millions de francs – un montant maximum, qui ne sera pas étendu – pour les bailleurs pouvant se prévaloir d'un cas de rigueur, soit un risque de faillite.

Quelque 80'000 contrats de bail des secteurs de l'hôtellerie-restauration, de la vente et de l'artisanat devraient être concernés. Il en coûtera 212 millions de francs aux bailleurs, soit 1,6% des recettes annuelles issues des loyers de location, selon les estimations de Wüest Partner citées dans le rapport explicatif. Pour le canton de Fribourg, où une solution tripartite (accord bailleur, locataire et participation de l'Etat si il y a accord) a été mis en place, la solution fédérale ne s'appliquera qu'aux cas où il n'y a pas eu entente.



Position de la CCIF

La CCIF est consciente de l'effort imposé aux bailleurs. Elle a demandé et appuyé la démarche du canton de Fribourg reposant sur une aide impliquant les bailleurs sur une base volontaire (un mois de loyer pris en charge par les bailleurs, un mois par l'Etat de Fribourg et un mois par les locataires, soit les établissements fortement impactés par la crise du Covid-19). Cette solution cantonale a toutefois ses limites et de nombreux établissements qui ont été obligés à fermer ne sont pas parvenus à trouver une solution avec leur bailleur: c'est le cas, à ce jour, d'environ la moitié des établissements concernés dans le canton de Fribourg.

Compte tenu des perspectives économiques inquiétantes pour cette année 2020, la CCIF est d'avis que la solution votée par les Chambres, résultante d'un compromis entre les partis, constitue une solution acceptable. Si elle empiète clairement sur le droit de propriété, elle doit être mise en relation avec le fait que plus d'une entreprise sur cinq, dans le canton de Fribourg, estime que son avenir est en danger en raison de cette crise (selon une enquête de l'Observatoire CCIF de l'économie réalisée du 19 au 25 juin 2020). Une telle menace sur la stabilité du tissu des PME locales justifie une mesure exceptionnelle, limitée dans le temps et proportionnée.

Compte tenu de ce constat, la CCIF apporte son soutien à la Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. Elle permettra d'apporter des liquidités aux entreprises qui n'ont pas pu profiter d'accords avec leurs bailleurs. La CCIF note par ailleurs avec satisfaction que le texte spécifie que les garages et autres commerces de cycles qui ont pu poursuivre leur activité, mais dont la partie vente était obligatoirement fermée, pourront également bénéficier de l'aide pour la part de leur établissement dévolue aux activités de vente.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre prise de position, tout en restant à votre disposition pour d'éventuelles informations complémentaires, nous vous adressons, Monsieur le Conseiller fédéral, nos considérations distinguées.

Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg



Chantal Robin
Directrice



Philippe Gumy
Conseiller économique





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Monsieur
Guy PARMELIN
Conseiller Fédéral
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
DEFR
Palais fédéral Est
3003 Berne

Genève, le 28 juillet 2020
LM-CA/1.3.16

**Consultation concernant la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les
fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le
coronavirus (COVID-19)**

Monsieur le Conseiller Fédéral,

Nous vous remercions d'avoir invité notre association à se prononcer sur l'avant-projet
de loi susmentionné.

A titre de rappel, la Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance
cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du
canton de Genève.

Active depuis près d'une centaine d'années, elle compte actuellement quelque 6'600
membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement,
de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Un grand nombre de nos membres seront donc potentiellement touchés par le projet
mis en consultation.

I. De manière générale

Au mois de juin 2020, les deux chambres fédérales ont voté une motion, visant à faire
en sorte que le Conseil Fédéral propose un dispositif afin que les loyers des locaux
commerciaux ayant dû fermer leurs portes au public – en raison de l'interdiction
prononcée par les Ordonnances COVID - n'aient à verser que 40% de leur loyer à
leur bailleur durant la période de fermeture. D'autres mesures devraient être prises
pour les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité.



Même si nous savons que ces motions ont été adoptées, nous ne pouvons que vivement le regretter et faire part de notre opposition :

a. Des nombreux accords déjà trouvés

Il est avéré qu'un très grand nombre de bailleurs et de locataires ont trouvé des accords, certains avec l'assistance financière de l'Etat de Genève, et une majorité sans.

Ainsi, à Genève, différents accords ont été mis sur pied, liant la Chambre genevoise immobilière, l'USPI Genève, l'ASLOCA et l'Etat de Genève, afin de faciliter les démarches entre bailleurs et locataires. Deux types d'accords ont été établis, soit en premier lieu les accords VESTA I, qui ont porté sur les loyers des locaux commerciaux de moins de CHF 3'500.- par mois, dans un premier temps pour le mois d'avril, opération qui a été renouvelée pour le mois de mai. Ces accords visaient à faire en sorte que le propriétaire qui renoncerait à tout ou partie du loyer se voie compenser par l'Etat à hauteur de la moitié du montant concédé.

Dans un second temps, l'accord VESTA II a été négocié entre les mêmes acteurs, lequel concernait plus particulièrement les locaux commerciaux ayant dû fermer leurs portes au-delà du 27 avril 2020, et dont les locataires s'étaient acquittés du loyer du mois d'avril. Dans ce cas, le bailleur pouvait renoncer au loyer de mai et l'Etat lui versait le loyer de juin à la place du locataire. Cet accord portait sur les loyers allant jusqu'à 7'000.-, voire CHF 10'000.- pour les restaurants, tea-rooms et autres établissements de ce type, mais en prenant en compte un loyer plafonné à hauteur de CHF 7'000.-.

Ces accords ont tous remporté un franc succès dans la mesure où l'accord VESTA I (pour le mois d'avril) a permis l'exonération de plus de CHF 1'800'000.- de loyers et a obtenu plus de 87% d'adhésion auprès des bailleurs sollicités, l'accord VESTA I bis (pour le mois de mai) a permis l'exonération de plus de CHF 900'000.- de loyers et a obtenu l'adhésion de plus de 88% des bailleurs. Enfin, l'accord VESTA II a permis l'exonération de plus de CHF 1'088'000.- et a remporté l'adhésion de 81,1% des bailleurs.

A noter encore que les accords trouvés en dehors de ces cadres ont été encore plus nombreux et ont permis l'exonération de CHF 6'269'687.- à Genève. Il convient, entre-autre, de relever que ce chiffre provient de ce que les régies immobilières ont annoncé, de sorte que cela ne tient pas compte des gestes faits par les bailleurs non représentés par des régies.

Le montant total d'exonération de loyers pour le canton de Genève s'élève donc, au minimum, à CHF 10'080'770.-, ce qui est considérable.

Dans les autres cantons voisins, les chiffres sont aussi très conséquents puisque selon un communiqué de l'USPI Suisse, les exonérations de loyers envers les locataires de locaux commerciaux y ont été les suivants :

- plus de CHF 1.25 million pour le canton de Fribourg
- plus de CHF 625'000.- sur Neuchâtel
- plus de CHF 875'000.- pour le Valais
- plus de CHF de 7.5 millions dans le canton de Vaud.

Dès lors, au total de ces cinq cantons, selon l'USPI Suisse, ce sont plus de 21 millions de loyers qui ont été exonérés durant la période COVID.

Les parties aux baux commerciaux touchés par les mesures COVID ont donc, pour majorité d'entre elles, déjà discuté et trouvé une solution amiable à l'éventuel litige qui les séparait. Cela s'est produit rapidement, soit dans les quelques semaines qui ont suivi les obligations de fermeture. En effet, dans un grand nombre de cas, il était urgent pour les locataires de trouver des solutions ou d'avoir des réponses à leurs problèmes financiers encore en suspens. Nous sommes maintenant au mois d'août et la loi objet de la présente consultation n'est pas encore entrée en vigueur. Le cas échéant, la loi arrivera une fois que les conséquences de la fermeture des locaux commerciaux en question auront déjà été ressenties, par exemple par des faillites.

Au vu du nombre d'accords trouvés et de l'importance des montants exonérés, il est clair qu'une ingérence dans le droit privé – que le Conseil Fédéral souhaitait au demeurant éviter – n'est pas nécessaire et pourrait même être très dommageable.

A noter encore qu'un grand nombre d'arcades commerciales sont vides ou difficiles à relouer, dans la plupart des cantons et particulièrement à Genève. Selon l'Office cantonal genevois de la statistique, les surfaces commerciales vacantes sont passées de 61'000 m² en 2011 à 337'000 en juin 2019 (cf. OCSTAT – Statistiques des locaux vacants, 20.08.2019). Cette situation s'est sans doute encore accentuée depuis l'année passée. Dès lors, la situation s'équilibre d'elle-même dans la mesure où les bailleurs n'ont souvent aucun intérêt à user d'une pression excessive sur leurs locataires afin qu'ils versent l'intégralité de leurs loyers lorsqu'ils ne le peuvent pas.

Le dialogue a été noué entre bailleurs et locataires et les parties s'accordent dans l'immense majorité des cas.

Le risque est trop grand de mettre les locataires dans des difficultés financières suffisamment importantes pour les perdre et perdre ainsi de nombreux mois de loyers. C'est, une nouvelle fois, la preuve qu'une ingérence de l'Etat dans le droit privé serait inopportune et contre-productive.

b. De l'inadaptabilité de la loi aux circonstances particulières

Ce projet concerne une loi fédérale, qui vise donc toutes les régions de Suisse. Or, cela n'est pas légitime dans la mesure où les cantons romands ont mis en place des mécanismes afin d'aider les bailleurs et les locataires à trouver des accords (cf. page 2 supra), ce qui n'a pas été le cas dans la plupart des cantons alémaniques.

Les différentes régions de Suisse n'ont pas été impactées de la même façon par le virus, les régions romandes et le Tessin ayant été beaucoup plus touchés que les cantons alémaniques.

Dans tous les cas, une ingérence étatique n'est pas nécessaire, un grand nombre d'accords ayant déjà été trouvés et le nombre de locaux commerciaux vides étant conséquent, ce qui oblige aussi les bailleurs à veiller à ce que leurs locataires puissent continuer à assumer leurs charges.

Il serait dès lors plus adéquat de développer des mesures différentes à l'initiative de chaque canton.

En outre, cette loi vise tous les locataires et tous les bailleurs de locaux commerciaux ayant dû fermer, sans distinction entre eux. Cela n'est pas satisfaisant.

En effet, il y a bien entendu un grand nombre de locataires commerciaux qui ont souffert de l'obligation de fermer. Toutefois, d'autres en ont aussi bénéficié. En effet, il y a des sociétés locataires de locaux commerciaux qui ont dû fermer du fait de l'interdiction prononcée par les Ordonnances COVID mais qui d'autre part ont réalisé de très conséquentes recettes par le biais de la vente par correspondance, notamment. Cela n'est aucunement pris en considération. Dans un tel cas, par exemple, il n'est pas légitime de demander au bailleur de faire l'effort conséquent de renoncer à 60% de son loyer sur la période considérée.

D'un autre côté, il y a aussi des bailleurs qui doivent vivre de leurs rendements locatifs, d'autres qui doivent servir des rentes, et qui ne peuvent se permettre de renoncer à 60% de leurs loyers pour les locaux visés.

De nombreux exploitants de commerces, restaurants et autres établissements ayant dû fermer leurs portes sont aussi propriétaires de leurs locaux. Or, ils doivent bien entendu assumer leurs charges pour cette période-là sans aucun allègement.

Cette loi conduirait dès lors, dans certains cas, à une distorsion de la concurrence.

Par ailleurs un certain nombre de locataires commerciaux ont pu bénéficier d'un crédit COVID dont le but était précisément de les aider à assumer leurs charges, leurs factures, dont fait partie leur loyer, qui, au moment de l'octroi desdits crédits, devait être intégralement versé au bailleur. Dès lors, si en plus ces locataires se voient exonérer d'une partie conséquente de leur loyer, deux mesures d'aide s'additionnent pour le même but.

En résumé, cet avant-projet de loi ne permet aucunement de tenir compte de ces spécificités, ce qui n'est pas acceptable.

c. Des charges qui reposent sur les bailleurs

Les bailleurs ont des charges sur leurs biens, qu'ils ont bien entendu dû assumer même pendant la période COVID durant laquelle ils ne recevront dans le cadre de l'application de la loi qu'une petite partie des loyers.

Ces charges sont majoritairement les suivantes : intérêts hypothécaires ou autres intérêts dus à des tiers, amortissement de la dette, taxes, charges courantes (primes d'assurance, contrats d'entretien ou de maintenance des installations, rémunération du concierge ou d'une entreprise de nettoyage, eau, électricité, éventuels honoraires de gérance) et des charges d'entretien, soit les coûts rendus nécessaire pour maintenir ou rénover le bien loué.

Les bailleurs ont bien entendu dû continuer à assumer toutes ces charges durant la période COVID. Ils ont même souvent dû en augmenter certains postes, comme par exemple celui du nettoyage.

Ainsi, et même si la majorité des bailleurs ne pourra pas répondre au critère de la détresse économique (art.7 du projet) au point de pouvoir obtenir une aide, ils subiront malgré tout un manco important de loyers pour faire face à leurs charges et devront puiser dans leurs réserves, ce qui n'est pas acceptable.

d. De l'absence de défaut de la chose louée

Selon un grand nombre d'avis de droits (Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19 par le Prof. François BOHNET, Ordre de fermeture des magasins et restaurants en lien avec le COVID-19. Pourquoi les loyers restent dus par Me Marc LYNEDJIAN, Avis de droit (Covid-19 – paiement du loyer) par Me Nicolas SAVIAUX), cette situation n'entraîne aucunement un défaut de la chose louée (cf. cahiers du bail, N°2 Juin 2020). Le Professeur BOHNET a par exemple estimé que *« la chose demeure dans un état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. L'art. 6 Ordonnance 2 COVID-19 ne vise pas la chose, mais le commerce du locataire. La fermeture des établissements publics ne s'applique qu'aux locataires qui exploitent de tels établissements publics. D'ailleurs, eux seuls ont le pouvoir de fermer leur établissement et se conformer à l'Ordonnance 2 COVID-19, les bailleurs n'ayant, au demeurant, aucun contrôle ou pouvoir sur ce point »* (cf. François BOHNET, in cahiers du bail n°2, juin 2020, page 35).

Dès lors, il ne fait aucun sens de faire reposer le poids de cette fermeture – très lourd au vu des 232 millions d'exonération de loyer évaluée – sur les bailleurs, alors même que la doctrine majoritaire (et certainement d'ici peu la jurisprudence) estime que cela n'a pas à être le cas.

e. Des origines et conséquences de la fermeture des commerces

Il sera rappelé que la fermeture des commerces et établissements visés par le présent avant-projet de loi a été ordonnée par les autorités fédérales. Peu importe ici le fait de savoir si cette mesure était partiellement ou totalement fondée.

Les mesures imposant la fermeture des commerces et établissements au public ayant été prises par les autorités, l'indemnisation éventuelle devrait être régie comme une conséquence des Ordonnances COVID et c'est donc cette même autorité fédérale qui devrait, si cela devait être jugé utile, dédommager les locataires en difficulté. Les propriétaires ne sauraient s'y substituer.

II. Constitutionnalité

Comme cela est expressément indiqué dans le rapport explicatif de la loi, *« il est difficile de déterminer la compétence constitutionnelle qui fonde les mesures demandées par les motions »* (cf. rapport explicatif page 16, para. 5.1). Le rapport finit par conclure que l'article 100 al.1 Cst serait la norme constitutionnelle la plus susceptible de fonder les mesures en question (cf. rapport explicatif page 16, para. 5.1).

Or, cet article prévoit que *« La Confédération prend des mesures afin d'assurer une évolution régulière de la conjoncture et, en particulier, de prévenir et combattre le chômage et le renchérissement »*.

Comme déjà indiqué, l'entrée en vigueur de la loi interviendra de nombreux mois après la période durant laquelle les établissements touchés ont dû fermer leurs portes au public.

Dès lors, ce n'est pas à un stade aussi tardif que ces mesures pourront véritablement avoir un effet sur la conjoncture et éviter, le cas échéant, du chômage, dans la mesure où, à ce moment-là, les entreprises locataires se trouvant véritablement en difficulté du fait du COVID auront déjà fait faillite, ou au contraire, ont déjà trouvé un accord avec leur bailleur pour éviter une telle situation.

Il est très peu probable que les mesures visées puissent avoir un effet sur la conjoncture, le taux de chômage ou encore le renchérissement.

Par ailleurs, il sera ici rappelé que le secteur de l'immobilier constitue un élément très conséquent de l'économie nationale, à hauteur de 18% du PIB selon une étude parrainée par la Confédération (Staub, P., Rütter, H. et al. (2014): Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz; pom+, HEV Schweiz (éd.), Zurich). C'est dire si ce domaine est important pour l'économie Suisse.

Mettre les bailleurs en difficulté au point de les priver de ressources pour redistribuer à l'économie de CHF 218 millions à CHF 227 millions (94% à 98% des pertes estimées de CHF 232 millions estimés par le rapport) ne peut pas être une mesure propre à « *assurer une évolution régulière de la conjoncture* » ou « *combattre le chômage et le renchérissement* ». Bien au contraire !

A noter encore qu'une grande partie des propriétaires sont des caisses de pension. Ainsi, une expropriation du droit au loyer toucherait aussi très fortement les rendements des caisses de pension, qui sont déjà mis à mal par la BNS. La mesure touche donc aussi aux intérêts des pensions.

Il y a lieu de douter que le fait de priver les bailleurs de ressources pour payer leurs charges, en créant ainsi un effet domino dans l'économie, puisse assurer une évolution régulière de la conjoncture.

Force est donc de constater qu'aucune base légale constitutionnelle ne fonde la compétence pour prendre de telles mesures. Dès lors, et si la loi devait voir le jour, l'article 140 al.1 let.c Cst doit être appliqué, et la loi doit être soumise à un référendum obligatoire du peuple et des cantons.

Par ailleurs, comme cela a aussi été relevé dans le rapport explicatif (en page 17, para. 5.1), si réduction de loyer était imposée alors que l'obligation pour les locataires de payer leur loyer existe même durant la période COVID, cette réduction est constitutive d'une atteinte à la garantie de la propriété, laquelle doit impérativement être justifiée par un intérêt public.

Cet intérêt public est ici contesté. L'atteinte à l'économie ne serait pas moindre en privant les bailleurs des revenus utiles à payer leurs charges qui sont redistribuées dans l'économie. Au contraire l'on aggraverait les choses.

Dès lors, il apparaît que cette condition constitutionnelle n'est pas remplie.

Enfin, le rapport explicatif indique qu'il ne s'agirait pas ici d'une forme d'expropriation matérielle (cf. rapport explicatif p. 17, para. 5.1). Bien au contraire, nous considérons que la présente loi constituerait une expropriation matérielle. En effet, la limitation des prétentions des bailleurs est particulièrement grave dans la mesure où on leur demande de renoncer à 232 millions de loyers et où les conditions qui laissent supposer un sacrifice extraordinaire sont manifestement remplies.

III. Commentaires de détails

Article 1 : Objet

L'alinéa 1 de cet article prévoit que « *La présente loi règle la fixation du loyer ou fermage:*

1. *des installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus;*
2. *des établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus ».*

Pour mieux circonscrire le champ d'application de la loi, il serait bon de préciser à la fin du 1^{er} paragraphe, que cela porte exclusivement sur la période de fermeture obligatoire de ces établissements.

Article 2 : Champ d'application

Cet article devrait prévoir que ce ne sont que les établissements publics qui ont dû intégralement fermer leurs portes auxquels cette loi peut être applicable. En effet, l'exemple donné dans le rapport explicatif (cf. page 11, para. 2.2) selon lequel un magasin de cycles qui a pu continuer à être ouvert en tous cas partiellement pour son atelier de réparation devrait pouvoir bénéficier de cette loi, alors qu'en parallèle, un magasin qui a dû limiter l'accès à uniquement certains produits, ne peut pas en bénéficier permet d'identifier une nouvelle inégalité.

En réalité, seuls les établissements ayant intégralement dû fermer leurs portes au public devraient pouvoir bénéficier de la réduction de loyers visée par cette loi.

Article 3 : Exceptions au champ d'application

Cet article est trop imprécis et devrait être élargi.

En effet, il peut arriver que des accords aient été trouvés entre bailleurs et propriétaires, pour une durée qui n'est pas la durée totale de fermeture, mais avec un taux plus avantageux que celui du projet. A Genève par exemple, des accords ont été prévus avec l'Etat de Genève, selon lesquels, si le bailleur renonçait au loyer du mois d'avril, l'Etat lui en remboursait la moitié. Ainsi, pour le locataire, la réduction de loyer était totale pour le loyer d'avril. Par contre, dans certains cas, cette exonération n'a pas été donnée pour le mois de mars et ne s'est pas poursuivie pour le mois d'avril. Elle n'a donc porté que sur environ la moitié de la période de fermeture, s'il s'agit par exemple d'un restaurant, qui a pu rouvrir le 11 mai 2020.

Il conviendrait dans un tel cas aussi de prendre en considération le taux de réduction qui a été octroyé pour la période plus réduite. La formulation de cet article, même complété par le rapport explicatif (cf. rapport page 11, para. 2.3), laisse trop d'incertitude dans la prise en compte des accords qui sont intervenus. Il conviendrait de partir du principe que dès lors qu'un accord est intervenu, même s'il ne porte que sur une partie de la durée de fermeture des commerces, il prévaut sur la loi actuellement discutée.

En outre, et contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport explicatif (cf. rapport page 11, para. 2.3), tout accord trouvé doit être pris en considération, quelle que soit la durée de ses effets, et même s'il ne porte pas sur le montant du loyer, mais uniquement sur un délai de paiement. Dès lors que la problématique a été discutée entre les parties au contrat, il convient de considérer que la question a été réglée à satisfaction et qu'une ingérence de l'Etat n'est pas nécessaire.

Dès lors qu'un accord a été trouvé, la loi ne doit pas avoir d'application au rapport de bail en question, quel que soit l'accord, qu'il porte sur le montant du loyer ou sur un délai de paiement.

Article 4 : Loyer ou fermage déterminant

Cet article pose aussi un problème d'inégalité dans la mesure où il n'est pas pris en compte les différentes pratiques qui s'exercent légitimement dans la marge de manœuvre importante laissée par le droit du bail en matière de frais accessoires. Ainsi, de manière générale alémaniques et romandes traitent cette question d'une manière bien différente.

En effet, dans le calcul du loyer déterminant, l'on ne tient pas compte des frais accessoires. Le terme de frais accessoire n'est pas défini. Or, il devrait l'être afin de parvenir à une situation plus égalitaire. En effet, en Suisse romande, il est très commun de ne mentionner que le minimum de frais accessoires, soit les charges de chauffage et d'eau chaude, tandis que dans les cantons alémaniques, la pratique est de mettre un grand nombre de postes dans les frais accessoires (conciergerie, etc...) . La situation sera donc bien différente pour un bailleur genevois ou pour un bailleur zurichois, le premier ne pouvant déduire du loyer qu'une toute petite partie au titre de frais accessoires, tandis que le second aura des frais accessoires bien plus conséquents, qui ne seront pas impactés par la réduction du loyer.

Le fait d'attribuer la réduction de loyer à tous les biens dont l'usage a été cédé avec le local commercial n'est pas non plus adéquat dans tous les cas. En effet, si l'on prend l'exemple d'un dépôt, il est fort possible qu'un tel local ait pu permettre à l'entreprise visée de continuer son activité, notamment par correspondance, de sorte qu'il n'est pas opportun d'appliquer la réduction aussi à ce type de locaux.

Article 7 : Indemnité en cas de détresse économique

Il ressort du rapport explicatif (cf. rapport explicatif page 15, para. 3.2) que l'effort demandé aux bailleurs en lien avec la présente loi équivaut à 232 millions de francs, ce qui est considérable.

Dès lors, le montant alloué de CHF 20 millions (qui ne correspond qu'à 8.6% du total de l'effort demandé aux bailleurs) est bien insuffisant pour permettre d'aider les bailleurs qui seront en difficultés à cause de cette réduction de leurs revenus locatifs.

Article 11 : Référendum et entrée en vigueur

Comme déjà indiqué au paragraphe « constitutionnalité », nous estimons que la base constitutionnelle fait défaut et que c'est bien un référendum obligatoire du peuple et des cantons qui est nécessaire, en application de l'article 140 de la Constitution.

IV. Conclusions

Si bien entendu nous ne sous-estimons pas l'impact que l'obligation de fermer leurs portes au public a eu sur un grand nombre de locaux commerciaux, nous estimons que la réglementation visée par la présente consultation est inutile, trop tardive, et aucunement propre à atteindre les buts économiques qu'elle se donne, bien au contraire.

En effet, cette loi aura de lourdes conséquences financières pour les propriétaires, lesquels vont devoir tenter de continuer à assumer leurs charges, tout en devant renoncer aux ressources qui leur permettraient d'y faire face. Le fonds prévu pour aider les bailleurs qui seraient en difficulté sera bien trop faible pour parer à toutes les situations.

Cette loi conduit à un résultat similaire pour chaque bailleur et chaque locataire, et ne tient donc aucun compte des situations particulières de chacun conduisant potentiellement à des résultats iniques.

Les pertes de chiffre d'affaires subies par les locataires sont la conséquence des interdictions prononcées par les Ordonnances COVID. S'il est jugé nécessaire de prévoir des indemnités, c'est à la Confédération, l'autorité qui a prononcé ces interdictions d'assumer cette responsabilité envers les lésés sans distinguer les locataires et les propriétaires exploitants.

Pour toutes ces raisons, la Chambre genevoise immobilière est opposée à cet avant-projet qui constitue une ingérence dans le droit privé, laquelle est inéquitable, inutile et causera des difficultés importantes aux bailleurs, partant, à l'économie du pays.

* * * * *

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller Fédéral, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pascal RÉTROZ

Président

Laure MEYER

Juriste

Christophe AUMEUNIER

Secrétaire général

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Bern le 30. Juillet 2020

Prise de position de l'Association coiffureSUISSE dans le cadre de la consultation sur le projet de Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

CoiffureSUISSE regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

Notre secteur compte environ 13'000 entreprises avec environs 11'000 employés et notre activité ne compte pas une grande marge bénéficiaire. Elle sera donc une des premières victimes économiques de la situation actuelle due à la pandémie du covid19.

Concernant le soutien aux entreprises, plusieurs lettres ont été adressées aussi bien au Seco, à l'OFAS ainsi qu'au Conseiller Fédéral Monsieur Guy Parmelin concernant une subvention sans contrepartie, notamment pour faire face au paiement des loyers. Il n'a été donné aucune suite à ces lettres. <https://coiffuresuisse.ch/fr/news-media/coronavirus/engagement-politique-de-coiffure-suisse/>

Le Conseil fédéral a pris des mesures d'urgence rapidement pour protéger les PME de la faillite en proposant des crédits.

CoiffureSUISSE a écrit dans sa lettre du 24 mars 2020:

« Les mesures de financement en tant que crédit ne correspondent pas à la situation imposée par la cessation de l'activité. A la différence d'autres secteur ou branches, les salons de coiffure ne peuvent se rabattre sur du télétravail ou une coupe de cheveux à l'emporter qui garantiraient un minimum de rentrées. Cet état de fait donne comme résultat une perte sèche de revenus et un surendettement »

Il existe à ce stade une lacune très claire dans le cadre du dispositif d'urgence quant à la fermeture obligatoire de nos salons de coiffure. En effet, nous sommes en situation de fermeture sans aucune faute de notre part.

D'un côté l'entrepreneur voit ses rentrées anéanties et de l'autre il obtient un crédit dont il ne sait pas s'il pourra le rembourser, tout en devant payer les charges courantes.

Pour toutes ces raisons nous souhaitons que le Conseil fédéral propose au plus vite aux Chambres fédérales la loi contenant la réduction du loyer de 60% demandée par le Parlement. Cela même si les milieux immobiliers s'y opposent farouchement.

Selon l'art. 11 al. 2 du projet la loi a effet jusqu'au 31.12.2022. Nous relevons que le projet de loi prévoit une réduction de loyer notamment avec effet rétroactif pour les fermetures déjà ordonnées. Ainsi, les dispositions sont toujours formulées dans le passé (cf. art. 5) et selon l'art. 6 il y a même une limite maximale sans connaître la durée des éventuelles futures mesures de restriction. Il est impératif de s'assurer et de clarifier dès maintenant et donc d'adopter une clause correspondante que la même réglementation de réduction s'applique également à toute nouvelle fermeture obligatoire et officielle en cas d'une nouvelle vague de covid-19. Il serait incompréhensible que l'on doive de nouveau assister à une longue bataille politique pour obtenir cette nouvelle réduction dans les mêmes circonstances.

Pour le détail des remarques, nous nous rallions à celles de l'ASLOCA Suisse dans la procédure de consultation, surtout les remarques sous chiffre 4 concernant l'art. 3 du projet de loi. En effet, avec l'ASLOCA Suisse et d'autres organisations nous avons agi ensemble et coiffureSUISSE estime que la position défendue par l'ASLOCA Suisse est tout à fait juste et pertinente. Nous vous remercions de votre considération.



Ojetti Damien
Président central CoiffureSUISSE



Brigitte Hodel
Vice-Présidente

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch

23. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19); Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Coop Genossenschaft bedankt sich für die Gelegenheit, zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz Stellung nehmen zu können. Unternehmen der Coop-Gruppe sind sowohl Mieterin als auch Vermieterin von etlichen Geschäftsliegenschaften. Von ungefähr 2'000 gewerblichen Anmietverträgen waren dabei rund 700 vom Lockdown betroffen, während von ungefähr 3'500 regulären Mietverträgen rund 2'200 vom Lockdown betroffen waren. Coop ist daher stark daran interessiert, dass die Umsetzung der Motionen auf eine für beide Seiten eines Mietverhältnisses praktikable Art und Weise geschehen kann.

In der gewerblichen Mietpraxis kommt es häufig vor, dass ein Gewerbemieter alle verfügbaren Gewerbeflächen an einem bestimmten Ort mietet, einen Teil davon für seine eigenen Aktivitäten nutzt und einen anderen Teil untervermietet, mit einer spezifischen Mischung aus Food- und Non-Food-Flächen. Allein die Coop-Gruppe hat als Generalmieterin mehr als 100 Mietverträge abgeschlossen, einige davon mit grossen Einkaufszentren. Gemäss dem Gesetzesentwurf wird Coop als Generalmieterin keine Mietzinsreduktion vom Vermieter in Anspruch nehmen können, da der monatliche Mietzins immer über der Grenze von 15'000 bzw. 20'000 Franken liegt. Coop als Generalmieterin wird jedoch verpflichtet, den meisten Untermietern eine Mietzinsreduktion zu gewähren. Dies entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers und sollte in der Gesetzesvorlage geregelt werden.

Haltung Coop:

Ja zu einer praktikablen Umsetzung inkl. Klärung offener Fragen bezüglich Generalmieten

- Coop begrüsst, dass in Sachen Geschäftsmieten während des Corona-Lockdowns Klarheit geschaffen wird.
- Weitervermieter dürfen die finanzielle Last bei Generalmieten nicht alleine zu tragen haben; dies widerspricht dem Willen des Parlaments.
- Bei Generalmietverträgen, die verschiedene Geschäftsräume umfassen, muss daher ein Splitting der Gesamtmiete auf die einzelnen Geschäftsräume im Gesetz verankert werden.

Weitervermieter dürfen Last bei Generalmieten nicht alleine zu tragen haben

Der Wille des Parlaments als Gesetzgeber ist klar: Auch die Eigentümer von Immobilien sollen für einen Teil der Lockdown-bedingten, unverschuldeten finanziellen Einbussen von Geschäftsinhabern aufkommen. Coop hat sämtlichen Mietern, die von der Schliessung betroffen waren, ein faires Angebot unterbreitet, welches auch von vielen Mietern angenommen wurde. Auch mit Untermietern von Objekten, wo Coop selbst Generalmieterin ist, wurden diese Vereinbarungen eingegangen.

Wo Coop als Generalmieterin keine Vereinbarung abschliessen konnte, werden die Mieter gestützt auf die 60/40-Regelung des neuen Gesetzes eine Reduktion des Mietzinses durchsetzen können, obwohl Coop nicht Eigentümerin des Mietobjektes ist. Damit entsteht eine im Gesetz in der jetzigen Form nicht vorgesehene Konstellation. Wenn die Eigentümer bzw. Generalvermieter dem Generalmieter nicht entgegenkommen, widerspricht dies dem bereits erwähnten Willen des Parlaments, dass sich bis 15'000 Franken Miete auch der Eigentümer an den finanziellen Einbussen der Ladenbesitzer zu beteiligen hat. Die Lösung für diesen Sachverhalt ist folgende: Bei Generalmietverträgen mit verschiedenen Geschäften wird jedem Geschäft ein Mietbetrag zugewiesen. Der Generalmieter muss dann die Möglichkeit haben, bei jenen Geschäftsflächen, die von der 60/40-Regelung betroffen sind, die Mietzinsausfälle beim Eigentümer als Abzug geltend zu machen, wenn der ausgewiesene Miet-Anteil kleiner als 15'000 Franken ist.

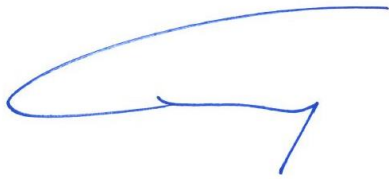
Antrag: Generalmietverträge, die verschiedene Geschäftsräume umfassen

Weitervermieter müssen auch bei Generalmieten von über 15'000 CHF von den Eigentümern abgegolten werden – wenn sich der Mietwert einzelner Geschäftsräume auf unter 15'000 CHF beläuft. Es muss daher ein Splitting der Gesamtmiete auf die einzelnen Geschäftsräume im Gesetz verankert werden. Nur so kann dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden.

Wir danken für die Kenntnisnahme und für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Freundliche Grüsse

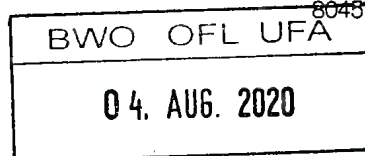
Coop



Christian Coppey
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Direktion Immobilien



Damian Misteli
Projektleiter
Wirtschaftspolitik



Real Estate Switzerland

Raymond Rüttimann
Real Estate Asset Management
+41 (0)44 334 43 41
raymond.ruettimann@credit-suisse.com

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

30. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Juli 2020 eröffnete Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Für die Gelegenheit, Ihnen unsere Position und unsere Überlegungen darlegen zu können, möchten wir uns bedanken. Gerne nehmen wir als Investment- und Asset Manager und somit direkt Betroffener die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG (nachfolgend CSAM) ist der Investment- und Asset Manager von 7 Immobilienfonds sowie von 3 Immobilienanlagegruppen der CS Anlagestiftung und repräsentiert mit diesen Mandaten rund 27 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.

CSAM engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat bereits in einer Vielzahl von Fällen partnerschaftliche Lösungen mit seinen Mietern getroffen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht unseres Erachtens nicht nur den anvisierten Zielen, sondern verhindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» müssen wir daher ablehnen.

I. Allgemeine Bemerkungen

CSAM lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Wir erachten den vorliegenden Gesetzesentwurf als unverhältnismässig und wenig zielführend, da er volkswirtschaftlichen Schaden verursachen, zusätzliche Rechtsunsicherheit schaffen und ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern würde, welches ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz würde zudem in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen verhindern und zu einer eklatanten Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern führen.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich demnach bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert zudem in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in Frage gestellt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist ferner nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dies zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen, was zu vermeiden ist.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist derzeit völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird jedoch nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse werden daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung stehen. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist unseres Erachtens nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde dies eine rechtliche Grundlage schaffen, auf die sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 BV obliegt dem Bund im Mietwesen ausschliesslich die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der

vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört nach unserer Einschätzung klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, überzeugt zudem nicht, da gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein müssten. Diese Voraussetzungen sind bei dieser Vorlage klar nicht erfüllt. Die Einschätzung des Bundesrates, wonach ein Abstellen auf Art. 100 BV «vertretbar» sei, teilen wir folglich nicht.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung muss korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach unterschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb wie folgt umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

CSAM lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind zu präzisieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung, ist weder nachvollziehbar noch gerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel und wird folglich abgelehnt.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Kritikpunkte an der gesamten Vorlage nicht zu beseitigen. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist nicht nachhaltig. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 erachten wir als zu weitgehend. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit im Gesetzestext festzuhalten.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist vor diesem Hintergrund unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig die benötigte Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung bedauerlicherweise nicht.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung. Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Art. 100 BV genügt aus unserer Sicht nicht als Grundlage für die staatlichen Eingriffe.

Schliesslich ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes aus rechtlicher Sicht äusserst bedenklich und kaum haltbar.

Wir lehnen den vorliegenden Entwurf des Bundesgesetzes ab.

Er ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine unverhältnismässige Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Kommentare und Anliegen und stehen für allfällige Rückfragen oder eine vertiefte Erörterung unserer Stellungnahme gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

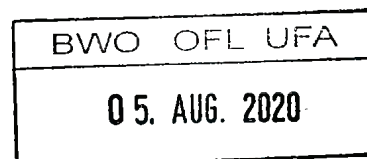
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG



Raymond Rüttimann
Leiter Real Estate Schweiz



Silvio Preisig
Leiter Real Estate Asset Management



Real Estate Fund Management, SYSU 13

Thomas Vonaesch
+41 (0)44 334 43 30
thomas.vonaesch@credit-suisse.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Juli 2020 eröffnete Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Für die Gelegenheit, Ihnen unsere Position und unsere Überlegungen darlegen zu können, möchten wir uns bedanken. Gerne nehmen wir als Investment Manager und somit direkt Betroffener die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Die Credit Suisse Funds AG, als Fondsleitung von sieben Immobilienfonds repräsentiert mit diesen Mandaten rund CHF 17.48 Mrd. Portfoliovermögen in Immobilien.

Die Credit Suisse Funds AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat bereits in einer Vielzahl von Fällen partnerschaftliche Lösungen mit seinen Mietern getroffen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht unseres Erachtens nicht nur den anvisierten Zielen, sondern verhindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» müssen wir daher ablehnen.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Credit Suisse Funds AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Wir erachten den vorliegenden Gesetzesentwurf als unverhältnismässig und wenig zielführend, da er volkswirtschaftlichen Schaden verursachen, zusätzliche Rechtsunsicherheit schaffen und ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern würde, welches ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz würde zudem in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen verhindern und zu einer eklatanten Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern führen.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich demnach bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert zudem in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in Frage gestellt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist ferner nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dies zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen, was zu vermeiden ist.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist derzeit völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird jedoch nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse werden daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung stehen. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist unseres Erachtens nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde dies eine rechtliche Grundlage schaffen, auf die sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über CHF 15 000 bzw. CHF 20 000) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 BV obliegt dem Bund im Mietwesen ausschliesslich die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört nach unserer Einschätzung klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, überzeugt zudem nicht, da gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein müssten. Diese Voraussetzungen sind bei dieser Vorlage klar nicht erfüllt. Die Einschätzung des Bundesrates, wonach ein Abstellen auf Art. 100 BV «vertretbar» sei, teilen wir folglich nicht.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20 000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens CHF 20 000 gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal CHF 20 000 beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Credit Suisse Funds AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen CHF 15 000 und CHF 20 000 ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen**Wir lehnen Art. 6 ab.**

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nun» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen**Wir lehnen Art. 7 ab.**

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht zu beseitigen. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist nicht nachhaltig. Ein Härtefallfonds, welcher mit CHF 20 Mio. geäuftnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten**Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.**

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 erachten wir als zu weitgehend. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung bedauerlicherweise nicht.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung. Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Art. 100 BV genügt aus unserer Sicht nicht als Grundlage für die staatlichen Eingriffe.

Schlussendlich ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes aus rechtlicher Sicht äusserst bedenklich und kaum haltbar.

**Wir lehnen den vorliegenden Entwurf des Bundesgesetzes ab.
Er ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine unverhältnismässige Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Kommentare und Anliegen und stehen für allfällige Rückfragen oder eine vertiefte Erörterung unserer Stellungnahme gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Credit Suisse Funds AG



Thomas Schärer
Managing Director
CEO Credit Suisse Funds AG



Thomas Vonaesch
Managing Director
Head Real Estate Fund Management

Bern, 3. August 2020

Eingereicht an:

recht@bwo.admin.ch

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins
während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des
Coronavirus (Covid -19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, uns zum Bundesgesetz über die Miet- und Pachtzinse während des Lockdowns zu äussern.

«Der Gewerbeverein» begrüsst grundsätzlich eine gesetzliche Regelung, die eine Reduktion der Geschäftsmieten für die Zeit der behördlich angeordneten Schliessung von Geschäftslokalitäten festlegt. Da offensichtlich grosse Unterschiede in der Handhabung allfälliger Mietzinserlasse (bis hin zu keinen Mietzins-Reduktionen) vorherrschten, unterstützt «Der Gewerbeverein» das nun im Entwurf vorliegende entsprechende Bundesgesetz und setzt sich für eine unbürokratische Umsetzung ein.

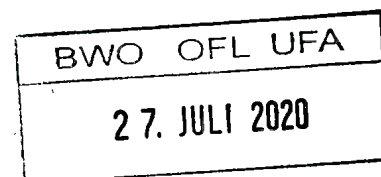
Nicht alle Vermieter*innen sind grosse Firmen, die einen zweimaligen Mietausfall von 60% der Geschäftsmieten verkraften können. «Der Gewerbeverein» verlangt daher ausdrücklich die unter 1.2.7. aufgeführte Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen ins Gesetz aufzunehmen und eine unkomplizierte und unbürokratische Abhandlung der entsprechenden Gesuche festzulegen. «Der Gewerbeverein» setzt sich weiterhin für Selbständigerwerbende ein, die durch die diversen Verordnungen des Bundes zur Eindämmung der Verbreitung des Corona-Virus, nicht, nicht mehr oder zu wenig entschädigt werden. Dies gilt auch für Private resp. Einzel- oder Kleinfirmen, die Geschäftslokalitäten vermieten.

Das nun vorliegende Bundesgesetz basiert auf der Umsetzung eingereichter Motionen aus dem Parlament. Die verfassungsrechtliche Abstützung erscheint auf Grund der unter 5.1. aufgeführten Punkte als fragil. Der Gewerbeverein wird sich mit allen Beteiligten einsetzen, dass rasche Lösungen gefunden und allfällige Konkurse vorgebeugt werden können.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Pierre Dubler
Ressort «Politik»

Familienstiftung der Gebrüder Meyer



Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 24. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Familienstiftung der Gebrüder Meyer bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Familienstiftung der Gebrüder Meyer wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Familienstiftung der Gebrüder Meyer lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er **richtet volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Familienstiftung der Gebrüder Meyer
Altstadstrasse 18b
6045 Meggen
Tel. 058 322 88 88
CHE-312.217.312

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir **ein Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Familienstiftung der Gebrüder Meyer lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

Altstadstrasse 18b
6045 Meggen
Tel. 058 322 88 88
CHE-312.217.312

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuft würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**. Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Familienstiftung der Gebrüder Meyer

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

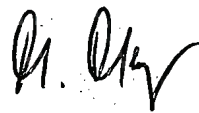
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Irène Meyer
Familienstiftung der Gebrüder Meyer



Moritz Meyer
Familienstiftung der Gebrüder Meyer



Secrétariat général

recht@bwo.admin.ch

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
(DEFR)
A l'attn de M. Guy Parmelin,
Conseiller fédéral

Genève, le 23 juillet 2020
ZE/3157 - FER N°29-2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures des établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Notre Fédération a pris connaissance avec un grand intérêt de la procédure susmentionnée.

Très concernée par la crise qui a touché notre pays ces derniers mois – et dont les effets se font encore sentir –, elle a salué les différentes mesures prises en vue de soutenir l'économie durant cette période difficile, et les a même souvent appelées de ses vœux.

La présente proposition porte sur le paiement des loyers et fermages d'établissements particulièrement touchés durant cette crise. Dans le cas présent, il s'agit de soulager temporairement, d'une partie substantielle de leurs loyers, petits commerçants, restaurateurs et autres exploitants, dont le loyer ne dépasse pas 20'000 francs par mois.

L'objectif, à savoir aider des entreprises particulièrement impactées à passer un cap difficile, est louable et nous ne pouvons que le partager. Des démarches ont d'ailleurs déjà été conduites dans ce domaine, dans différents cantons, en concertation avec les acteurs concernés, et nous les avons soutenues. Nous sommes en revanche nettement plus réservés sur les moyens proposés.

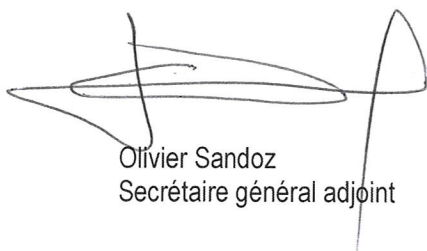
Dans le cas présent, il s'agit d'imposer au bailleur une session d'une part importante (60%) du loyer, durant 2 mois. Aucune autre condition que le secteur d'activité et un plafond de loyer, fixé à 20'000 francs mensuels n'est mentionnée. On part donc du principe que le propriétaire, quelle que soit sa situation, doit renoncer à ce revenu, au profit du locataire, quelle que soit également sa situation.

Il est clair qu'il n'est de l'intérêt de personne qu'une entreprise tombe en faillite, en raison de charges qu'elle n'aurait pu assumer. Des accords ont ainsi pu être trouvés entre bailleurs et locataires, dans un esprit constructif et de concertation. L'USPI (Union suisse des professionnels de

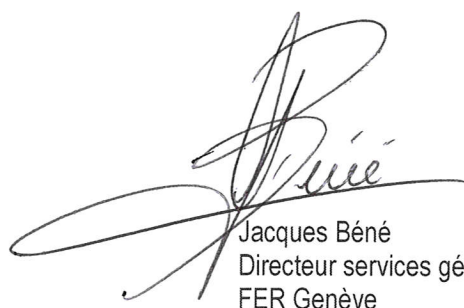
l'immobilier) évalue d'ailleurs à 21 millions les abandons de loyers en Suisse romande, entre mi-mars et fin juin. Mais la mesure proposée ne va pas dans ce sens et impose une solution totalement à charge des bailleurs, sans considération aucune de la diversité des situations. Sur un plan juridique, cela nous paraît contestable et non conforme au droit constitutionnel de la propriété privée. Cette proposition contribue en outre à monter les individus les uns contre les autres, alors que la période commanderait au contraire une plus grande collaboration entre les différents acteurs.

Par conséquent, nous rejetons cette proposition dans sa formulation actuelle.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre prise de position et vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre parfaite considération.



Olivier Sandoz
Secrétaire général adjoint



Jacques Béné
Directeur services généraux et immobilier
FER Genève

La Fédération des Entreprises Romandes en bref

Fondée le 30 juillet 1947 à Morat, son siège est à Genève. Elle réunit six associations patronales interprofessionnelles cantonales (GE, FR, NE, JU, VS), représentant la quasi-totalité des cantons romands. La FER comprend plus de 45'000 membres.

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Par courriel à : recht@bwo.admin.ch

Genève, le 3 août 2020

Consultation

Prise en charge des loyers commerciaux entre bailleurs et locataires dans le contexte de la crise du Coronavirus

Madame, Monsieur,

Nous avons pris note de la mise en consultation du projet qui permettrait la prise en charge des loyers commerciaux entre bailleurs et locataires dans le contexte de la crise du Coronavirus.

Depuis le début du semi-confinement, notre association a été impliquée dans les réflexions sur les loyers commerciaux par une participation dans la Task Force Loyers et par des discussions régulières avec le gouvernement genevois et les associations de propriétaires ou locataires. Aujourd'hui, nous sommes alarmés par les nombreux cas encore ouverts et les loyers pour lesquels aucune négociation n'a été possible avec les propriétaires en direct ou via les bailleurs. Nous craignons les pressions des propriétaires et les conséquences dramatiques pour certaines sociétés.

La perte de chiffres d'affaires de nombreux commerces se ressent lourdement même après la reprise, sans compter que les dernières semaines ont encore été marquées d'un recul de chiffres d'affaires dans les cantons les plus touchés ou ceux qui ont mis en place le port des masques. Il est évident pour notre association que la santé et la protection des citoyens sont prioritaires mais nous ne pouvons passer sous silence la situation critique dans laquelle certains commerçants se trouvent.

Il existe actuellement une inégalité grave entre les cantons qui ont mis en place une prise en charge (p.ex. Fribourg, Genève, Vaud) et les cantons qui n'ont pas proposé d'aide pour les loyers. Dans une crise aussi exceptionnelle, l'argument fédéral n'est pas suffisant et dénote une discrimination importante.

Le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux est une loi fédérale urgente de durée limitée qui permettrait une plus juste répartition des charges dans un contexte injuste pour ceux qui se sont trouvés confrontés à une perte de chiffre d'affaires sans maîtrise de la décision.

Nous soulignons également que cette crise est arrivée dans contexte déjà mis à mal ces dernières années dans certains domaines, dont celui du commerce de détail.

De manière générale, le champ d'application nous semble trop limité et ne prend pas en compte la situation du marché. S'il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19, il fait l'impasse sur tous ceux qui ont vu leur clientèle disparaître sans être fermés, en raison du risque sanitaire et du besoin de rester chez soi pour protéger la population.

Nous estimons que ce projet est urgent au vu de la situation et de l'avenir incertain. Il éviterait également des procédures coûteuses dans un contexte juridique qui ne trouve pas de réponses claires à cette situation insolite.

Nous soulignons aussi par ce courrier que nous regrettons que la Confédération suisse ne se soit pas impliquée dès le début dans une aide directe aux loyers commerciaux ou des décisions plus rapides et incisives. En effet, la décision qui a été prise aurait dû être ensuite assumée et non pas repoussée ou déplacée dans les cantons.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre courrier et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Isabelle Fatton



Secrétaire patronale



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
Chef du DEFR
Palais fédéral est
3003 Berne

Lausanne, le 10 juillet 2020 OF/cd

Consultation relative à la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Covid-19) - Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux

Monsieur le Conseiller fédéral,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous tenons à titre liminaire à profiter de la présente pour vous remercier vivement pour l'action importante que vous avez déployée au cours de ces derniers mois au profit de la population et de l'économie.

Nous vous prions de trouver ci-dessous notre prise de position.

1. L'essentiel en bref

La FRI rejette la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux pour les principaux motifs suivants :

- I. La loi proposée est destinée à s'appliquer de façon indifférenciée à tous les locataires commerciaux du pays ayant dû temporairement cesser ou, s'agissant des établissements de santé, restreindre leurs activités de même qu'à tous les bailleurs concernés. Une telle réglementation produira inmanquablement de nombreux effets inéquitables et arbitraires. En effet, les situations individuelles varient sensiblement. Parmi les bailleurs, on retrouve aussi bien des sociétés d'investissement immobilier que des propriétaires privés à la retraite ayant placé leurs avoirs dans un immeuble de rendement. Parmi les locataires, il y a aussi bien des restaurateurs locaux qui se sont retrouvés du jour au lendemain sans revenus que des grands groupes internationaux disposant de fonds propres importants. Il n'est pas possible de tenir compte de cette diversité dans le cadre d'une réglementation fédérale uniforme. Les solutions doivent être négociées au cas par cas par les locataires et les bailleurs concernés, dans le respect des principes d'équité et de réalité et en tenant compte des circonstances concrètes de chaque situation.

Le cas échéant, il s'agit aussi de recourir aux instruments financiers incitatifs mis en place par un certain nombre de cantons.

- II. La loi instaurera une insécurité juridique préjudiciable tant aux locataires qu'aux bailleurs. Contrairement à ce qui avait été initialement pressenti par les auteurs des motions parlementaires à l'origine de la loi en gestation, celle-ci ouvrira la voie à une période d'incertitude propice une multiplication des procédures judiciaires.
- III. La loi telle qu'envisagée soulève de sérieux problèmes institutionnels. Elle est destinée à être mise en vigueur immédiatement après son adoption, empêchant la procédure référendaire de se dérouler selon les règles ordinaires, tout en déployant des effets rétroactifs. Elle n'est guère conforme au principe de l'égalité de traitement dès lors qu'elle offre un avantage (sous la forme d'un allègement des charges) aux artisans et entrepreneurs qui sont locataires de leurs locaux commerciaux alors qu'elle ne prévoit aucune mesure en faveur de ceux qui en sont propriétaires. Extrême, elle s'ingère directement dans des relations contractuelles privées. Aucun pays voisin de la Suisse n'est d'ailleurs allé aussi loin dans le cadre des mesures prises en faveur des commerçants et les entrepreneurs frappés par la crise. Cerise sur le gâteau, la loi ne repose pas sur un fondement constitutionnel solide.

2. Quelques remarques sur le rapport explicatif du Conseil fédéral

Constitutionnalité (chapitre 5.1.)

Rappelons que la Confédération ne peut légiférer que si elle en a la compétence en vertu de la Constitution fédérale.

Le Conseil fédéral relève que l'intervention fédérale dans les loyers commerciaux ne saurait reposer sur l'article 109 de la Constitution fédérale (qui concerne les abus en matière de bail à loyer) ni sur l'article 122 (qui concerne la compétence générale de légiférer en droit civil et en procédure civile). Nous soutenons cette appréciation.

Le Conseil fédéral juge en revanche que cette intervention fédérale peut raisonnablement s'appuyer sur l'article 100 de la Constitution fédérale, qui habilite la Confédération à légiférer en matière de politique conjoncturelle. Pour notre part, nous en doutons fortement.

Le Conseil fédéral souligne lui-même que les mesures conjoncturelles admises par la Constitution fédérale doivent poursuivre un objectif préventif, il s'agit en particulier d'éviter le chômage et le renchérissement. Or, la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux concerne le passé, elle produira des effets rétroactifs.

En outre, l'intervention fédérale envisagée dans les loyers commerciaux ne se conforme assurément pas aux principes de la neutralité concurrentielle et de l'égalité de traitement entre les acteurs économiques. Alors que ces principes doivent être respectés lorsque la Confédération prend des mesures en s'appuyant sur l'article 100 de la Constitution fédérale. En effet, non seulement la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux créera des situations inéquitables et arbitraires mais elle offre de surcroît un avantage (sous la forme d'un allègement des charges) aux artisans qui sont locataires de leurs locaux commerciaux par rapport à ceux qui en sont propriétaires.

Relation avec le droit européen (chapitre 1.4.)

Le Conseil fédéral se contente de relever que des mesures de soutien de grande envergure ont été prises dans les pays de l'Union européenne à la suite de l'éclatement de la crise sanitaire, également en faveur des commerces qui ont dû fermer pendant le confinement.

Le Conseil fédéral s'abstient en revanche de préciser qu'aucun pays voisin de la Suisse (Allemagne, Autriche, Italie, France) n'est allé jusqu'à forcer les bailleurs à abandonner une partie des loyers dus pendant la période de fermeture obligatoire des commerces. En mettant en place la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, notre pays se distinguerait donc dans le concert européen, d'une manière qui ne nous paraît pas acceptable.

A noter que cette question est traitée de façon approfondie dans un article paru dans la NZZ le 29 mai 2020 (page 17).

III. Commentaire des différents articles de la loi

Article 1 (objet)

L'article 1, alinéa 1, lettre a, prévoit que la loi concerne « les installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus ». Or, les motions parlementaires transmises au Conseil fédéral n'évoquent pas les « installations ». Seuls « les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral » sont mentionnés. L'article 6, alinéa 2, de l'ordonnance 2 Covid-19, auquel les motions parlementaires se réfèrent, mentionne d'ailleurs exclusivement les « établissements publics ». Afin de garantir la sécurité du droit ainsi que la cohérence et la clarté de la loi, il convient dès lors de supprimer l'allusion aux « installations », d'autant plus que cette notion n'est pas définie.

Par ailleurs, à l'article 1, alinéa 1, lettres a et b, il convient de préciser ce qu'il faut entendre par les « autorités ». Dans un souci de clarté, nous estimons que seules les mesures prises par le Conseil fédéral dans l'ordonnance 2 Covid-19 doivent être prises en compte, à l'exclusion de celles que d'autres autorités (fédérales, cantonales ou communales) auraient pu mettre en place. Cela correspond d'ailleurs au texte des motions transmises au Conseil fédéral.

Enfin, nous relevons que la loi ne contient aucune allusion à la sous-location alors que des questions se poseront assurément en la matière dans la pratique. Il s'agit en particulier de déterminer si la loi s'appliquera dans le cas où un locataire sous-loue un local commercial à un sous-locataire qui a dû cesser ou restreindre temporairement ses activités en raison des mesures prises pour lutter contre la propagation du coronavirus.

Article 2 (champ d'application)

Nous relevons que la liste des établissements mentionnés n'est pas exhaustive. Cela aura pour principal effet d'instaurer une insécurité juridique et de provoquer des conflits. Il importe dès lors de dresser une liste complète des établissements qui bénéficieront des effets de la loi.

Afin d'assurer la sécurité du droit et de prévenir les divergences d'interprétation, il s'agit aussi de lister de façon claire et univoque les établissements qui ne sont pas concernés. L'article 2 se contente de mentionner les magasins qui vendent des denrées alimentaires ou des biens de consommation courante.

Mais qu'en est-il des établissements qui proposent des services de petite restauration à l'emporter, des pharmacies, des drogueries, des stations-service, des points de vente des opérateurs de télécommunication, etc., qui n'ont pas dû fermer en vertu de l'article 6, alinéa 3, de l'ordonnance 2 Covid-19, à l'instar des magasins qui vendent des denrées alimentaires et des biens de consommation courante ?

Afin de prévenir les incertitudes et les procédures judiciaires, il convient également de clarifier le sort à réserver aux entreprises qui ont dû cesser certaines activités tout en étant autorisées à en maintenir d'autres, à l'instar des gérants de tea-rooms, qui ont dû fermer leur salon de thé tout en pouvant continuer à exploiter leur magasin. Nous estimons qu'il serait inéquitable de traiter les entreprises qui ont dû totalement fermer de la même manière que celles qui n'ont dû que partiellement cesser leurs activités.

A cet égard, nous nous étonnons des explications pour le moins hasardeuses figurant au point 2.2. du rapport explicatif relatif à la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. Comment justifier qu'un garage, qui a pu continuer à exploiter son atelier de réparation, ne paiera que 40% du loyer dû au motif qu'il a dû fermer son point de vente, alors que le magasin qui n'a pu vendre que des biens de consommation courante, à l'exclusion des autres articles de son assortiment, devra s'acquitter de la totalité du loyer ?

Article 3 (exceptions au champ d'application)

Selon l'article 3, alinéa 1, lettre a, la loi ne s'applique pas si le montant du loyer ou du fermage pendant la durée de la fermeture consécutive aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus a fait l'objet d'un accord exprès entre les parties au contrat. Au point 2.3., le rapport explicatif relatif à la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux précise ce qui suit : « Il est prévu que la loi ne s'applique pas si les parties ont conclu un accord exprès sur le montant du loyer ou fermage pendant la durée de la fermeture ou de restriction d'activité en vertu de l'ordonnance 2 Covid-19. Cela signifie, à l'inverse, que tout autre arrangement, par exemple en matière de délai de paiement ou d'échelonnement des paiements, ne constitue pas un accord au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, et n'exclut donc pas l'application de la loi ».

Nous nous opposons énergiquement à cette interprétation qui va au-delà des exigences inscrites dans les motions parlementaires transmises au Conseil fédéral. En effet, ces motions prévoient que « la réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables ». Lors des débats parlementaires, il n'a du reste jamais été question de se limiter aux seuls accords qui portent sur une diminution ou un abandon des loyers dus pendant la période de fermeture ou de restriction d'activité.

Le rapport explicatif, au point 2.3., rappelle que certains cantons ont mis en place des mécanismes incitatifs qui supposent la conclusion préalable par les parties d'une convention. Le rapport spécifie que de telles conventions sont assimilées à un accord au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, et excluent dès lors l'application de la loi. Nous soutenons cette interprétation. Nous insistons toutefois sur le fait que toutes les conventions conclues par les parties dans le cadre des mécanismes mis en place par les cantons doivent exclure l'application de la loi. Y compris, par exemple, les conventions qui portent non pas sur les loyers correspondant à la période de fermeture forcée ou de restriction d'activité mais sur les loyers dus pour les mois de mai et de juin, comme l'exige le dispositif cantonal vaudois.

Par ailleurs, il convient de clarifier quand les accords doivent avoir été conclus entre les parties pour qu'ils excluent l'application de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. En effet, l'article 11, alinéa 2, prévoit que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif le 17 mars 2020. Est-ce que les accords doivent avoir été conclus avant le 17 mars 2020, ce qui paraîtrait absurde ? Ou doivent-ils avoir été conclus avant l'adoption de la loi par les Chambres fédérales ? Ou peuvent-ils encore être conclus après l'adoption de la loi par le Parlement ?

Selon l'article 3, alinéa 1, lettre b, la loi ne s'applique pas si le montant du loyer ou du fermage pendant la durée de la fermeture consécutive aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus a fait l'objet d'une décision judiciaire entrée en force. Est-ce qu'une telle décision judiciaire doit avoir été rendue avant le 17 mars 2020 pour que l'application de la loi soit exclue ? Ou doit-elle avoir été rendue avant l'adoption de la loi par les Chambres fédérales ? Ou peut-elle être rendue après l'adoption de la loi par le Parlement ?

Dans ce contexte, une question institutionnelle se pose, qui semble avoir échappé au Conseil fédéral. En effet, en vertu de l'article 190 de la Constitution fédérale, le Tribunal fédéral est tenu d'appliquer les lois fédérales. Faut-il en déduire que le Tribunal fédéral aura l'obligation d'appliquer la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, y compris l'article 5, qui impose l'obligation au locataire de s'acquitter de 40% des loyers dus pendant la période de fermeture forcée ou de réduction de l'activité et qui, en parallèle, exige du bailleur qu'il renonce à 60% de ces loyers ? Cette question doit impérativement être creusée par le Conseil fédéral.

Article 4 (loyer ou fermage déterminant)

L'article 4, alinéa 1, prévoit que c'est le loyer ou le fermage net des locaux commerciaux qui doit être pris en compte. Nous approuvons cette option. Elle correspond d'ailleurs à la volonté des auteurs des motions parlementaires transmises au Conseil fédéral.

Cette option soulève toutefois de sérieux problèmes d'application dans les cas où les frais accessoires sont englobés dans le loyer. L'article 4, alinéa 2, lettre a, tente d'y remédier en précisant qu'une déduction appropriée doit être appliquée si les frais accessoires sont inclus dans le loyer ou le fermage. Mais une telle règle posera à son tour de multiples difficultés. Comment définir et calculer la déduction appropriée ? Comment éviter des conflits dès lors que le locataire aura intérêt à ce que la déduction appropriée soit aussi faible que possible alors que le bailleur aura intérêt à ce qu'elle soit la plus élevée possible ? Il s'agit encore d'un point qui favorisera les procédures judiciaires.

Article 5 (loyer ou fermage dû)

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 6 (établissements de santé)

En vertu de l'article 6, les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus doivent s'acquitter de 40% des loyers dus pendant la période de restriction ordonnée mais au plus pendant deux mois. Cette règle concrétise une demande contenue dans les motions parlementaires transmises au Conseil fédéral.

Cela étant précisé, l'article 6 s'avère très problématique sous l'angle de l'équité.

Rappelons que l'article 10a, alinéa 2, de l'ordonnance 2 covid-19 prévoit, dans sa teneur du 19 mars 2020, que « les établissements de santé tels que les hôpitaux, les cliniques et les cabinets médicaux et dentaires doivent renoncer à tous les traitements et interventions médicaux non urgents ».

Le rapport explicatif concernant l'ordonnance 2 covid-19, dans sa teneur du 28 mars 2020, précise toutefois, à la page 18, que de nombreuses interventions médicales restent autorisées, comme les opérations vasculaires, les hernies irréductibles, les opérations des articulations, les interventions liées à la grossesse, les prestations de télémédecine et les interventions préventives chez les enfants et les adolescents. Le rapport explicatif précise aussi que « dans la médecine ambulatoire, de nombreuses consultations doivent être menées sans que l'on sache par avance s'il s'agit d'un problème vital, en particulier en pédiatrie. Il n'est donc pas possible d'établir une liste exhaustive de toutes les interventions médicales autorisées. Ce sont les professionnels de la santé qui ont en dernier lieu la compétence de décider si une intervention est nécessaire ou non ».

Compte tenu de la diversité des traitements médicaux, il ne nous paraît pas tolérable de soumettre tous les établissements de santé visés par l'article 10a, alinéa 2, de l'ordonnance 2 covid-19, à une même réglementation en matière de loyers commerciaux, sans tenir compte des circonstances concrètes de chaque situation. Suivant les domaines d'activités, il est hautement probable que certains établissements de santé n'ont guère été amenés à devoir diminuer leur activité.

Sur le plan formel, nous nous étonnons que le rapport explicatif relatif à la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, au point 2.6., se réfère à l'ordonnance 2 covid-19 dans sa teneur du 19 mars 2020. Il nous paraîtrait bien plus logique de tenir compte de l'ordonnance 2 covid-19 dans sa teneur du 21 mars 2020, dès lors que cette version intègre les différentes modifications apportées par le Conseil fédéral à l'article 10a lors de sa séance du 20 mars 2020, notamment en ce qui concerne les interventions médicales autorisées.

Article 7 (indemnité en cas de détresse économique)

L'article 7 vise à mettre en œuvre la demande du Parlement de « créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de francs ».

Dans son rapport explicatif, le Conseil fédéral propose de renoncer à cet aspect du projet. Nous nous demandons pourquoi le Conseil fédéral émet expressément une recommandation concernant l'indemnité en cas de détresse économique du bailleur alors qu'il ne prend pas position sur les autres volets du projet de loi.

Sur le fond, la réglementation prévue soulève plusieurs interrogations.

Comment définir en pratique la détresse économique ? Selon l'article 7, alinéa 2, il y a une situation de détresse économique lorsque le loyer est fixé uniquement sur la base des coûts. Ce critère nous paraît spécieux dans la mesure où il se réfère non pas à la situation personnelle concrète du bailleur qui doit renoncer à l'encaissement d'une partie des loyers mais aux modalités de calcul de ceux-ci.

Comment calculer le montant de l'indemnité ? A ce sujet, l'article 7, alinéa 4, prévoit que l'Office fédéral du logement fixe ce montant « au cas par cas ». Une notion aussi vague n'est guère propice à la sécurité du droit et à l'égalité de traitement.

Quoi qu'il en soit, il est indispensable de permettre au bailleur de recourir contre les décisions de l'Office fédéral du logement en la matière, ce qui semble être prévu à l'article 8.

Article 8 (voies de recours)

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 9 (disposition pénale)

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 10 (exécution)

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 11 (référendum et entrée en vigueur)

L'article 11, alinéa 1, prévoit que la loi est déclarée urgente en application de l'article 165 de la Constitution fédérale et qu'elle est sujette au référendum. L'article 11, alinéa 2, précise que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif le 17 mars 2020 et qu'elle reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022.

Sur le plan des principes, nous doutons fortement que les conditions juridiques permettant d'admettre la rétroactivité soient réunies en l'espèce. Nous nous demandons en particulier si l'intérêt public poursuivi par la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux est vraiment suffisamment clair pour qu'il l'emporte sur le principe même de la sécurité du droit. Cette question doit impérativement être approfondie par le Conseil fédéral, les explications figurant au point 2.11. du rapport explicatif étant maigres.

S'agissant de la déclaration d'urgence, nous tenons à titre liminaire à rappeler le texte des deux premiers alinéas de l'article 165 de la Constitution fédérale :

1. Une loi fédérale dont l'entrée en vigueur ne souffre aucun retard peut être déclarée urgente et entrer immédiatement en vigueur par une décision prise à la majorité des membres de chacun des conseils. Sa validité doit être limitée dans le temps.
2. Lorsque le référendum est demandé contre une loi fédérale déclarée urgente, cette dernière cesse de produire effet un an après son adoption par l'Assemblée fédérale si elle n'a pas été acceptée par le peuple dans ce délai.

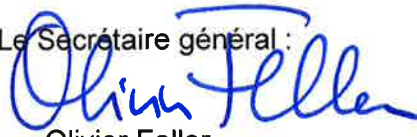
Compte tenu de la teneur de l'article 165 de la Constitution fédérale, les questions institutionnelles suivantes doivent être impérativement clarifiées par le Conseil fédéral :

1. Si le référendum est demandé et que le peuple refuse la loi - déjà en vigueur - lors d'une votation populaire, quelles en seront les conséquences pour les locataires et les bailleurs commerciaux concernés ?

2. Si le référendum est demandé, comment calculer le délai d'une année mentionné à l'article 165, alinéa 2, de la Constitution fédérale ? Comment traiter la période entre le 17 mars 2020 et la date d'adoption de la loi par le Parlement ? Est-ce qu'une loi déclarée urgente peut produire des effets pendant plus une année, même si un référendum est demandé, au seul motif qu'elle est assortie d'une clause de rétroactivité ?

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé aussi par courriel, en version word et en version pdf, à :

recht@bwo.admin.ch



Fédération der Schweizer Psychologinnen und Psychologen
Fédération Suisse des Psychologues
Federazione Svizzera delle Psicologhe e degli Psicologi

Ansprechpartner: Muriel Brinkrolf
Direktnummer: +41 31 388 88 41
muriel.brinkrolf@fsp.psychologie.ch

Bern, 16. Juli 2020

Elektronischer Versand
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung WBF
recht@bwo.admin.ch

Stellungnahme der FSP zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Sehr geehrter Herr Bundesrat Guy Parmelin

Als Dachverband der Psychologinnen und Psychologen nimmt die FSP gerne Stellung zur vorgeschlagenen Lösung bezüglich der Geschäftsmieten während der Covid-19 bedingten Betriebsschliessungen und -einschränkungen, welche durch die Annahme der gleichlautenden Motionen 20.3451 und 20.3460 durch die beiden Räte erwirkt wurde. Dieses geforderte Eingreifen des Bundes in privatrechtliche Verhältnisse unterstützte die FSP so nicht, da es Bestrebungen für zielführendere Massnahmen lähmt. Die Vorgabe, dass Mieter und Mieterinnen 40% des Mietzinses schulden, erachten wir vor diesem Hintergrund als einen akzeptablen politischen Kompromiss. Die FSP unterstützt vor diesem Hintergrund die vorgeschlagene Lösung, da sie nun die nötige Rechtssicherheit bringt und Betroffene, die noch keine Einigung gefunden haben, planen können und wissen was gilt – dies auch möglichst rasch über die Dringlichkeitserklärung dieses Geschäfts.

Positiv wertet die FSP in diesem Zusammenhang die subsidiäre Regelung in Artikel 3, welche bewirkt, dass die von Vermieter und Mieter einvernehmlich getroffenen Lösungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes gefunden wurden, ihre Gültigkeit behalten. Wir begrüssen auch die Ausstiegsklausel, welche es erlaubt, dass die Parteien bei einem Miet- oder Pachtzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken auf die Regelung des Covid-19-Geschäftsmietegesetz verzichten und doch noch eine eigene Vereinbarung treffen können. Als sehr positiv wertet die FSP zudem, dass die Regelung auch für Gesundheitseinrichtungen gelten soll, die aufgrund der Anordnung des Bundes ihren Betrieb einschränken mussten. Gemäss den Erläuterungen zur Covid-19 Verordnung 2 in der Version vom 26. März 2020 gelten die im Psychologieberufegesetz vom 18. März 2011 (SR 935.81; PsyG) geregelten Psychotherapeutinnen und -therapeuten und Psychologinnen und Psychologen als Gesundheitsfachpersonen. Somit erfasst das Covid-19-Geschäftsmietegesetz durch Artikel 1 Abs. 1 Bs. b alle Psychologinnen und Psychologen nach PsyG, die, um unnötige Kontakte zu vermeiden, nur dringliche Behandlungen und Therapien durchführen durften.

Eine Beschränkung des Geltungsbereichs auf Maximalmieten von 20'000 Franken erachten wir als richtig. Ebenfalls als richtig erachtet die FSP das Vorsehen einer Entschädigung, wie sie in Artikel 7 geregelt ist, wenn die Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes die wirtschaftliche Existenz von Vermietenden und Verpachtenden bedroht.

Freundliche Grüsse

Stephan Wenger
Vorstandsmitglied FSP

Dr. Muriel Brinkrolf
Geschäftsleiterin FSP

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 17. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroBaselland, der grösste Branchenverband im Kanton mit 500 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

GastroBaselland begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substanzielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, **die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen**. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren**. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände**. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

GastroBaselland schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 50 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 50 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern **der Miet- oder der Pachtzins die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)**Cateringbetriebe [Ergänzen]****Art. 2 Bst. i (neu)****Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]**

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzinserlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 50% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroBaselland.

Freundliche Grüsse

GastroBaselland

Enrique Marlés
Präsident

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Bern, 20. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroBern, Arbeitgeberverband der Hotellerie und Gastronomie des Kantons Bern mit rund 2'000 Mitgliedern (Restaurants, Cafés, Bars, Hotels etc.), nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

GastroBern begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substanzielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, **die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen**. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren**. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände**. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

GastroBern
Arbeitgeberverband für Hotellerie und
Restauration

Standstrasse 8, 3014 Bern
T +41 31 330 88 88
j.d.martz@gastrobern.ch; ch.kuepfer@gastrobern.ch

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

GastroBern schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern ~~der Miet- oder der Pachtzins~~ die Nettomiete oder Nettopacht für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzins-erlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroBern.

Freundliche Grüsse

GastroBern

sign. Eveline Neeracher
Präsidentin

sign. Dr. Jean-Daniel Martz
Direktor

GastroBern
Arbeitgeberverband für Hotellerie und
Restauration

Standstrasse 8, 3014 Bern
T +41 31 330 88 88
j.d.martz@gastrobern.ch; ch.kuepfer@gastrobern.ch

Fribourg, le 22 juillet 2020

Réponse à la procédure de consultation

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Madame, Monsieur,

GastroFribourg est l'association patronale pour la restauration et l'hôtellerie du canton de Fribourg. Elle est répartie en 5 sections et compte près de 600 membres. GastroFribourg prend la position suivante dans la procédure de consultation susdite:

I. Appréciation générale

GastroFribourg salue la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19), bien que la réduction de loyer prévue s'avère en fait trop faible pour l'hôtellerie-restauration et s'applique pendant une période trop brève. Seule une décision politique rapide permettra d'éviter de nombreuses faillites et d'innombrables locaux commerciaux vides ainsi que de décharger l'appareil judiciaire. C'est pour quoi le débat parlementaire sur le projet de loi doit être achevé d'ici la fin de l'année.

Il se trouve que le présent projet de loi renforce du droit déjà en vigueur. Les baux à loyer contiennent en principe une disposition selon laquelle l'objet loué est mis à disposition dans un but déterminé. Pour les restaurants, bars et clubs en particulier, le bailleur n'était plus en mesure de respecter cette promesse contractuelle à partir du 17.03.2020. Il s'agit là, selon l'opinion majoritaire, d'un défaut au sens du droit des baux à loyer qui justifie en principe une réduction du loyer net. Même si la situation actuelle devait être résolue par une adaptation judiciaire du contrat conformément à la clausula rebus sic stantibus, il en résulterait une suppression ou une réduction substantielle du loyer.

La Confédération a fait appel à la solidarité de chacun avec ses mesures contraignantes. Notre comportement solidaire a permis de réduire nettement les infections au coronavirus. Il s'agit à présent de **protéger ensemble l'économie contre des dommages à long terme**. Cela ne sera possible que si chacun se montre solidaire. Les locataires commerciaux de l'hôtellerie-restauration subissent un immense dommage, même en cas de suppression intégrale des loyers. Pendant des décennies, les bailleurs ont profité des locataires commerciaux et des hausses de prix de l'immobilier. La grande majorité des bailleurs prévoient déjà dans leurs budgets des loyers impayés et des locaux vides. Ils peuvent donc facilement les absorber. Tous les autres cas peuvent aisément être pris en charge par un fonds pour cas de rigueur.

Les secteurs des services sont durablement affaiblis par la crise. Pour ceux-ci, il n'est pas possible de recourir aux stocks et la demande en services est limitée dans le temps. **Les chiffres d'affaires perdus le sont pour toujours. C'est pourquoi seule une réduction considérable des loyers aide les secteurs des services. Dans le cas contraire, notre pays s'expose au risque d'une vague de faillites et d'innombrables locaux vides.** Personne ne profitera de cette situation, encore moins les bailleurs.

II. Modifications nécessaires du projet de loi

GastroFribourg propose les modifications suivantes à apporter au projet mis en consultation pour la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux.

Art. 1 al. 1 let. a

des installations et établissements publics qui ont dû fermer au public **ou restreindre massivement leur exploitation** en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus; **[Compléter]**

Art. 2 let. g (nouveau)

les établissements d'hébergement **[Compléter]**

Art. 5

Les locataires et fermiers des installations et établissements publics qui ont dû fermer **ou restreindre massivement leur exploitation** en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus doivent s'acquitter pour la durée de la fermeture ordonnée, par dérogation aux dispositions du code des obligations, de 40% du loyer ou fermage déterminant. **[Compléter]**

Les établissements qui ont subi des pertes de chiffre d'affaires d'au moins 60% en moyenne pendant les mois de mars à mai 2020 devraient aussi bénéficier de la réglementation. A défaut, les établissements d'hébergement seront exclus du champ d'application. Une enquête des associations du tourisme en collaboration avec la HES-SO Valais-Wallis auprès de plus de 1000 établissements hôteliers a révélé que la branche de l'hébergement a perdu, par rapport au chiffre d'affaires habituel, en moyenne 62% en mars, 91% en avril et 84% en mai 2020.

Art. 2

La présente loi s'applique au bail à loyer ou à ferme des locaux commerciaux, notamment des installations et établissements publics suivants, pour autant que ~~le loyer ou fermage~~ **le loyer net ou le fermage net** pour la chose louée ou affermée n'excède pas 20 000 francs par mois **[Préciser le cas échéant]**

Il ressort des explications que le loyer ou le fermage déterminant défini à l'art. 4 ne s'applique pas seulement pour le calcul du loyer ou du fermage dû, mais également pour le champ d'application (art. 2). Si, contre toute attente, le loyer brut ou le fermage brut devait être déterminant pour trancher si un établissement dépasse la limite des 20 000 francs, une précision, telle que celle proposée ci-dessus, serait nécessaire.

Art. 2 let. h (nouveau)

les établissements de traiteur **[Compléter]**

Art. 2 let. i (nouveau)

les exploitants de manifestations **[Compléter]**

Les établissements de traiteur sont tout aussi touchés par le semi-confinement que les installations énumérées à l'art. 2, bien que leur fermeture n'ait pas été ordonnée par les autorités. Il faut aussi accorder une réduction de loyer aux installations dont la clientèle a majoritairement dû fermer en raison d'un ordre des autorités. L'application de la clé légale de répartition serait soumise à la condition d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 60%, de manière analogue aux établissements d'hébergement.

Art. 11 al. 1

La présente loi est déclarée urgente (art. 165, al. 1, Cst.). Elle est sujette au référendum facultatif.
[Maintenu tel quel]

Il est indispensable que la loi soit déclarée urgente. Un flot de procédures judiciaires menace si l'entrée en vigueur devait encore être retardée.

Art. xx Norme de délégation en cas de mesures ordonnées par les autorités en raison du COVID-19 (nouveau)

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions dérogeant au CO à la suite de fermetures ou de restrictions imposées aux commerces pendant l'épidémie de COVID-19:

Let. a (nouveau): prolonger le délai de résiliation pour les baux commerciaux pendant une période limitée;

Let. b (nouveau): prolonger le délai de paiement en cas de retards de paiement des loyers commerciaux pendant une période limitée;

Let. c (nouveau): remettre une part du loyer ou du fermage pour une période limitée à la charge du bailleur ou de la Confédération. **[Complément]**

Le projet de loi prévoit une réduction unique du loyer ou du fermage pendant la durée de la fermeture ordonnée. En cas de deuxième semi-confinement, la loi ne s'appliquerait plus. C'est pourquoi la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux devrait prévoir à titre préventif que le Conseil fédéral peut édicter d'autres réductions de loyer limitées dans le temps et d'autres mesures pour la protection des locataires commerciaux. A défaut, le Parlement devrait recommencer le processus législatif si une nouvelle fermeture devenait effective. Cela ferait perdre un temps précieux.

En vous remerciant de la considération accordée à la position de GastroFribourg, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

GastroFribourg



Muriel Hauser
Présidente

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Chur, 31. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroGraubünden, der grösste Branchenverband Graubündens mit rund 1'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

GastroGraubünden begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substantielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, **die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen**. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren**. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände**. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

GastroGraubünden schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern ~~der Miet- oder der Pachtzins~~ **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe **[Ergänzen]**

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzinserrlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur

Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbuße von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroGraubünden.

Freundliche Grüsse



Franz Sepp Caluori
Präsident



Marc Tischhauser
Geschäftsführer

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 17. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste Branchenverband der Schweiz mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

GastroSuisse begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substanzielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, **die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen**. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren**. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände**. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

GastroSuisse schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern **der Miet- oder der Pachtzins die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)**Cateringbetriebe [Ergänzen]****Art. 2 Bst. i (neu)****Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]**

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzins-erlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrie-ben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referen-dum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der ver-ordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeit-lich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlas-sen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tat-sächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroSuisse.

Freundliche Grüsse

GastroSuisse



Casimir Platzer
Präsident



Daniel Borner
Direktor

GastroSuisse

Für Hotellerie und Restauration
Pour l'Hôtellerie et la Restauration
Per l'Albergheria e la Ristorazione

Wirtschaftspolitik
Blumenfeldstrasse 20 | 8046 Zürich
T +41 44 377 52 50
wipo@gastrosuisse.ch | www.gastrosuisse.ch

GastroTicino
Federazione esercenti albergatori Ticino
Via Gemmo 11
6900 Lugano

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Par courriel à:
Recht@bwo.admin.ch

Lugano, le 20 juillet 2020

Réponse à la procédure de consultation

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Madame, Monsieur,

GastroTicino, section cantonale de GastroSuisse, la plus grande fédération de branche de Suisse avec près de 20 000 membres (hôtels, restaurants, cafés, bars, etc.) dans toutes les régions du pays, organisée en 26 sections cantonales et quatre groupements sectoriels, prend la position suivante dans la procédure de consultation susdite:

I. Appréciation générale

GastroSuisse salue la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19), bien que la réduction de loyer prévue s'avère en fait trop faible pour l'hôtellerie-restauration et s'applique pendant une période trop brève. Seule une décision politique rapide permettra d'éviter de nombreuses faillites et d'innombrables locaux commerciaux vides ainsi que de décharger l'appareil judiciaire. C'est pourquoi le débat parlementaire sur le projet de loi doit être achevé d'ici la fin de l'année.

Il se trouve que le présent projet de loi renforce du droit déjà en vigueur. Les baux à loyer contiennent en principe une disposition selon laquelle l'objet loué est mis à disposition dans un but déterminé. Pour les restaurants, bars et clubs en particulier, le bailleur n'était plus en mesure de respecter cette promesse contractuelle à partir du 17.03.2020. Il s'agit là, selon l'opinion majoritaire, d'un défaut au sens du droit des baux à loyer qui justifie en principe une réduction du loyer net. Même si la situation actuelle devait être résolue par une adaptation judiciaire du contrat conformément à la clause rebus sic stantibus, il en résulterait une suppression ou une réduction substantielle du loyer.

La Confédération a fait appel à la solidarité de chacun avec ses mesures contraignantes. Notre comportement solidaire a permis de réduire nettement les infections au coronavirus. Il s'agit à présent de **protéger ensemble l'économie contre des dommages à long terme**. Cela ne sera possible que si chacun se montre solidaire. Les locataires commerciaux de l'hôtellerie-restauration subissent un immense dommage, même en cas de suppression intégrale des loyers. Pendant des décennies, les bailleurs ont profité des locataires commerciaux et des hausses de prix de l'immobilier. La grande majorité des bailleurs prévoient déjà dans leurs budgets des loyers impayés et des locaux vides. Ils peuvent donc facilement les absorber. Tous les autres cas peuvent aisément être pris en charge par un fonds pour cas de rigueur.

Les secteurs des services sont durablement affaiblis par la crise. Pour ceux-ci, il n'est pas possible de recourir aux stocks et la demande en services est limitée dans le temps. **Les chiffres d'affaires perdus le sont pour toujours. C'est pourquoi seule une réduction considérable des loyers aide les secteurs des services. Dans le cas contraire, notre pays s'expose au risque d'une vague de faillites et d'innombrables locaux vides.** Personne ne profitera de cette situation, encore moins les bailleurs.

II. Modifications nécessaires du projet de loi

GastroSuisse propose les modifications suivantes à apporter au projet mis en consultation pour la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux.

Art. 1 al. 1 let. a

des installations et établissements publics qui ont dû fermer au public **ou restreindre massivement leur exploitation** en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus; **[Compléter]**

Art. 2 let. g (nouveau)

les établissements d'hébergement **[Compléter]**

Art. 5

Les locataires et fermiers des installations et établissements publics qui ont dû fermer **ou restreindre massivement leur exploitation** en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus doivent s'acquitter pour la durée de la fermeture ordonnée, par dérogation aux dispositions du code des obligations, de 40% du loyer ou fermage déterminant. **[Compléter]**

Les établissements qui ont subi des pertes de chiffre d'affaires d'au moins 60% en moyenne pendant les mois de mars à mai 2020 devraient aussi bénéficier de la réglementation. A défaut, les établissements d'hébergement seront exclus du champ d'application. Une enquête des associations du tourisme en collaboration avec la HES-SO Valais-Wallis auprès de plus de 1000 établissements hôteliers a révélé que la branche de l'hébergement a perdu, par rapport au chiffre d'affaires habituel, en moyenne 62% en mars, 91% en avril et 84% en mai 2020.

Art. 2

La présente loi s'applique au bail à loyer ou à ferme des locaux commerciaux, notamment des installations et établissements publics suivants, pour autant que ~~le loyer ou fermage~~ **le loyer net ou le fermage net** pour la chose louée ou affermée n'excède pas 20 000 francs par mois **[Préciser le cas échéant]**

Il ressort des explications que le loyer ou le fermage déterminant défini à l'art. 4 ne s'applique pas seulement pour le calcul du loyer ou du fermage dû, mais également pour le champ d'application (art. 2). Si, contre toute attente, le loyer brut ou le fermage brut devait être déterminant pour trancher si un établissement dépasse la limite des 20 000 francs, une précision, telle que celle proposée ci-dessus, serait nécessaire.

Art. 2 let. h (nouveau)

les établissements de traiteur **[Compléter]**

Art. 2 let. i (nouveau)

les exploitants de manifestations **[Compléter]**

Les établissements de traiteur sont tout aussi touchés par le semi-confinement que les installations énumérées à l'art. 2, bien que leur fermeture n'ait pas été ordonnée par les autorités. Il faut aussi accorder une réduction de loyer aux installations dont la clientèle a majoritairement dû fermer en raison d'un ordre des autorités. L'application de la clé légale de répartition serait soumise à la condition d'une perte de chiffre d'affaires d'au moins 60%, de manière analogue aux établissements d'hébergement.

Art. 11 al. 1

La présente loi est déclarée urgente (art. 165, al. 1, Cst.). Elle est sujette au référendum facultatif.
[Maintenu tel quel]

Il est indispensable que la loi soit déclarée urgente. Un flot de procédures judiciaires menace si l'entrée en vigueur devait encore être retardée.

Art. xx Norme de délégation en cas de mesures ordonnées par les autorités en raison du COVID-19 (nouveau)

Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions dérogeant au CO à la suite de fermetures ou de restrictions imposées aux commerces pendant l'épidémie de COVID-19:

Let. a (nouveau): prolonger le délai de résiliation pour les baux commerciaux pendant une période limitée;

Let. b (nouveau): prolonger le délai de paiement en cas de retards de paiement des loyers commerciaux pendant une période limitée;

Let. c (nouveau): remettre une part du loyer ou du fermage pour une période limitée à la charge du bailleur ou de la Confédération. **[Complément]**

Le projet de loi prévoit une réduction unique du loyer ou du fermage pendant la durée de la fermeture ordonnée. En cas de deuxième semi-confinement, la loi ne s'appliquerait plus. C'est pourquoi la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux devrait prévoir à titre préventif que le Conseil fédéral peut édicter d'autres réductions de loyer limitées dans le temps et d'autres mesures pour la protection des locataires commerciaux. A défaut, le Parlement devrait recommencer le processus législatif si une nouvelle fermeture devenait effective. Cela ferait perdre un temps précieux.

En vous remerciant de la considération accordée à la position de GastroTicino, membre de GastroSuisse, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations du Tessin.

Le Président

Massimo Suter

Le Directeur Cantonale

Gabriele Beltrami

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» abzugeben.

Die Halter AG ist eine führende Unternehmensgruppe der Bau- und Immobilienindustrie der Schweiz und somit direkt betroffen von besagtem Bundesgesetz.

Von Beginn der Corona-Krise an haben wir den Kontakt zu unseren Gewerbmiethern gepflegt und in Härtefällen nach fairen, sachgerechten und praktikablen Lösungen gesucht. Dabei haben wir immer eine Gesamtbetrachtung vorgenommen, die das gesamte Mietverhältnis umfasst und zuweilen weit über die vorliegende Fragestellung hinausgeht.

Die politische Diskussion im Vorfeld der Beschlussfassung und die Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 zum «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» haben uns in diesem Vorgehen enorm behindert, weil dies auf beiden Seiten zu substanziellen Unsicherheiten geführt hat. Aufgrund der latetenten und anhaltenden Rechtsunsicherheit wurden weitere Verhandlungen zwischen den Parteien eingestellt. Der langwierige Rechtssetzungsprozess wird gütliche und partnerschaftliche Einigungen auf längere Sicht massiv erschweren oder sogar verunmöglichen.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher bereits aus grundsätzlichen Überlegungen dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Wir lehnen den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **untergräbt** und **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine einseitig und ausschliesslich die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in gravierender und in historisch einzigartigen Weise verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren tatsächliche wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige europäische und nach rechtsstaatlichen Prinzipien organisierte, demokratische Land, welches derart willkürlich in das private Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf Vermutungen, Schätzungen und Annahmen** fussendes und damit dem Vorwurf **der Willkür ausgesetzten Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund des vorgesehenen Schwellenwerts (Mietzinse über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Eigentumsgarantie, Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat, betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordnet formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Anwendungsbereich der Novelle ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Wir lehnen eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarten Miet- oder Pachtzinsen gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihre Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach scheinen, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fließenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unsicherheiten und Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Durch die geschaffene Unsicherheit aufgrund des latenten, langwierigen Gesetzgebungsprozesses wird der Abschluss von Vereinbarungen zwischen den betroffenen Parteien massiv behindert oder sogar verunmöglicht.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solche Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai 2020: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Balz Halter


Rolf Röthlisberger

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Guy Parmelin, Bundesrat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

per Mail an recht@bwo.admin.ch

Basel, 24. Juli 2020 LU

Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) Stellung zu nehmen.

Die Handelskammer beider Basel ist die starke Stimme der Wirtschaft der Region Basel und vertritt die Interessen von über 2'100 Unternehmen aus Dienstleistung, Handel und Industrie. Unsere Mitglieder bieten rund zwei Drittel aller privatwirtschaftlichen Arbeitsplätze in den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt an. Als Wirtschaftsverband setzen uns für optimale Rahmenbedingungen für die regionale Wirtschaft ein. Wir nutzen deshalb die Möglichkeit, zu diesem Gesetzesvorschlag Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Gesetzesvorschlag sieht vor, dass von einer Betriebsschliessung aufgrund des Coronavirus betroffene Betriebe während zwei Monaten nur 40% ihrer Miete bezahlen müssen. Vorgesehen ist eine schweizweit einheitliche Lösung. Für Vermieter, die hierdurch in finanzielle Schwierigkeiten geraten, ist ein Härtefallfonds vorgesehen.

Die Handelskammer beider Basel lehnt das vorliegende Bundesgesetz ab. Eine national einheitliche Lösung wird den unterschiedlichen Verhältnissen in den Kantonen nicht gerecht. So haben denn auch bereits verschiedene Kantone Massnahmen ergriffen, um Anreize für eine einvernehmliche Lösung zwischen Vermietern und Mietern zu setzen. Ein nachträglicher Eingriff des Bundes ist nicht erforderlich.

Der Kanton Basel-Stadt hat eine solche Lösung bereits umgesetzt, der Landrat des Kantons Basel-Landschaft wird eine solche voraussichtlich im August ebenfalls beschliessen. Hierbei soll der Kanton einen Drittel des Mietzinses übernehmen, wenn der Vermieter dem Mieter mit einer

Martin Dätwyler
Direktor

T +41 61 270 60 81
F +41 61 270 60 65

m.daetwyler@hkbb.ch

Handelskammer beider Basel

St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
CH-4010 Basel

T +41 61 270 60 60
F +41 61 270 60 05

www.hkbb.ch

vorübergehenden Mietzinsreduktion von mindestens zwei Dritteln entgegenkommt. Weil eine solche Lösung freiwillig ist, stellt sie keinen Eingriff in das privatrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft dar. Sie ist deshalb klar zu bevorzugen.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass viele Kantone durch das Solidarbürgschafts-Programm des Bundes entlastet wurden, weil ihre Bürgschafts-Programme dadurch wenig bis gar nicht in Anspruch genommen wurden. Die Kantone haben daher den notwendigen finanziellen Spielraum, um bei Bedarf solche Lösungen zu beschliessen.

Die nun auf Bundesebene vorgesehene Regelung greift demgegenüber massiv in das privatrechtliche Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft ein. Sie schürt damit zusätzliche Unsicherheiten in einer ohnehin bereits von grossen Unsicherheiten geprägten Zeit. Der rückwirkende Eingriff in bestehende private Mietverhältnisse stellt eine präzedenzlose Verletzung der Eigentumsfreiheit dar, welche aus rechtsstaatlicher Sicht höchst bedenklich ist. Entgegen der Darstellung im erläuternden Bericht erachten wir den Eingriff auch nicht als verhältnismässig, da wie vorstehend ausgeführt ein Eingriff des Bundes aufgrund der kantonalen Massnahmen und der übrigen Unterstützungsmassnahmen von Bund und Kantonen nicht erforderlich ist und überdies auch gleich geeignete, aber nicht in die Eigentumsgarantie eingreifende Massnahmen zur Verfügung stehen würden (z.B. Finanzierung der Mietzinsreduktion durch den Bund).

Das Bundesgesetz kommt auch zu spät, da die Betriebsschliessungen wegen des Coronavirus Vergangenheit sind und diese nachträgliche Mietzinsreduktion damit ausschliesslich zu einer Lastenumverteilung von der Mieterschaft zur Vermieterschaft verkommt. Es ist nicht ersichtlich, weshalb Vermieter in einer solchen Krisensituation und nachdem Bund und Kantone eine Vielzahl von staatlichen Unterstützungsmassnahmen beschlossen haben, zu derartigen massiven finanziellen Einbussen gezwungen werden sollen. Insbesondere da damit gerechnet werden muss, dass einige Vermieter wegen der anhaltenden Krise ihre Mieterschaft aufgrund von Betriebsschliessungen verlieren werden und daher auch so von der Krise betroffen sind. Diese Vorlage wird diese Betriebsschliessungen nicht verhindern.

Die Handelskammer bestärkt deshalb den Bundersat in seiner Haltung, das vorliegende Gesetz abzulehnen und stattdessen sein Monitoring weiter voranzutreiben. Sie schliesst sich in diesem Sinne den Ausführungen von Economiesuisse an.

Wir danken Ihnen im Voraus für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Handelskammer beider Basel



Martin Dätwyler
Direktor



Luca Urgese
Leiter Finanzen und Steuern

Per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Bern, 7. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen zur Einladung zur Vernehmlassung des eingangs erwähnten Bundesgesetzes. Der HANDELSVERBAND.swiss (vormals VSV Verband Schweizer Versandhandel und VSF Verband Schweizer Filialunternehmen) vereint 344 stationär und online tätige Händler. Die angeschlossenen Händler betreiben tausende Standorte in der Schweiz und waren fast durchwegs von der Corona Krise betroffen. Unsere Mitglieder generieren gegen 20 Mrd CHF Umsatz im Detailhandel und stehen für alle Dimensionen des Detailhandels: Sowohl Food als auch Non-Food Anbieter, Kleinstunternehmen mit einem Standort bis Grossunternehmen mit mehreren 100 Filialen in der Schweiz, stationäre und online Händler. Die letzten Monate waren und sind für einige unserer Mitglieder noch immer existenzbedrohend. Der Bundesrat hat mit vielen schnellen Massnahmen den Schmerz der Händler lindern können, dafür danken wir an dieser Stelle herzlich. Gleichzeitig hat die schwierigste Phase für den Handel erst begonnen, die nächsten Monate werden noch viele Herausforderungen und leider wahrscheinlich auch die eine oder andere Standortschliessung mit sich bringen. Umso dringender ist es für uns, eine Lösung betr. der ungelösten Konflikte rund um Mietzinsreduktionen zu finden.

Der HANDELSVERBAND.swiss begrüsst den eingeschlagenen Weg des Bundesgesetzes und der Kostenteilung vom Grundsatz her und hat bereits in früheren Stadien auch Hand für andere Lösungen geboten. Wichtig ist, dass eine Lösung gefunden wird und keine weiteren Verzögerungen und damit einhergehende Unsicherheiten eintreten.

Wir sind uns der Argumente „Eingriff ins Privateigentum“ der Gegner durchaus bewusst, möchten aber an dieser Stelle festhalten, dass mit der COVID-19 Verordnung in vielerlei Hinsicht in Privat- und Eigentumsrechte eingegriffen wurde. In anderen Situationen musste diese Debatte offenbar nicht geführt werden und es war in anderen Konstellationen kein

Hinderungsgrund für Eingriffe in Grundrechtspositionen. Vom Lock Down waren nicht nur die Detailhandelsunternehmen unmittelbar betroffen, sondern auch ihre Mitarbeiter, die in Kurzarbeit auf 20% des Lohns verzichten mussten, die Produzenten der Waren, die Spediteure und alle weiteren Lieferanten des Handels, wie beispielsweise die Werbeindustrie. Angesichts der im Gesamtkontext eher geringen Auswirkungen auf die Vermieter, ist nicht einzusehen, weshalb nicht auch die Immobilienbranche einen Anteil der durch den Lock Down verursachten Kosten zu tragen hat und hilft den stark gebeutelten Detailhandel zu entlasten.

Anmerken möchten wir, dass sich sehr viele Vermieter unseren Mitgliedern gegenüber sehr kulant gezeigt haben und für eine Mehrzahl der Mietverhältnisse eine Reduktion vereinbart wurde. Gleichwohl gibt es noch Vermieter, die sich damit äusserst schwertun und zu keinen oder nur ungenügenden Konzessionen bereit sind. In dieser Situation haben die Mieter regelmässig die schlechtere Ausgangslage und müssen mit Kündigung und Ausweisung rechnen. In dieser Hinsicht scheint es uns wichtig, dass das vorgeschlagene Gesetz umgesetzt wird.

Nachfolgend nehmen wir zu den Grundzügen und zu einzelnen Gesetzesartikel Stellung, um gleichzeitig die entsprechenden Ausführungen im Bericht zu würdigen.

Grundzüge der Vorlage

Die Vorlage hält sich streng an den Motionstext und schliesst einen gewissen Teil von Mietern gezielt aus (grosse Flächen, nicht behördlich geschlossene Betriebe). Der Bundesrat aber auch das Parlament hat dies in seiner Antwort an die Motionäre entsprechend formuliert und auf die Problematik hingewiesen. Andererseits wurde in den Räten immer wieder das Thema „Luxusflächen“ beschworen. Dabei wurde jedoch vergessen, dass es diverse Ladenformate gibt, die grosse Flächen brauchen, ohne dem Luxussegment anzugehören. So brauchen Möbel- und Einrichtungsgeschäfte, Babyausstatter, Sportgeschäfte, Gartencenter etc. regelmässig grosse Mietlokale, deren Preis jedoch angemessen ist. Mit der jetzt geltenden Regelung dürften diese Ladenformate leer ausgehen. Allenfalls hätte man besser einen maximalen Mietzins pro Quadratmeter, anstatt einen absoluten Wert definiert.

Es stellt sich, angesichts der Bedenken des BR und des Willens des Parlaments eine Lösung gesetzlich zu definieren, die Frage, warum nicht in einzelnen Gesetzesartikeln der Interpretationsspielraum ausgenutzt und weiter gefasst wurde. Auf den ersten Blick hätten die harten Ausschlusskriterien der Motion u.E. ansatzweise kompensiert werden können.

Wir begrüssen explizit, dass diese gesetzliche Regelung nicht in Abhängigkeit zu anderen COVID-19 Massnahmen gestellt wird.

Persönlicher und sachlicher Geltungsbereich

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass es auch „de facto“ Schliessungen gegeben hat, welche nichts mit einer behördlichen Schliessung gemäss COVID-19-Verordnung 2 zu tun hatten. So sind gewisse Lagen (insbesondere Flughafen, Bahnhöfe) mit der Verordnung genauso ihrer Frequenz und ihrer Geschäftsgrundlage wie die offiziell zu schliessenden Ladenflächen beraubt worden.

Ausstiegsklausel

Wir akzeptieren die Ausstiegsklausel als politisch gewollt, jedoch erschliesst sich uns ihr Sinn nicht. Wenn sie weggelassen wird, ändert sich nach unserer Einschätzung nichts an der Rechtslage.

Massgebender Miet- oder Pachtzins

Die Feststellung im Kapitel 1.2.5 Abschnitt 3 betr. Definition des massgebenden Miet- oder Pachtzinses ist u.E. unvollständig. Insbesondere fehlt ein Hinweis auf die gemischte Nutzung einer Fläche (täglicher Bedarf vs. nicht täglicher Bedarf) und einen entsprechenden Allokationsschlüssel. Dies könnte „abgesperrte/geschlossene Fläche“ oder aber auch Umsatz sein. (Sortimentssperrungen z.B. Pet Food erlaubt, Rest nicht erlaubt oder auch Verkaufsläden mit Werkstatt). Wir fordern für diese Definition eine Anpassung, so dass auch bei gesperrten Flächen und/oder entgangenen Umsätzen eine Reduktion des Mietzinses verlangt werden kann.

Vorübergehende gesetzliche Anpassung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses

Wir unterstützen diese Einschränkung. Andererseits möchten wir auch anregen, dass genau diese ungelöste Fragestellung im Mietrecht endlich angegangen wird. Eine mietgesetzliche Regelung zur „behördlich verordneten Schliessung aufgrund nationaler oder kantonaler Notverordnungen“ könnte in Zukunft helfen, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir begrüssen diesen Fonds ausdrücklich. Es darf nicht sein, dass die Kompensation des existenzbedrohenden Schadens beim (Mieter) einen existenzbedrohenden Schaden beim Vermieter auslöst.

Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Zu den einzelnen Artikeln beziehen wir nachfolgend Stellung:

Artikel	Textauszug	Bemerkungen / Anregungen
1a	„... für das Publikum schliessen mussten ...“ Neu: „für das Publikum ganz oder teilweise schliessen mussten“	Diese Definition ist nicht konsequent zu Ende gedacht. Unternehmen, welche aufgrund der Verordnung Teilsortimente absperren und nicht verkaufen durften sind ebenfalls teilweise geschlossen worden. Wir erwarten hier eine Anpassung auch auf ganz oder teilweise schliessen mussten. Bei weitgehend gemischten Sortimenten ist eine teilweise Schliessung bzw. Sperrung demgegenüber umzusetzen, sofern dem keine wesentlichen Hindernisse vor Ort entgegenstehen: So sind in Filialen der Grossverteiler integrierte Blumenläden abzugrenzen und zu schliessen; ebenso können zwar Food-Bereiche z.B. im Erd- oder Untergeschoss geöffnet bleiben, während Kleider- und Spielwarenverkaufsetagen zu schliessen sind. Bei stark durchmischten Angeboten im gleichen Verkaufsbereich sind die <i>im Einzelfall praktikablen</i> Abgrenzungen (z.B. Abgrenzung von grösseren Verkaufsbereichen mit Markenparfümerieartikeln in Drogeriemärkten, Spielwaren- oder Kleiderregale bei Detailhändlern) vorzunehmen, z.B. durch die Sperrung des Zugangs zu nicht mehr zum Verkauf erlaubten Sortimentsteilen oder deren Abdeckung durch Folien. Auch kleine Sortimentsbereinigungen bei Frischwaren (z.B. im Lebensmittelladen kein Angebot von Blumensträussen im Kassenbereich) können sich als sachgerecht erweisen. Eine Abgrenzung und Schliessung ist nur dann nicht angezeigt, wenn in einem Regal üblicherweise sowohl Produkte des täglichen Bedarfs als auch andere Güter nebeneinander angeboten werden (so z.B. bei Zeitungen und Presseerzeugnissen); dies gebietet sich aus Verhältnismässigkeits- und mithin Praktikabilitätsgründen.
Fehlt 1c	n/a	Es fehlt ein Absatz, welcher auch Schliessungen von Ladenflächen umfasst, welche aufgrund von behördlichen Schliessungen im direkten Umfeld oder Reisebeschränkungen keinen Umsatz mehr realisieren konnten. Hier fordern wir eine Klausel, welche es erlaubt, Unternehmen mit einem Umsatzeinbruch > 60 % zum Vergleichszeitraum Vorjahr ebenfalls eine Mietzinsreduktion zu verhandeln.

2	... maximal 20'000 Franken“	Wir können eine Deckelung nachvollziehen. Diese Deckelung möchte im Motiv „überbeuerte“ und ganz grosse Mietflächen ausschliessen. Andererseits kann sie auch als „diskriminierend“ betrachtet werden, es gibt auch „günstige grosse Flächen“, welche in der Natur der Sache liegen und ebenfalls einen Anspruch auf Mietzinserlass haben sollen dürfen (z.B. Einrichtungsgeschäfte, Babyausstatter, Sportläden, Gartencenter etc.).
2a	„ausgenommen sind Läden, die Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten“ Neu „ausgenommen sind Läden, die keine behördlich verordneten Sortimentbeschränkungen vornehmen mussten“	Die Ausführungen im Bericht lassen darauf schliessen, dass ein Laden keinen Anspruch auf Mietzinserlass hat, sofern er auch nur einen kleinen Teil Lebensmittel anbietet und damit teilweise offenhalten durfte. Dies ist stossend, besagt es doch unter Umständen, dass ein Unternehmensangebot mit 10 % täglichem Bedarf und 90 % nicht täglichem Bedarf nicht unter das Gesetz fallen würde. Es ist zwingend vorzusehen, dass zumindest die behördlich gesperrte Angebotsfläche zulässig sei, die Mietzinsreduktion geltend zu machen. Im Weiteren ist der Korrekturentscheid des Bundesrates bezüglich Wiedereröffnung und Wegfall der Sortimentseinschränkung Beweis genug, dass viele Unternehmen mit gemischten Sortimenten ebenfalls Einschränkungen bzw. Teilschliessungen erleiden mussten. Im Übrigen ist eine solche Regelung gemäss Bericht für Unternehmen mit angeschlossenen Werkstätten (Fahrradverkauf mit Werkstatt) ausdrücklich vorgesehen – es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Food/Non Food Händler diesbezüglich schlechter behandelt werden sollte.
3		Wir unterstützen Artikel 3 in dieser Form. Insbesondere ist wichtig, dass die im Bericht formulierte „Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden“ keine Einigung im Sinne des Gesetzes darstellen. Nach wie vor Mühe haben wir mit der Ausstiegsklausel. Wir gehen davon aus, dass diese vor allem von Vermietern benutzt werden wird, da für den Mieter im Normalfall kein Anreiz besteht, den Gerichtsweg zu beschreiten (sofern das Gesetz so in Kraft tritt).
4c	Neu: eine Teilfläche für Güter des täglichen Bedarfs geöffnet war	Wie unter 2a gefordert, muss die gemischte Nutzung „täglicher Bedarf (offen) vs. nicht täglicher Bedarf (gesperrt/geschlossen) berücksichtigt werden. Entsprechend müsste im Gesetz ein Abzug für „offene“ Flächen (täglicher Bedarf, Werkstatt etc.) irgendwie im Gesetz berücksichtigt werden.

5	Geschuldeter Miet- oder Pachtzins	Wir unterstützen die Definition unter Einbezug unserer Argumentation betr. der „de facto“ Schliessungen (siehe „fehlender“ Artikel 1c).
6		Einverstanden
7	Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen	Angesichts der politischen Entwicklung des Geschäftes (Ablehnung der ersten Vorstösse mit einer konsequenten Lastenteilung zwischen Bund, Mieter und Vermieter), sind wir mit diesem Vorgehen einverstanden. Allerdings geben wir zu bedenken, dass eine wirtschaftliche Notlage auch erst später als 6 Monate - aufgrund der Langzeitfolgen von COVID 19 – entstehen kann. Eine generelle Lastenteilung wäre unsere favorisierte Lösung gewesen. Der nun vorliegende Text trägt die Gefahr einer „Bürokratisierung“ und Verschiebung von Rechtsstreitigkeiten in sich.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Argumente. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Patrick Kessler, info@handelsverband.swiss, Tel. 058 310 07 17.

Mit freundlichen Grüssen

HANDELSVERBAND.swiss



Geschäftsführer



Präsident

Per E-Mail an recht@bwo.admin.ch

Herrn
Bundesrat Guy Parmelin
Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF)
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zürich, 4. August 2020

**Vernehmlassung: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-
19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der ausserordentlichen Umstände, welche zum vorliegenden Gesetzesentwurf geführt haben, aber auch mit Blick auf die Verfassungswidrigkeit diverser vorgeschlagener Regelungen und die in diesem Zusammenhang zu befürchtenden gravierenden Auswirkungen in rechtlicher und volkswirtschaftlicher Hinsicht, gestattet sich der Hauseigentümerverband der Stadt Zürich (HEV Zürich), ebenfalls eine Stellungnahme zur rubrizierten Vernehmlassungsvorlage einzureichen.

Der HEV Zürich zählt über 20'000 Mitglieder und ist damit die grösste lokale Sektion des schweizerischen Hauseigentümerverbands. Er vertritt insbesondere die Interessen von Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern in der Stadt Zürich. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen im Mietbereich in besonderem Masse betroffen.

Da wir, wie erwähnt, die vorgesehenen Regelungen in verschiedener Hinsicht als verfassungswidrig beurteilen und die Vorlage u.E. auch gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot verstösst, gab der HEV Zürich ein Rechtsgutachten in Auftrag, um diese Fragen von unabhängiger Stelle untersuchen zu lassen. Das aufschlussreiche Resultat dieser Untersuchung liegt mittlerweile vor. Wir reichen die angesprochene Expertise, welche von alt Bundesrichter Dr. Peter Karlen und Dr. Markus Rüssli verfasst worden ist, als Beilage zu unserer Stellungnahme ein.

Grundsätzliche Überlegungen zum Gesetzesentwurf

Der vorliegende Gesetzesentwurf wurde mit der Annahme zweier gleichlautender Motionen im Nationalrat (20.3451) und Ständerat (20.3460) ausgelöst. Die Beratungen fanden unter – selbst auferlegtem – *grossem Zeitdruck* statt: Die verschiedenen Vorstösse wurden in der ausserordentlichen Session und in der Sommersession der eidg. Räte jeweils gleichzeitig beraten. Die Argumentation, die Dringlichkeit des Geschäftes habe dies erforderlich gemacht, ist vor dem Hintergrund, dass es andere bessere Wege zur Lösung der durch die Pandemie verursachten wirtschaftlichen Probleme gäbe, wenig überzeugend.

Die zeitliche Hektik widerspiegelt sich in der teils sehr *oberflächlich geführten Ratsdebatte*, in den diversen verfassungsrechtlichen Fragen, welche der Gesetzesentwurf aufwirft, aber auch in den verwirrenden und *widersprüchlichen Aussagen* des Bundesrates im Erläuternden Bericht. An dieser Vorlage zeigt sich exemplarisch, dass zeitlicher Druck und Unsicherheit für die Umsicht und Sorgfalt, mit welchen gesetzliche Regelungen vorbereitet werden sollten, wenig förderlich sind. Die Ideen für erste Vorstösse, welche letztlich zum vorliegenden Gesetzesentwurf geführt haben, entstanden denn auch in Sitzungen der Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben, welche noch während des Lockdowns stattfanden – also in einer Zeit, in der man keinerlei Vorstellungen über die gesundheitlichen Auswirkungen bzw. zeitlichen und wirtschaftlichen Folgen der Pandemie hatte¹.

Der Erläuternde Bericht äussert sich nicht ausdrücklich zum *Zweck* des vorliegenden Gesetzesentwurfs, ebenso wenig enthält dieser einen Zweckartikel. Dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die Vorlage als eigentliches *Bastelwerk* zu qualifizieren ist, welches diverse Zwecksetzungen vermengt: Sie verfolgt mietrechtliche, aber gleichzeitig auch konjunkturpolitische Ziele und ist letztlich eine Folge gesundheitspolitisch motivierter Anordnungen.

Zudem kann die *Notwendigkeit* der vorgesehen staatlichen Eingriffe *nicht untermauert* werden: Weder kann der Nachweis, dass in der Mehrheit der betroffenen Fälle noch keine Lösung gefunden worden ist, erbracht werden, noch liegt ein Nachweis dafür vor, dass tatsächlich eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht.

Generell erwecken die Vorlage wie auch die ihr zugrundeliegenden Motionen den Eindruck, die Politik fühle sich verpflichtet, «etwas zu machen» - ohne dass sich die Räte die erforderliche Zeit und Ruhe genommen hätten, um in einer vertieften Diskussion zu erörtern, wie die sich stellenden Fragen am besten einer Lösung zugeführt werden können.

Dass der Bundesrat eingesteht, die von den Motionen verlangten Massnahmen seien «unter dem Blickwinkel der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung nicht leicht einzuordnen»², spricht Bände. Für die Landesregierung kommt «am ehesten» Art. 100 BV als Kompetenzgrundlage für die angestrebten Massnahmen in Frage. Diese Bestimmung will dem Bundesrat ermöglichen, Konjunkturpolitik zu betreiben, um die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu beeinflussen. Dass dies gelingen könnte, sei, so der Bundesrat, «im vorliegenden Fall nicht auszuschliessen, auch wenn konjunkturpolitische Massnahmen normalerweise präventiv wirken sollen und es hier um einen retrospektiven Eingriff geht»³.

Wenn das Vorliegen einer Verfassungskompetenz zweifelhaft ist und bei derjenigen Bestimmung, welche behelfsweise herangezogen wird, die gewünschte Wirkung nicht etwa gegeben, sondern bloss «nicht auszuschliessen» ist, gibt es nur eine Erkenntnis: **Die Vorlage ist zurückzuweisen, weil sie offensichtlich nicht geeignet ist, die anstehenden Probleme zu lösen. Vor diesem Hintergrund lehnt der HEV Zürich den vorliegenden Gesetzesentwurf ab.**

Beurteilung aus juristischer Sicht

Zunächst gilt es die *Frage der Verfassungsmässigkeit* des vorliegenden Gesetzesentwurfs zu klären. Vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Entwurf gravierende Eingriffe in verfassungsmässig garantierte Rechte von Bürgern und Unternehmen zur Folge hat, wiegt diese Frage umso schwerer. Umso erstaunlicher mutet an, dass dieser Punkt in der parlamentarischen Debatte *nicht vertieft diskutiert* wurde, obwohl die entsprechende Frage mehrfach aufgeworfen worden ist.

Im Erläuternden Bericht ist zu Recht festgehalten, dass es «offensichtlich» sei, dass sich die Vorlage nicht auf die Notrechtskompetenz des Bundesrates (Art. 185 Abs. 3 BV) abstützen kann⁴. Weiter hält die Landesregierung, wie oben erwähnt, fest, die verlangten Massnahmen seien in Bezug auf die Kompetenzordnung der Bundesverfassung «nicht leicht einzuordnen». Für eine verfassungsrechtliche Abstützung käme

¹ Vgl. (statt vieler) die Medienmitteilungen der WAK-S vom 6. April 2020 bzw. der WAK-N vom 14. April 2020.

² Erläuternder Bericht, S. 17.

³ a.a.O.

⁴ a.a.O.

«am ehesten» Artikel 100 BV in Frage. Diese Argumentation beobachten wir mit Sorge: **Liegt keine eindeutige Bundeskompetenz vor, ist von einer gesetzlichen Regelung abzusehen, denn die Bundesverfassung normiert die Kompetenzaufteilung zwischen Bund und Kantonen erschöpfend.**

Entgegen der hier vertretenen Auffassung – dies sei der Vollständigkeit halber angeführt – kommt das beigefügte Gutachten zum Schluss, dass der Bund über eine hinreichende Kompetenz für den Erlass eines solchen Gesetzes verfügen würde. Die Autoren verweisen auf die Artikel 118 sowie 109 bzw. 122 BV⁵.

Doch selbst bei Bejahung einer verfassungsrechtlichen Kompetenzgrundlage muss der vorliegende Gesetzesentwurf *in verschiedener Hinsicht als verfassungswidrig* beurteilt werden⁶:

- **Die vorgesehene Reduktion des Miet- und Pachtzinses für die von der Schliessung betroffenen Mieter und Pächter ist mit der Wirtschaftsfreiheit und dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität staatlichen Handelns nicht vereinbar.** Die vorgeschlagene Ungleichbehandlung der ein KMU betreibenden Mieter und Pächter gegenüber den ein KMU betreibenden Eigentümern von Geschäftsräumen ist weder konjunkturpolitisch noch aus Sicht des Mieterschutzes vertretbar. Die angestrebte Besserstellung von Mietern und Pächtern führt zu einer rechtswidrigen Marktverzerrung, indem die Rechtsstellung – und damit auch die wirtschaftliche Situation – der ein KMU führenden Mieter und Pächter gegenüber ihren Mitkonkurrenten verbessert wird. Unternehmer, deren Betrieb sich in einer eigenen Liegenschaft befindet, müssen die finanziellen Konsequenzen der notrechtlich erfolgten Betriebsschliessung vollumfänglich selber tragen, während eingemietete Unternehmer von ihrer Pflicht zur Zahlung des Miet- oder Pachtzinses zu einem grossen Teil befreit werden.

Bei diesen Überlegungen geht überdies vergessen, dass die ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsräumen vergleichbare Kosten für die Geschäftslokale haben. Sie schulden die Zinsen jedoch nicht einem Vermieter, sondern Banken oder anderen Gläubigern.

- **Die vorgesehene Miet- und Pachtzinsreduktion ist mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar.** Der angestrebte Eingriff in vertragliche Ansprüche von Vermietern und Verpächtern ist unverhältnismässig. Weder kann nachgewiesen werden, dass tatsächlich eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht, deren Ursache die notrechtsbedingten Betriebsschliessungen bilden, noch ist klar, ob eine solche mittels des Zwangserlasses verhindert werden könnte. Der Eingriff erfolgt zudem völlig undifferenziert, indem er sich nicht auf Geschäftsmieter beschränkt, die aufgrund einer notrechtlich angeordneten Massnahme in eine finanzielle Notlage geraten, sondern in genereller Weise vertragliche Ansprüche unabhängig von der jeweiligen finanziellen Situation rückwirkend aberkennen will. Von einer solchen staatlichen Intervention würden damit auch zahlreiche Mieter von Geschäftsräumen profitieren, die nicht in eine Notlage geraten sind.
- **Sodann ist die Reduktion des Miet- oder Pachtzinses auf einen Satz von 40 Prozent mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbar.** Es ist unter keinem Titel zu rechtfertigen, die Vermieter bzw. Verpächter stärker zu belasten als die Mieter oder Pächter, da sie von der Situation gleichermassen betroffen sind. Die Behauptung, dass Vermieter und Verpächter wirtschaftlich belastbarer sind als Mieter und Pächter, ist nicht belegbar. Die festgelegte Höhe der zu entrichtenden Zinsen entspringt denn auch nicht einer wirtschaftlichen Logik oder einer juristischen Argumentation, sondern ist vielmehr das Resultat eines eigentlichen Seilziehens – Verhandlungen, die man ihrer Charakteristik nach eher einem orientalischen Basar als einem modernen Rechtsstaat zuordnen würde.

Aus rechtlicher Sicht bleibt anzufügen, dass das Argument der Opfersymmetrie dem Mietrecht fremd ist, da Miete und Pacht als zweiseitige Austauschverträge zu qualifizieren sind, bei welchen – im Unterschied zu Gesellschaften – die Vertragsparteien das wirtschaftliche Risiko nicht gemeinsam tragen⁷.

⁵ Rechtsgutachten Covid-19-Geschäftsmietegesetz, S. 35, Rz. 73.

⁶ Vgl. hierzu die Ausführungen und Argumente im beigefügten Rechtsgutachten zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz.

⁷ Rechtsgutachten Covid-19-Geschäftsmietegesetz, S. 19, Rz. 34, und S. 12, Rz. 13.

Beurteilung aus politischer Sicht

Dass die Schliessung von Gewerbebetrieben verschiedenenorts finanzielle Einbussen verursacht hat, ist unbestritten. Die *Auswirkungen* der Betriebsschliessungen oder Betriebseinschränkungen unterscheiden sich allerdings *je nach Branche* stark. Weiter ist unbestritten, dass weder die Mieter noch die Vermieter ein Verschulden an dieser Schliessung trifft. Die Verantwortung für die angesprochenen Massnahmen tragen die zuständigen Behörden.

Im Gegensatz zu anderen Gesetzen enthält das Epidemiegesetz jedoch *keine Entschädigungsregelung* bzw. beschränkt die Ersatzpflicht des Bundes für rechtmässig verursachte Schäden auf bestimmte Massnahmen gegenüber einzelnen Personen⁸. Dies wiederum kann *keine Rechtfertigung* dafür sein, in bestehende privatrechtliche Vertragsverhältnisse einzugreifen und die Vermieter bzw. Verpächter einseitig zum Tragen des entstandenen Schadens zu verpflichten.

Aus politischer Sicht sind folgende Überlegungen anzuführen:

- Notsituationen können überraschend und in verschiedener Schwere eintreten. In einer freien Marktwirtschaft obliegt es grundsätzlich der **Selbstverantwortung jedes Einzelnen**, für solche Situationen vorzusorgen und entsprechende Reserven anzulegen. Freiheit – und damit auch die unternehmerische Freiheit – ist immer mit Verantwortung verbunden. Vor diesem Hintergrund sind gezielte Massnahmen zur Linderung der Not in bestimmten, besonders schweren Fällen begrüssenswert, nicht jedoch staatliche Interventionen nach dem Giesskannenprinzip.
- In Notsituationen kommt der **Gewährleistung der Rechtssicherheit** eine besonders grosse Bedeutung zu. Können Rechtssicherheit und politische Stabilität nicht gewährleistet werden, verschlimmert dies nicht nur die Notsituation, sondern fügt dem Wirtschafts- und Arbeitsplatz überdies langfristige Standort- und Wettbewerbsnachteile zu. Darum ist gerade auch in solchen Situationen die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Grundregeln von elementarer Bedeutung. Von Eingriffen in Grundrechte oder privatrechtlich geregelte Bereiche ist, wenn immer möglich, abzusehen. Für den Erlass von Regelungen ist das Vorliegen einer Verfassungskompetenz zwingend erforderlich. Einen staatlich erzwungenen Mieterlass auf Kosten der Vermieter lehnen wir darum dezidiert ab.
- Vielmehr ist es Aufgabe der betroffenen Mietparteien, **situationsgerechte Lösungen** auszuarbeiten, wo dies erforderlich ist. Das ist in einer Vielzahl von Fällen auch bereits erfolgt: Zahlreiche Vermieter sind ihren Geschäftsmietern mit Mieterlassen, Stundungen oder anderen Erleichterungen entgegengekommen. Diese verantwortungsbewusst handelnden Vermieter würden mit einem solchen Gesetz nicht nur vor den Kopf gestossen: Ein solches Gesetz würde etwelche **Rechtsunsicherheit** und wohl auch zahlreiche Verfahren provozieren.
- Der Versuch des Bundesrats, **Artikel 100 BV behelfsweise als Kompetenzgrundlage** herbeizuziehen, ist **untauglich**. Die Konjunkturpolitik umfasst als Teil der allgemeinen Wirtschaftspolitik «all jene behördlichen Massnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Konjunktur oder die allgemeine Wirtschaftslage zu beeinflussen. Konjunktur ist Gesamtwirtschaftspolitik»⁹. Der vorliegende Gesetzesentwurf vermag keine gesamtwirtschaftliche Ausstrahlungskraft zu entfalten: Die Bestimmungen greifen rückwirkend in bestimmte privatrechtliche Verträge ein und haben nur in einzelnen Bereichen eine Wirkung. **Die Massnahmen sind nicht zukunftsgerichtet und vermögen die künftige Konjunkturentwicklung nicht zu beeinflussen.**
- Der **Miet- oder Pachtzins** ist **kein geeignetes Kriterium**, um Unterstützungsleistungen für pandemiebedingte Einbussen zu regeln¹⁰. Bei der Diskussion der durch verschiedene Mieter- und Branchenverbände vorgebrachten Anliegen ging vergessen, dass die Auswirkungen der Betriebsschliessungen je nach geschäftlicher Tätigkeit und betrieblicher Kostenstruktur sehr verschieden sind. Pauschal am

⁸ Vgl. Art. 63 ff. des Epidemiegesetzes (EpG, SR 818.101).

⁹ René Rhinow/Gerhard Schmid/Giovanni Biaggini/Felix Uhlmann, Öffentliches Wirtschaftsrecht, 2. Aufl., Basel 2011, S. 455, Rz. 5.

¹⁰ Rechtsgutachten Covid-19-Geschäftsmietegesetz, S. 37, Rz. 82.

Miet- und Pachtzins anzuknüpfen, ist nicht zielführend – namentlich auch darum, weil diese Anknüpfung zu Wettbewerbsverzerrungen gegenüber den ein KMU betreibenden Eigentümern von Liegenschaften führt.

Weiterführende Gedanken

Aus Sicht des HEV Zürich wäre der Bundesrat gut beraten, wie folgt vorzugehen.

- Zunächst ist der **Grundsatz der Selbstverantwortung** zu beherzigen. Es ist zu untersuchen, in wie vielen Fällen, in denen tatsächlich ein ernsthaftes Problem für die Geschäftsmieter besteht, bereits *ohne staatliches Zutun* eine Lösung zwischen den Vertragspartnern gefunden werden konnte. Der HEV Zürich ist überzeugt, dass die Zahl der Fälle, in welchen bereits eine Lösung gefunden worden ist, *wesentlich höher* ist als bisweilen in der politischen Debatte behauptet.
- Sieht sich der Staat gezwungen, aktiv zu werden, sind Lösungen zu finden, welche weder in privatrechtliche Vertragsverhältnisse eingreifen noch verfassungsmässig garantierte Rechte von Bürgern oder Unternehmen verletzen. Im Vordergrund stehen Modelle, wie sie z.B. im *Kanton Basel-Stadt* gefunden worden sind¹¹: Ist der Vermieter bereit, für drei Monate auf einen Drittel des Mietzinses zu verzichten, bezahlt der Mieter nur ein Drittel, während das dritte Drittel vom Kanton übernommen und dem Vermieter überwiesen wird. Diese Lösung ist fakultativ, aber verbindlich für den Fall, dass sich Mieter und Vermieter darauf einigen. Dieser Ansatz ist pragmatisch und **respektiert gleichzeitig die verfassungsmässigen Rechte** wie auch die Privatsphäre.
- Schliesslich ist zu überlegen, ob die im **Epidemiengesetz** festgehaltene **Ersatzpflicht des Bundes** für rechtmässig verursachte Schäden nicht erweitert werden müsste. Vermutlich war man sich der *Tragweite breitflächiger Betriebsschliessungen* bei der Diskussion des Gesetzesentwurfs nicht bewusst bzw. man hielt die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation für nicht gegeben. Der Befürchtung, dass eine solche Ersatzpflicht des Bundes umfangreiche Mehrkosten zur Folge haben könnten, ist zu entgegnen, dass eine solche Bestimmung durchaus auch **präventive Wirkung** entfalten könnte, indem die zuständigen Behörden – mit Blick auf drohende Kostenfolgen – bei der Anordnung grossflächiger Massnahmen *mehr Zurückhaltung* üben würden, als dies in den letzten Monaten der Fall war.

Zusammenfassung

Aus den angeführten Gründen lehnt der HEV Zürich den vorliegenden Gesetzesentwurf ab. Er ist in mehrfacher Hinsicht verfassungswidrig und erweist sich als untauglich, die vorliegenden Probleme zu lösen. Zudem führen die angestrebten staatlichen Eingriffe zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Zürich



Gregor Rutz, Nationalrat
Präsident



Albert Leiser, Gemeinderat
Direktor

¹¹ Dringlicher Grossratsbeschluss zur Ausrichtung von Beiträgen an Vermieterinnen und Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten zur Unterstützung für basel-städtische Unternehmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19_GRB-Mietzinsunterstützung) vom 13. Mai 2020 (weiterführende Hinweis auf der Webseite des basel-städtischen Finanzdepartements, www.fd.bs.ch).

Dr. Peter Karlen, Rechtsanwalt, alt Bundesrichter

Dr. Markus Rüssli, Rechtsanwalt, LL.M.

Rechtsgutachten

zur Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz

erstattet zuhanden des

Hauseigentümerverbands Zürich

Zürich, 3. August 2020

Inhaltsübersicht

Literatur.....	4
Abkürzungen.....	6
I. Einleitung	8
A. Ausgangslage	8
B. Auftrag	10
II. Zweck, Inhalt und rechtliche Einordnung des geplanten Covid-19- Geschäftsmietegesetzes	11
A. Zweck.....	11
B. Inhalt	13
1. Vorübergehende Reduktion des Miet- und Pachtzinses.....	14
2. Entschädigungsanspruch bei wirtschaftlicher Notlage des Vermieters oder Verpächters	16
3. Vollzugsbestimmungen.....	16
C. Rechtliche Einordnung	16
1. Betroffene Sachbereiche und verwendete Instrumente.....	17
2. Verfolgte öffentliche Interessen	18
III. Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19- Geschäftsmietegesetz.....	19
A. Bundeskompetenz zum Erlass des vorgesehenen Covid-19- Geschäftsmietegesetzes	20
B. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Eigentumsgarantie	21
C. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit.....	25
D. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Wirtschaftsfreiheit, insbes. mit dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität.....	27
1. Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden.....	27
2. Ungleichbehandlung der ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsräumen	28
3. Ungleichbehandlung der ein grösseres Unternehmen führenden Mieter und Pächter	30
4. Besserstellung der Gesundheitseinrichtungen.....	30
E. Zulässigkeit der rückwirkenden Inkraftsetzung	31

IV. Pflicht des Staates zur Entschädigung der von der Schliessung bzw. Betriebseinschränkungen betroffenen Gewerbetreibenden	32
A. Grundsatz der Entschädigungspflicht	32
B. Ausgestaltung der Entschädigungspflicht	33
V. Ergebnisse	34
A. Beantwortung der Gutachterfragen.....	34
B. Zusammenfassung	36

Literatur

- ALVAREZ CIPRIANO, in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, hrsg. von Bernhard Ehrenzeller et al., 3. Aufl. 2014, Art. 109 BV
- BIAGGINI GIOVANNI, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2. Aufl., Zürich 2017 (zit. BV-Kommentar)
- BIAGGINI GIOVANNI, «Notrecht» in Zeiten des Coronavirus – Eine Kritik der jüngsten Praxis des Bundesrats zu Art. 185 Abs. 3 BV, ZBI 2020 239 ff. (zit. Notrecht)
- BOHNET FRANÇOIS, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, 8. April 2020, Gutachten publiziert auf der Internetseite des Hauseigentümerverbands Schweiz
- Botschaft zur Revision des Bundesgesetzes über die Bekämpfung übertragbarer Krankheiten des Menschen (Epidemiengesetz, EpG) vom 3. Dezember 2010, BBl 2010 311 ff. (zit. Botschaft)
- BRUTSCHIN SARAH/RUBLI XAVIER/STASTNY PIERRE, Rechtsgutachten: Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz (MV-ASLOVA-ASI), März 2020, publiziert auf der Internetseite des erwähnten Verbands
- Bundesamt für Justiz, Motion 20.3142 (Version Ständerat vom 6.5.2020): Erlass von Geschäftsmieten. Frage zur Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie, 11. Mai 2020, für Kommission Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates WAK-N, auffindbar unter www.parlament.ch > Geschäfte Suche > 20.3142 (zit. Stellungnahme)
- Erläuternder Bericht des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF zur Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vom Juni 2020 (zit. Erläuternder Bericht)
- HÄFELIN ULRICH/HALLER WALTER/KELLER HELEN/THURNHERR DANIELA, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl. 2016
- HIGI PETER, Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Herabsetzung des Mietzinses wegen Mängeln des Geschäftsraums im Zusammenhang mit der «Corona-Pandemie», publiziert am 30. März 2020 auf der Internetseite des Hauseigentümerverbands Schweiz

LYNEDJIAN MARC, COVID-19-Ordre de fermeture des magasins et restaurants. Impact sur l'obligation de payer le loyer, 28. März 2020, Gutachten publiziert auf der Internetseite des Hauseigentümerverbands Schweiz

JUNOD CHARLES-ALBERT, in: Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874, hrsg. von Jean-François Aubert et al., 1991, Art. 34^{septies}

KARLEN PETER, Schweizerisches Verwaltungsrecht. Gesamtdarstellung unter Einbezug des europäischen Kontextes, 2018

KLEY ANDREAS, «Ausserordentliche Situationen verlangen nach ausserordentlichen Lösungen.» – Ein staatsrechtliches Lehrstück zu Art. 7 EpG und Art. 185 Abs. 3 BV, ZBl 2020 268 ff.

MALINVERNI GIORGIO, in: Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874, hrsg. von Jean-François Aubert et al., 1991, Art. 69

MEIER-HAYOZ ARTHUR/FORSTMOSER PETER/SETHE ROLF, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12. Aufl. 2018

PEDUZZI ROBERTO, Die Auswirkungen der Notmassnahmen in der Coronakrise auf Geschäftsmietverträge, MietRecht Aktuell 1/20, 3 ff.

REICH JOHANNES, Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit, Diss. Basel, 2011

Abkürzungen

AB	Amtliches Bulletin
Abs.	Absatz
aBV	alte Bundesverfassung vom 29. Mai 1874
Art.	Artikel
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts
Aufl.	Auflage
BBl	Bundesblatt
betr.	betreffend
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts. Amtliche Sammlung
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heisst
Diss.	Dissertation
E.	Erwägung
f., ff.	und folgende
EpG	Bundesgesetz über die Bekämpfung übertragbarer Krankheiten des Menschen vom 28. September 2012 (Epidemiengesetz, EpG; SR 818.101)
et al.	et alii (= und andere)
etc.	et cetera
hrsg.	herausgeben
insbes.	insbesondere
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
lit.	litera (= Buchstabe)
N, NR	Nationalrat
Nr.	Nummer
OR	Schweizerisches Obligationenrecht vom 30. März 1911 (SR 220)

Rz.	Randziffer
S.	Seite
S, SR	Ständerat
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StPO	Schweizerische Strafprozessordnung (Strafprozessordnung) vom 5. Oktober 2007 (SR 312.0)
vgl.	vergleiche
WAK	Kommission für Wirtschaft und Abgaben
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert

I. Einleitung

A. Ausgangslage

- 1 Der Bundesrat ordnete zur Bekämpfung der Verbreitung des Coronavirus (COVID-19) mit Wirkung ab dem 17. März 2020 die Schliessung öffentlich zugänglicher Einrichtungen wie Einkaufsläden, Märkte, Restaurations-, Bar-, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe (Museen, Bibliotheken, Kinos etc.) sowie von Betrieben mit körperbezogenen Dienstleistungen (Coiffeure, Massagen etc.) an. Von der Schliessung ausgenommen blieben die für die Grundversorgung der Bevölkerung unentbehrlichen Geschäfte wie Lebensmittelläden, Apotheken, Poststellen etc.¹ Weiter verbot der Bundesrat Gesundheitseinrichtungen wie Spitälern, Kliniken, Arztpraxen und Zahnarztpraxen, nicht dringend angezeigte medizinische Eingriffe und Therapien vorzunehmen².
- 2 Einzelne Betriebe (Bau- und Gartenfachmärkte, Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt wie Coiffeure, Massagen, Tattoo-Studios und Kosmetik) und Einrichtungen zur Selbstbedienung wie Solarien, Autowaschanlagen oder Blumenfelder durften ab dem 27. April 2020 bei Umsetzung eines ausreichenden Schutzkonzepts wieder öffnen (sog. Transitionsschritt 1)³. Ab dem 11. Mai 2020 wurde die Öffnung der meisten Betriebe, die am 17. März 2020 schliessen mussten, wieder erlaubt, sofern sie über ein Schutzkonzept verfügten, so insbesondere für Einkaufsläden und Märkte, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, die Schulen der Primar- und Sekundarstufe I sowie Kindertagesstätten (sog. Transitionsschritt 2)⁴. Schliesslich konnten ab dem 6. Juni 2020 auch die restlichen von der Schliessung betroffenen Betriebe wieder öffnen, so insbesondere alle Schulen, Kinos, Konzertlokale, Theater, Diskotheken, Tanzlokale und Nachtclubs (sog. Transitionsschritt 3)⁵.

¹ Art. 6 Abs. 2 und 3 der COVID-19-Verordnung 2 (SR 818.101.24) in der Fassung vom 16. März 2020, AS 2020 783. Sämtliche Präsenzveranstaltungen an Schulen und übrigen Ausbildungsstätten waren bereits ab dem 16. März 2020 untersagt worden; Art. 5 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 in der ursprünglichen Fassung vom 13. März 2020.

² Art. 10a Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 in der Fassung vom 16. März 2020, AS 2020 783.

³ Art. 6 Abs. 2 lit. e und Abs. 3 lit. o–q, Art. 6a und betr. Spitäler und Kliniken Art. 10a der COVID-19-Verordnung 2 in der Fassung vom 16. April 2020, AS 2020 1249.

⁴ Art. 5a, 6 Abs. 2 und 3 sowie Art. 6a der COVID-19-Verordnung 2 in der Fassung vom 8. Mai 2020, AS 2020 1499.

⁵ Art. 5 und 6 Abs. 3 sowie Art. 6a der COVID-19-Verordnung 2 in der Fassung vom 27. Mai 2020, AS 2020 1815.

- 3 Zur Milderung der wirtschaftlichen Folgen der angeordneten Schliessungen und Betriebseinschränkungen beschloss der Bundesrat eine Reihe von Massnahmen. Unter anderem gewährte er Mietern und Pächtern für die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig gewordenen Zinsen bei Zahlungsrückständen für die Nachzahlung eine Fristverlängerung von 30 Tagen auf 90 Tage⁶. Hingegen sah der Bundesrat bewusst davon ab, Massnahmen zu treffen, die direkt in die Miet- und Pachtverhältnisse eingreifen. Er forderte Mieter und Vermieter aber auf, im Dialog Lösungen für Mieter zu finden, die wegen der Schliessung den geschuldeten Mietzins nicht aufbringen konnten⁷.
- 4 Die Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben des National- und des Ständerats unterbreiteten am 12. bzw. 19. Mai 2020 ihren Räten zwei übereinstimmende Motionen, die den Bundesrat beauftragen, eine Vorlage auszuarbeiten, nach der Betreiber von Restaurants und der weiteren vom Bundesrat geschlossenen Betriebe ihrem Vermieter während der Schliessungszeit nur 40% der Miete schulden⁸. Die Motionen wurden in den Räten am 4. bzw. 8. Juni 2020 angenommen. Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 einen Entwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die Vernehmlassung geschickt, mit dem die beiden Motionen umgesetzt werden sollen⁹. Mitte September 2020 soll für dieses neue Gesetz die Botschaft des Bundesrats an das Parlament verabschiedet werden. In der Wintersession soll die Vorlage von beiden Räten als dringliches Bundesgesetz beschlossen werden. Das Gesetz soll rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft treten¹⁰.
- 5 Der Bundesrat hat ausserdem am 19. Juni 2020 die Vernehmlassung zu einem Entwurf für ein Covid-19-Gesetz eröffnet, das die rechtlichen Grundlagen für eine Verlängerung der vom Bundesrat getroffenen Massnahmen schaffen soll. Der Entwurf ist in der Vernehmlassung mehrheitlich auf Ablehnung gestossen.

⁶ Art. 2 und 4 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020, SR 221.213.4.

⁷ Medienmitteilung vom 8. April 2020; vgl. Erläuternder Bericht, S. 4.

⁸ WAK-Motionen Nr. 20.3451 und 20.3460.

⁹ BBl 2020 6025.

¹⁰ So der Zeitplan gemäss dem Erläuternden Bericht, S. 15 und 18.

B. Auftrag

- 6 Der Hauseigentümerverband Zürich hat am 7. Juli 2020 die Gutachter beauftragt, die Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz zu prüfen. Weiter soll untersucht werden, inwieweit der Staat verfassungsrechtlich verpflichtet ist, für Schäden, die durch die Schliessung von Gewerbebetrieben entstanden sind, Ersatz zu leisten.
- 7 Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist im Einzelnen zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:
 1. Ist der in die Vernehmlassung gegebene Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes mit der Bundesverfassung vereinbar? Insbesondere:
 - a. Verfügt der Bund über eine hinreichende Kompetenz zum Erlass eines Gesetzes in dieser Angelegenheit?
 - b. Ist die vorgesehene Reduktion des Miet- und Pachtzinses für die von der Schliessung betroffenen Mieter und Pächter mit der Wirtschaftsfreiheit und dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität staatlichen Handelns vereinbar?
 - c. Ist die vorgesehene Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Eigentumsgarantie vereinbar?
 - d. Ist die Reduktion auf einen Satz von 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit vereinbar?
 - e. Verstösst die vorgesehene rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes auf den 17. März 2020 gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot?
 2. Verpflichtet das Verfassungsrecht den Gesetzgeber, die von der Schliessung betroffenen Gewerbetreibenden finanziell zu unterstützen? Welche verfassungsrechtlichen Vorgaben hat der Gesetzgeber bei einer finanziellen Unterstützung zu beachten?

II. Zweck, Inhalt und rechtliche Einordnung des geplanten Covid-19-Geschäftsmietegesetzes

- 8 Der in die Vernehmlassung gegebene Gesetzesentwurf verfolgt nicht einen einheitlichen Zweck, sondern verknüpft mehrere Zielsetzungen miteinander. Es ist deshalb erforderlich, vor der Prüfung der Verfassungsmässigkeit der Vorlage ihren Zweck und Inhalt sowie ihre rechtliche Einordnung zu untersuchen.

A. Zweck

- 9 Die Gesetzesvorlage enthält keinen Zweckartikel, und auch der Erläuternde Bericht äussert sich nicht ausdrücklich zum Zweck des geplanten Gesetzes. Dieser ist deshalb anhand der Motionen, die dem Gesetzesentwurf zugrunde liegen, und insbesondere der darüber geführten parlamentarischen Debatten zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass die politische Auseinandersetzung in den Räten eine Entwicklung durchgemacht hat. Bereits in der ausserordentlichen Session im Mai 2020 wurde über Motionen mit einer ähnlichen Zielsetzung diskutiert¹¹. Die beiden Räte konnten damals jedoch keine Einigung finden. Die beiden Motionen, die von den Räten am 4. bzw. 8. Juni 2020 angenommen wurden, sind das Ergebnis eines zähen Ringens. Sie wurden im Parlament unter hohem Zeitdruck verabschiedet und als letztmöglicher Kompromiss bezeichnet, um das Scheitern der Vorstösse zu vermeiden.
- 10 Bei der Gesetzesvorlage handelt es sich nach der Auffassung der parlamentarischen Mehrheit in erster Linie um eine *Unterstützungsmassnahme* für die ein kleines oder mittleres Unternehmen (KMU) führenden Mieter und Pächter, die ihren Betrieb wegen der Pandemie schliessen oder einschränken mussten. Gleich wie die bereits vom Bundesrat beschlossenen Unterstützungsmassnahmen soll die Vorlage dazu beitragen, Konkurse und Arbeitslosigkeit zu verhindern¹². Die Gesetzesvorlage verfolgt damit insoweit den gleichen Zweck wie die bereits erwähnte bundesrätliche Verordnung, welche die Fristen bei Zahlungsrückständen verlängerte (vgl. vorn Rz. 3).

¹¹ WAK-Motionen Nr. 20.3142 (Nationalrat) und 20.3161 (Ständerat).

¹² Exemplarisch die Voten der Kommissionssprecher NR Regula Rytz und SR Christian Levrat, AB 2020 N 663 und 2020 S 396.

- 11 Die vorgesehene Unterstützung soll allerdings *nicht eine blosse Überbrückungshilfe* darstellen, wie dies bei der genannten Verordnung der Fall ist. Vielmehr sollen die ein KMU führenden Mieter und Pächter durch eine Zinsreduktion während der Schliessungszeit eine *definitive finanzielle Entlastung* erlangen. Es gelte, nicht nur Konkurse abzuwenden, sondern auch zu verhindern, dass die kleingewerblichen Mieter und Pächter einen «Schuldenrucksack» in die «Recovery-Phase» nehmen müssten¹³.
- 12 Die erwähnte finanzielle Unterstützung der kleingewerblichen Mieter und Pächter soll nach dem Willen der Parlamentsmehrheit durch eine *mietrechtliche Sondernorm*, die von den Bestimmungen des Obligationenrechts abweicht, erreicht werden. Die Unterstützung soll grundsätzlich durch die Vermieter und Verpächter geleistet werden, indem während der Schliessungszeit ihr nach Obligationenrecht bestehender Miet- oder Pachtzinsanspruch auf 40% gekürzt wird. Es war zwar in den Räten unbestritten, dass der Bund die Schliessung der Gewerbebetriebe angeordnet und damit die finanziellen Einbussen verursacht hat. Ebenso war unbestritten, dass weder die Mieter und Pächter noch die Vermieter und Verpächter ein Verschulden an der Schliessung trifft. Doch geht die Ratsmehrheit davon aus, dass sich die Schliessung in unterschiedlicher Weise auf die Miet- und Pachtverhältnisse ausgewirkt habe. Dies rechtfertige für die Schliessungszeit einen Eingriff in die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse.
- 13 Diese Sicht der Parlamentsmehrheit stützte sich auf mehrere Überlegungen¹⁴. Zunächst wurde ausgeführt, die krisenbedingte Schliessung habe zu einer *Störung der Äquivalenz* des Mietverhältnisses geführt. Es gehe nicht an, dass die Mieter und Pächter allein die krisenbedingten Nachteile tragen müssten, die Vermieter und Verpächter dagegen unbehelligt blieben. Anzustreben sei vielmehr eine *Opfersymmetrie*, d.h. Mieter und Pächter sowie Vermieter und Verpächter hätten beide Opfer zu erbringen.
- 14 Weiter wurden ökonomische Gründe ins Feld geführt. Es sei angezeigt, dass Vermieter und Verpächter den von der Schliessung betroffenen Gewerbebetrieben entgegenkämen, da ihnen ein Konkurs ihrer Mieter oder Pächter in manchen Fällen grösseren Schaden verursache als eine Zinsreduktion. Denn sie müssten bei Beendigung des

¹³ So die Kommissionssprecherin NR Regula Rytz, AB 2020 N 664.

¹⁴ Sie wurden in der parlamentarischen Debatte von einer Vielzahl von Rednern in verschiedenen Zusammenhängen immer wieder vorgebracht. Es wird darauf verzichtet, sie im Einzelnen zu belegen.

Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückständen nachher mit einem Leerstand ihrer Miet- oder Pachtobjekte rechnen.

- 15 Schliesslich wurden auch *mietrechtliche Gründe* angeführt. Mieter und Pächter hätten aufgrund der Schliessung – auch wenn sie nicht vom Vermieter oder Verpächter verschuldet sei – Anspruch auf Herabsetzung des Miet- bzw. Pachtzinses. Es gehe darum, eine Prozesslawine zu verhindern und für die ein KMU führenden Mieter und Pächter, die sich aus Kostengründen ein gerichtliches Verfahren nicht leisten könnten, Rechtssicherheit zu schaffen.
- 16 Die Parlamentsminderheit widersprach allen diesen Argumenten¹⁵. Sie lehnte – gleich wie der Bundesrat – einen Eingriff in die obligationenrechtlichen Vertragsbeziehungen ab. Auch die Mehrheit räumte ein, dass der vorgesehene Eingriff nicht in allen Fällen zweckmässig sei. Um rasch Rechtssicherheit herstellen zu können, sei eine Pauschallösung aber unumgänglich. Ausserdem sei lediglich eine subsidiäre Lösung vorzusehen, die keine Anwendung finde, wenn eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliege.
- 17 Zusammenfassend soll die Gesetzesvorlage nach Auffassung der Parlamentsmehrheit den ein KMU führenden Mietern und Pächtern, die durch die Geschäftsschliessung Einbussen erlitten haben, rasch finanzielle Unterstützung gewähren, um so ihre Weiterexistenz zu erleichtern. Dies soll durch eine obligationenrechtliche Sonderregelung erfolgen, die den Miet- und Pachtzins für die Schliessungszeit in pauschaler Weise auf 40% herabsetzt und auf diese Weise rasch Rechtssicherheit herstellt.

B. Inhalt

- 18 Den Hauptteil der Gesetzesvorlage bilden entsprechend dem dargestellten Zweck die obligationenrechtlichen Sondernormen über den geschuldeten Miet- und Pachtzins während der Schliessungszeit bzw. bei Gesundheitseinrichtungen des eingeschränkten Betriebs (Art. 2–6; dazu nachstehend Ziff. 1). Weiter enthält die Vorlage in Art. 7–9

¹⁵ Vgl. aus den Debatten im National- und Ständerat namentlich die Voten von NR Olivier Feller (AB 2020 N 666), SR Hannes Germann (AB 2020 S 397), SR Martin Schmid (AB 2020 S 397 f.), SR Brigitte Häberli-Koller (AB 2020 S 399) und SR Daniel Fässler (AB 2020 S 401 f.).

Regelungen zum Entschädigungsanspruch von Vermietern und Verpächtern, die wegen Miet- oder Pachtzinsausfällen in eine wirtschaftliche Notlage geraten (vgl. dazu Ziff. 2). Schliesslich enthält die Vorlage weitere untergeordnete Bestimmungen (vgl. dazu Ziff. 3).

1. Vorübergehende Reduktion des Miet- und Pachtzinses

19 Art. 5 und 6 der Gesetzesvorlage setzen den geschuldeten Miet- und Pachtzins unter gewissen Voraussetzungen auf 40% des vereinbarten Nettozinses fest. Dadurch werden Art. 257 und 281 OR, wonach Mieter und Pächter grundsätzlich den vollen vereinbarten Miet- oder Pachtzins schulden, für die Schliessungszeit ausser Kraft gesetzt. Die vorgesehenen Bestimmungen stellen eine *Sonderregel zu Art. 259d und 288 OR* dar, indem sie für alle Fälle einen einheitlichen schliessungsbedingten Herabsetzungsanspruch von 60% des Nettozinses festlegen. Es handelt sich somit um eine pauschale Zinsreduktion, welche die Umstände des Einzelfalls ausser Acht lässt¹⁶. Nach Schätzungen des Bundes gehen den Vermietern und Verpächtern durch die Anwendung dieser Sonderregel rund 212 Mio. Franken verloren¹⁷.

20 Der besondere, auf 40% begrenzte Miet- und Pachtzins kommt unter folgenden Voraussetzungen zur Anwendung (Art. 2 und 3 der Gesetzesvorlage)¹⁸:

- es muss sich um eine Miete oder Pacht von *Geschäftsräumen* handeln;
- die Geschäftsräume müssen öffentlich zugänglich sein und von der *Schliessung* bzw. bei Gesundheitseinrichtungen von einer *Einschränkung des Betriebs* aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus betroffen sein (vgl. vorn Rz. 1 f.);
- der vereinbarte Miet- oder Pachtzins darf *monatlich maximal 20 000 Franken* betragen;

¹⁶ Die Parlamentsmehrheit war sich bewusst, dass die Miet- und Pachtzinsreduktion auch in Fällen Anwendung finden kann, in denen der Mieter oder Pächter darauf mit Blick auf seine Weiterexistenz nicht angewiesen ist; vgl. die Kommissionssprecherin NR Regula Rytz, AB 2020 N 664.

¹⁷ Erläuternder Bericht, S. 16.

¹⁸ Nach Schätzungen des Bundes dürften rund 80 000 Miet- und Pachtverhältnissen in den Anwendungsbereich der Sonderregelung fallen; vgl. Erläuternder Bericht, S. 15 f.

- es darf *keine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien* über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses während der Schliessung bzw. Betriebseinschränkung bestehen;
 - es darf *kein rechtskräftiger Gerichtsentscheid* vorliegen.
- 21 Die Herabsetzung des Miet- und Pachtzinses auf 40% setzt nach dem Ausgeführten keine wirtschaftliche Notlage seitens der begünstigten Mieter oder Pächter voraus. Hingegen soll durch die *betragsmässige Begrenzung des Zinses* die Anwendung der Sonderregelung auf KMU beschränkt bleiben. Nach Auffassung der Parlamentsmehrheit sind diese besonders stark von den pandemiebedingten Einschränkungen betroffen, weil bei ihnen der Miet- oder Pachtzins einen grossen Fixkostenblock ausmache, der sie bei ausfallenden oder stark reduzierten Einnahmen besonders rasch in einen wirtschaftlichen Engpass führe. Im Nationalrat wurde ausgeführt, der Betrag von 20 000 Franken pro Monat entspreche dem Mietzins, den «ein normales, kleineres Kleidergeschäft in der Stadt Bern, Lausanne oder Zürich» bezahle¹⁹.
- 22 Die vorgeschlagene Regelung hat ausserdem nur *subsidiären Charakter*. Sie kommt nicht zum Zug, wenn sich die Parteien über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses während der Schliessung bzw. Betriebseinschränkung geeinigt haben oder noch einigen können. Auch rechtskräftige Gerichtsurteile über die Höhe des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses bleiben unberührt.
- 23 Schliesslich enthält die Gesetzesvorlage in Art. 3 Abs. 2 eine *Ausstiegsklausel*: Jede Vertragspartei kann bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von 15 000–20 000 Franken auf die Anwendung der Zinsreduktion verzichten. Ob ein Ausstieg interessant ist, hängt von der konkreten Situation ab. Verzichtet ein Vermieter oder Verpächter auf die Anwendung der Regelung gemäss Gesetzesvorlage, riskiert er allenfalls, dass ein Gericht eine höhere Mietzinsherabsetzung festlegt; ausserdem kann er bei einem Verzicht keine Entschädigung nach Art. 7 der Gesetzesvorlage beanspruchen.

¹⁹ So die Kommissionssprecherin NR Regula Rytz, AB 2020 N 663.

2. Entschädigungsanspruch bei wirtschaftlicher Notlage des Vermieters oder Verpächters

24 Die Reduktion des Zinses auf 40% des vereinbarten Entgelts kann den Vermieter oder Verpächter in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen. Art. 7 der Gesetzesvorlage räumt ihnen deshalb in einem solchen Fall einen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Bund ein. Dabei müssen die betroffenen Vermieter oder Verpächter ihre wirtschaftliche Notlage belegen. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung. Allerdings sind vom Nachweis der Notlage Vermieter befreit, welche die reine Kostenmiete anwenden, was insbes. für Wohnbaugenossenschaften zutrifft. Die Vorlage enthält im Zusammenhang mit der Geltendmachung der Entschädigungsansprüche ebenfalls eine Bestimmung zum Rechtsschutz (Art. 8) sowie eine Strafnorm (Art. 9).

25 Die Gesetzesvorlage sieht eine *Plafonierung der finanziellen Mittel* für die Auszahlung der Entschädigungsansprüche vor. Die zur Verfügung stehende Summe beträgt 20 Mio. Franken, wodurch die Anwendung der Ausgabenbremse nach Art. 159 Abs. 3 lit. b BV vermieden wird²⁰. Durch diese Begrenzung können möglicherweise nicht alle Härtefälle auf der Vermieter- und Verpächterseite abgewendet werden.

3. Vollzugsbestimmungen

26 Die Vorlage weist den Vollzug des Gesetzes dem Bundesrat zu (Art. 10). Wie erwähnt soll das Gesetz dringlich erklärt werden und rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft treten. Es soll dem fakultativen Referendum unterstehen (Art. 11).

C. Rechtliche Einordnung

27 Es ist nicht einfach, die Gesetzesvorlage in die gängigen rechtlichen Kategorien einzuordnen, weil sie Normen unterschiedlichen Charakters vereinigt. Für die Beurteilung der Verfassungsmässigkeit genügt es, die Vorlage unter jenen Gesichtspunkten zu qualifizieren, die verfassungsrechtlich relevant sind.

²⁰ Vgl. auch Erläuternder Bericht, S. 18.

1. Betroffene Sachbereiche und verwendete Instrumente

- 28 Die Gesetzesvorlage regelt einen Teil der finanziellen Folgen der Massnahmen, die der Bundesrat gestützt auf die ausserordentliche Lage gemäss Art. 7 EpG angeordnet hat. Sie bezieht sich auf jene Schäden, welche die Geschäftsschliessungen und Betriebseinschränkungen von Gesundheitseinrichtungen für Mieter und Pächter bewirkt haben. Die Vorlage ergänzt die Entschädigungsregelung von Art. 63 ff. EpG, die nur bei bestimmten im Gesetz genannten Fällen zum Zug kommt²¹. Mit Blick auf den die finanziellen Folgen auslösenden Tatbestand lassen sich die Regelungen der Gesetzesvorlage dem *Epidemienrecht* und allgemeiner dem *Gesundheitsrecht* zurechnen. Allerdings sind die daran geknüpften Rechtsfolgen unterschiedlicher Natur und überschneiden sich mit anderen Rechtsbereichen.
- 29 So treffen die Art. 2–6 für bestimmte Miet- und Pachtverhältnisse eine Sonderregelung hinsichtlich der Höhe des geschuldeten Zinses. Dies könnte nahelegen, sie dem *Zivilrecht* zuzuordnen. Dafür könnte auch sprechen, dass die genannten Bestimmungen nach der Auffassung der Parlamentsmehrheit zwischen den Vertragsparteien einen Interessenausgleich herbeiführen sollen, der den besonderen Umständen der Pandemie Rechnung trägt. Gegen eine Qualifikation als Zivilrecht lässt sich jedoch einwenden, dass die finanziellen Einbussen ihren Grund nicht im Vertragsrecht, sondern in der Seuchenbekämpfung haben und nur vorübergehend Geltung beanspruchen. Die Art. 2–6 erscheinen so gesehen als *öffentlich-rechtliche Normen*, welche die zivilrechtlichen Bestimmungen des OR vorübergehend überlagern. Diese Sicht wird dadurch untermauert, dass die genannten Bestimmungen auch eine Verbesserung des Mieterschutzes anstreben (vgl. hinten Rz. 33), der sowohl in der geltenden als auch in der alten Bundesverfassung von 1874 eine besondere Grundlage hat (Art. 109 BV bzw. Art. 34^{septies} aBV) und nicht zum Zivilrecht gezählt wird²².
- 30 Die Gesetzesvorlage sieht ferner eine Entschädigungspflicht des Bundes für Vermieter und Verpächter in wirtschaftlicher Notlage vor (Art. 7). Die Entschädigung erfolgt wegen der vorgesehenen Miet- oder Pachtzinsreduktion und hat ihren Grund letztlich ebenfalls

²¹ Erläuternder Bericht, S. 9 f.

²² Vgl. JUNOD, Art. 34^{septies} Rz. 13 f. – ALVAREZ, Art. 109 Rz. 6, sieht demgegenüber in Art. 109 BV eine auf eine besondere Finalität bezogene Ergänzung der allgemeinen Zivilrechtskompetenz.

in den Massnahmen zur Pandemiebekämpfung. Es handelt sich um eine besondere Form der *Staatshaftung* für rechtmässiges Verhalten (vgl. auch hinten Rz. 67 ff.).

2. Verfolgte öffentliche Interessen

- 31 Die Gesetzesvorlage bezweckt, finanzielle Einbussen auszugleichen, die durch die Massnahmen zur Bekämpfung der Pandemie entstanden sind. Sie dient – wenn auch nicht direkt – dem *Schutz der öffentlichen Gesundheit*. Denn der Bund kann sehr weitreichende Einschränkungen der Grundrechte nur anordnen, wenn er jenen, die dadurch besonders stark betroffen werden, eine Entschädigung leistet (vgl. näher hinten Rz. 67 ff.). Die Gesetzesvorlage ergänzt die Entschädigungspflichten gemäss Art. 63 ff. EpG²³.
- 32 Darüber hinaus verfolgt die Gesetzesvorlage *konjunkturpolitische Zielsetzungen*, wie sie in Art. 100 Abs. 1 BV umschrieben sind. Wie schon erwähnt bezweckt sie, Konkurse zu verhindern und Arbeitslosigkeit zu bekämpfen (vgl. vorn Rz. 11). Allerdings erscheint sie insofern atypisch, als sie rückwirkend und nicht vorbeugend wirkt, wie dies sonst bei konjunkturpolitischen Massnahmen üblich ist²⁴.
- 33 Schliesslich dient die Vorlage dem *Schutz der Mieter*. Der Schutz der Mieter vor Missbräuchen ist seit jeher als öffentliches Interesse anerkannt²⁵. Er bezieht sich nicht nur auf die Miete von Wohnräumen, sondern auch auf die Geschäftsmiete²⁶. Die Parlamentsmehrheit hat deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die ein KMU führenden Mieter und Pächter in der Krise eines verbesserten Schutzes bedürften. Die besondere Schutzbedürftigkeit ergebe sich daraus, dass die Schliessungen und Betriebseinschränkungen die Mieter und Pächter häufig härter treffe als die Vermieter und Verpächter. Die Vorlage setzt deshalb nicht nur die Miet- und Pachtzinse für den fraglichen Zeitraum herab, sondern erspart den Mietern und Pächtern durch die vorgesehene Pauschallösung auch kostspielige Gerichtsverfahren (vgl. vorn Rz. 15).

²³ Da die in einer ausserordentlichen Lage gemäss Art. 7 EpG erforderlichen Massnahmen nicht im Einzelnen voraussehbar sind, können solche zusätzliche Entschädigungspflichten des Bundes geboten sein. Sie dürfte sogar der Bundesrat direkt gestützt auf Art. 7 EpG anordnen; vgl. BIAGGINI, Notrecht, S. 261; KLEY, S. 273.

²⁴ BIAGGINI, BV-Kommentar, Art. 100 Rz. 2; Erläuternder Bericht, S. 17.

²⁵ Vgl. BGE 99 Ia 604, 620.

²⁶ ALVAREZ, Art. 109 Rz. 9 und 12.

- 34 Dem Mietrecht und auch dem Mieterschutz ist allerdings das von der Parlamentsmehrheit vorgebrachte Argument der Opfersymmetrie fremd (vgl. vorn Rz. 13)²⁷. Denn die Miete und Pacht stellen zweiseitige Austauschverträge dar. Im Unterschied zu den Gesellschaften tragen hier die Vertragsparteien das wirtschaftliche Risiko nicht gemeinsam²⁸. Sie bilden also keine Solidargemeinschaften, in denen Schäden gemeinsam – in einer Opfersymmetrie – zu tragen wären²⁹. Die Vorlage strebt denn auch gar keine Opfersymmetrie an, da sie die Miet- und Pachtzinsreduktion auf mehr als die Hälfte festsetzt (vgl. auch hinten Rz. 49 ff.). Sie verbessert vielmehr die Rechtsstellung der ein KMU führenden Mieter und Pächter, da deren Verhandlungsmacht auf dem Markt als beschränkt eingestuft wird.

III. Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz

- 35 Ob und inwieweit die von den beiden WAK-Motionen angestrebten Regelungen mit der Bundesverfassung vereinbar sind, ist unklar. Gleichwohl wurde in der parlamentarischen Debatte die Frage der Verfassungsmässigkeit nicht vertieft diskutiert. Nachstehend wird entsprechend dem Gutachtensauftrag insbesondere die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Mietzinsreduktion näher untersucht, auf eine umfassende Prüfung der Gesetzesvorlage aber verzichtet.

²⁷ Nicht sachfremd erscheint demgegenüber die Berufung auf eine Äquivalenzstörung im Miet- oder Pachtverhältnis. Doch hat die Parlamentsmehrheit nicht näher dargetan und ist auch nicht ersichtlich, dass die Schliessungen und Betriebseinschränkungen für *alle* Mieter und Pächter zu einem solchen schwerwiegenden Ungleichgewicht der vereinbarten vertraglichen Leistungen geführt hätten.

²⁸ Vgl. zu dieser Unterscheidung MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE, § 1 Rz. 103 und 109.

²⁹ Das schliesst allerdings nicht aus, dass Mieter und Vermieter auch gemeinsame wirtschaftliche Interessen haben und eine solidarische Tragung krisenbedingter Einbussen zur Sicherung der Weiterexistenz eines Geschäfts sinnvoll sein kann.

A. Bundeskompetenz zum Erlass des vorgesehenen Covid-19-Geschäftsmietegesetzes

- 36 In den Eidgenössischen Räten wurde von mehreren Rednern die Frage aufgeworfen, ob der Bund die Kompetenz habe, ein Gesetz mit dem gewünschten Inhalt zu erlassen³⁰. Die Frage blieb trotz geäusselter Zweifel unbeantwortet³¹. Der Erläuternde Bericht zur Vernehmlassungsvorlage bemerkt, die Kompetenz ergebe sich offensichtlich nicht aus Art. 185 Abs. 3 BV, aber auch nicht aus den Bundeszuständigkeiten im Zivilrecht (Art. 122 BV) und zur Missbrauchsbekämpfung im Mietrecht (Art. 109 BV). Hingegen könne der Bund seine Kompetenz aus Art. 100 BV (Konjunkturpolitik) herleiten³².
- 37 Wie bereits dargelegt, regelt die Gesetzesvorlage einen Teil der finanziellen Folgen, welche die Massnahmen zur Pandemiebekämpfung verursacht haben (vgl. vorn Rz. 28). Letztere ergingen in Anwendung von Art. 7 EpG (ausserordentliche Lage). Die Kompetenz des Bundes zum Erlass epidemiologischer Vorschriften ergibt sich aus Art. 118 Abs. 2 lit. b BV (*Schutz der Gesundheit*)³³. Darin inbegriffen sind auch Massnahmen, die Auswirkungen von übertragbaren Krankheiten auf die Gesellschaft und die betroffenen Personen reduzieren (Art. 2 Abs. 2 lit. f EpG). Der Gesetzgeber wollte zwar im Epidemiengesetz von 2012 keine Entschädigungspflicht für Schäden einführen, die im Zusammenhang mit gesundheitspolizeilichen Massnahmen gegenüber der Bevölkerung verursacht werden, sondern eine solche nur auf Individualmassnahmen beschränken³⁴. Das bedeutet indessen nicht, dass er für eine solche weitergefasste Entschädigungspflicht keine Kompetenz hätte. Es ist vielmehr anerkannt, dass der Bund gestützt auf Art. 118 Abs. 2 lit. b BV neben polizeilichen Massnahmen auch sol-

³⁰ So namentlich im Nationalrat von NR Kurt Fluri (AB 2020 N 664 und 665 f.) und NR Gregor Rutz (AB 2020 N 664 f.), im Ständerat von SR Daniel Fässler (AB 2020 S 401 f.).

³¹ So insbes. von der direkt angesprochenen Kommissionssprecherin NR Regula Rytz, die auf eine Stellungnahme des Bundesamtes für Justiz verwies, das sich zur Frage der Kompetenz gar nicht äussert (AB 2020 N 665).

³² Erläuternder Bericht, S. 17.

³³ Nach dieser Norm kann der Bund Vorschriften für die Bekämpfung übertragbarer, stark verbreiteter oder böserartiger Krankheiten von Menschen und Tieren erlassen.

³⁴ Botschaft, S. 410.

che der leistenden Verwaltung (Finanzhilfen, Aufklärungsarbeit etc.) zur Seuchenbekämpfung einsetzen darf³⁵. Die Bundeskompetenz für die Gesetzesvorlage ergibt sich jedenfalls insoweit aus Art. 118 Abs. 2 lit. b BV, als sie eine Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen von Vermietern und Verpächtern vorsieht (Art. 7–9).

- 38 Wenn die Sonderregelung über die Höhe der Miet- und Pachtzinse (Art. 2–6) ebenfalls dem öffentlichen Recht zugeordnet wird (vgl. vorn Rz. 29), kann auch sie als von der Bundeskompetenz zum Schutz der Gesundheit abgedeckt gelten³⁶. Wird darin eine zivilrechtliche Regelung gesehen, kann sich diese auf die *Zivilrechtskompetenz von Art. 122 BV* stützen. Soweit die Sonderregelung auch dem Mieterschutz dient, ergibt sich die Bundeskompetenz zudem aus *Art. 109 BV*.
- 39 Eine zusätzliche Abstützung der Gesetzesvorlage auf *Art. 100 BV (Konjunkturpolitik)*, wie sie der Erläuternde Bericht in Betracht zieht, wäre an sich denkbar. Allerdings darf der Bund dabei abgesehen von den hier nicht relevanten Bereichen von Art. 100 Abs. 3 BV nicht vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 94 BV) abweichen. Diese Voraussetzung ist – wie nachstehend aufgezeigt (vgl. hinten Rz. 57 ff.) – nicht erfüllt.
- 40 Der Bund verfügt nach dem Ausgeführten über eine *ausreichende Kompetenz* zum Erlass des in die Vernehmlassung gegebenen Covid-19-Geschäftsmietegesetzes. Sie ergibt sich aus Art. 118 Abs. 2 lit. b BV und – je nach Qualifikation der mietrechtlichen Sonderregelung – auch aus den Art. 109 und 122 BV.

B. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Eigentumsgarantie

- 41 Mit der besonderen Festsetzung des Miet- und Pachtzinses für die Zeit der Betriebschliessungen bzw. -einschränkungen greift der Gesetzgeber in bestehende Vertragsverhältnisse ein. Der Eingriff erfolgt rückwirkend, indem nach Obligationenrecht bestehende Forderungen nachträglich abgeändert werden (vgl. auch hinten Rz. 64 ff.). Die

³⁵ BIAGGINI, BV-Kommentar, Art. 118 Rz. 15; für eine weite Auslegung des fast identischen Art. 69 aBV auch MALINVERNI, Art. 69 Rz. 29 ff.

³⁶ Die Bundeskompetenz zur Epidemienbekämpfung überlagert in ausserordentlichen Fällen die Zivilrechtskompetenz. In der Lehre wird deshalb angenommen, dass der Bundesrat gestützt auf Art. 7 EpG vorübergehend vom ZGB und OR abweichende Regelungen treffen könne; vgl. BIAGGINI, Notrecht, S. 262 f.; KLEY, S. 275.

– verfassungsrechtlich namentlich durch die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) geschützte³⁷ – Vertragsfreiheit wird dadurch nicht direkt betroffen, weil Miet- und Pachtverhältnisse weiterhin nach den Vorschriften des Obligationenrechts ausgestaltet und abgeschlossen werden können. Hingegen bewirkt die vorgesehene Regelung des geschuldeten Zinses in aller Regel für eine Partei einen Verlust vertraglicher Ansprüche. Denn nach den Bestimmungen des Obligationenrechts betrüge der geschuldete Zins aufgrund der pandemiebedingten Schliessung bzw. Betriebseinschränkung nur in seltenen Fällen gerade 40% des vereinbarten Zinses. Die Vorlage entzieht somit regelmässig einer Vertragspartei einen Teil ihrer Ansprüche. Da alle vermögenswerten Rechtspositionen des Privatrechts den Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geniessen³⁸, schränkt die Vorlage dieses Grundrecht für jene Partei ein, die einen Teil ihres Anspruchs verliert. Der durch die Gesetzesvorlage bewirkte Verlust ist nicht von vornherein geringfügig. Bei einem monatlichen Zins von 20 000 Franken kann die Einbusse für Vermieter und Verpächter bei der für gewisse Geschäfte fast dreimonatigen Schliessungszeit mehr als 30 000 Franken ausmachen, für Mieter und Pächter im Fall, dass ihnen ein hundertprozentiger Herabsetzungsanspruch zusteht (vgl. Rz. 42), über 20 000 Franken.

- 42 Nach einem grossen Teil der Lehre begründen die gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 angeordneten Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen keinen Anspruch auf eine Zinsherabsetzung³⁹. Folgt man dieser Auffassung, entzieht die Vorlage den Vermietern und Verpächtern einen Teil ihrer Ansprüche. Hält man dagegen die vor allem vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz vertretene gegenteilige Ansicht für zutreffend⁴⁰, verlören die Mieter und Pächter einen Teil ihrer Ansprüche. Für die verfassungsrechtliche Beurteilung ist nicht entscheidend, ob die Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen nach zivilrechtlichen Grundsätzen einen Herabsetzungsanspruch der Mieter und Pächter begründen, da die Gesetzesvorlage nach dem Ausgeführten unabhängig davon in praktisch jedem Fall in vertragliche Ansprüche eingreift. Dass die schematische Zinsreduktion auf 40% für die eine oder andere Seite in den

³⁷ BGE 131 I 333, 339 E. 4.

³⁸ BGE 136 I 17, 28 E. 5.2; 120 Ia 120, 121 E. 1b; 105 Ia 43, 46.

³⁹ Vgl. die Stellungnahme des Bundesamtes für Justiz zur Frage der Vereinbarkeit der Motion 20.3142 mit der Eigentumsgarantie vom 11. Mai 2020; vgl. ferner BOHNET, S. 1 ff.; HIGI, S. 1 ff.; LYNEDJIAN, S. 1 ff.; PEDUZZI, S. 5 ff.

⁴⁰ Vgl. BRUTSCHIN/RUBLI/STASTNY, S. 1 ff.

meisten Fällen einen Eingriff in vertragliche Ansprüche bewirkt, blieb in der Parlamentsdebatte denn auch unbestritten⁴¹.

- 43 Einschränkungen von Ansprüchen, die durch die Eigentumsgarantie geschützt sind, sind verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn sie auf einer *gesetzlichen Grundlage* beruhen, durch *öffentliche Interessen* gerechtfertigt und *verhältnismässig* sind und schliesslich den *Kerngehalt des Eigentums nicht antasten* (Art. 36 BV). Die für einen Eingriff nötige gesetzliche Grundlage wird mit dem geplanten Gesetz geschaffen. Es wurde bereits dargelegt, dass die Vorlage öffentliche Interessen verfolgt (vgl. vorn Rz. 31 ff.). Fraglich ist demgegenüber, ob der durch die vorgesehene Miet- und Pachtzinsreduktion bewirkte Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist.
- 44 Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Zwecks *geeignet* und *erforderlich* ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als *zumutbar* (*verhältnismässig im engeren Sinne*) erweist⁴². Die vorausgesetzte Eignung fehlt, wenn eine Massnahme am Ziel vorbeischießt oder zu schwach ist, um das Ziel zu erreichen. Die Erforderlichkeit einer Massnahme ist nicht gegeben, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Grundrechtseingriff erreicht werden kann⁴³.
- 45 In welchem Umfang die vorgesehene Miet- und Pachtzinsreduktion *geeignet* ist, die mit der Gesetzesvorlage verfolgten öffentlichen Interessen zu erreichen, ist nicht einfach zu beurteilen⁴⁴. Eine Zinsreduktion verbessert zwar grundsätzlich die finanzielle Situation der von einer Schliessung betroffenen Mieter und Pächter und erscheint grundsätzlich als geeignete Massnahme zur Krisenbewältigung. Doch schießt sie teilweise am Ziel vorbei, weil unbestrittenermassen auch Mieter und Pächter von einer Reduktion profitieren könnten, die durch die Schliessung nicht in eine wirtschaftliche Notlage

⁴¹ Vgl. etwa das Votum von SR Carlo Sommaruga, der ausführte, die Mieter hätten bei Betriebsschliessungen Anspruch auf eine hundertprozentige Mietzinsreduktion, weshalb sie bei Annahme der Motion einen Verzicht zu leisten hätten (AB 2020 S 403).

⁴² Vgl. aus der umfangreichen Rechtsprechung namentlich BGE 132 I 49, 62 E. 7.2.

⁴³ BGE 142 I 49, 69 E. 9.1.

⁴⁴ Eigenartigerweise prüft das Bundesamt für Justiz in seiner Stellungnahme zur Motion 20.3142 diese Frage nicht, ebenso wenig wie die in Rz. 46 erörterte Frage der Erforderlichkeit. Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie erscheint deshalb lückenhaft und vermag nicht zu überzeugen.

geraten⁴⁵. Ausserdem stellt sie jene Mieter und Pächter schlechter, die nach obligatorischen rechtlichen Grundsätze Anspruch auf eine Herabsetzung des Zinses um mehr als 60% hätten (vgl. vorn Rz. 42). Vor allem aber wird die Eignung durch die zeitliche Verzögerung in Frage gestellt. Wirksam wäre die Zinsreduktion gewesen, wenn sie noch während der Schliessungen oder kurz danach beschlossen worden wäre. Ob eine Zinsreduktion, die erst rund ein halbes Jahr nach der Wiederöffnung der Geschäfte in Kraft tritt, noch geeignet ist, wirksam zur Krisenbewältigung beizutragen, erscheint demgegenüber eher fraglich, als gänzlich ungeeignet kann sie jedoch nicht bezeichnet werden.

46 Klarer fällt demgegenüber die Beurteilung der *Erforderlichkeit* der Zinsreduktion für die Erreichung der verfolgten Ziele aus. Sie ist zu verneinen, da dem Bund mildere Mittel zur Verfügung stehen, als den Mietern und Vermietern bzw. den Pächtern und Verpächtern einen Teil ihrer vertraglichen Ansprüche zu entziehen. So könnte der Bund Mietern und Pächtern, die durch die Schliessungen bzw. Betriebseinschränkungen Einbussen erlitten haben, mit der Ausrichtung von Entschädigungen zu Hilfe kommen, die den erlittenen Schaden ganz oder zumindest teilweise ausgleichen. Sie würden die von den Motionen angestrebte finanzielle Entlastung bringen, das Konkursrisiko und die Gefahr von Arbeitslosigkeit verringern und wohl auch kostspielige Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien weitgehend erübrigen, da die Mieter und Pächter aufgrund der staatlichen Unterstützung die fälligen Zinse auch während der Schliessungs- bzw. Einschränkungszeit bezahlen könnten. Da offen ist, in welchem Umfang aufgrund der Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen allenfalls mietrechtliche Herabsetzungsansprüche bestehen (vgl. vorn Rz. 42), läge darin auch keine einseitige Bevorzugung der einen oder anderen Partei der Miet- oder Pachtverhältnisse. Vielmehr handelte es sich um eine Massnahme, die ungeachtet allfälliger Ansprüche auf Herabsetzung des Miet- oder Pachtzinses rasch zur Krisenbewältigung beitrüge und den von der Gesetzesvorlage verfolgten öffentlichen Interessen (vgl. vorn Rz. 31 ff.) entspreche.

47 Die in der Gesetzesvorlage vorgesehene Reduktion des Miet- und Pachtzinses greift demnach in unverhältnismässiger Weise in die von der Eigentumsgarantie geschützten

⁴⁵ So ausdrücklich die Kommissionssprecherin im Nationalrat NR Regula Rytz (AB 2020 N 664).

vertraglichen Ansprüche der Mieter und Vermieter bzw. Pächter und Verpächter ein. Sofern für einzelne Mieter und Pächter die vollständige Zahlung der Zinsen als unzumutbar erachtet wird, ist es Sache des Staates, eine angemessene Entschädigung zu leisten (vgl. dazu hinten Rz. 67 ff.). Hingegen ist es unzulässig, die erwünschte generelle Besserstellung der Mieter und Pächter durch eine entsprechende Mehrbelastung der Vermieter und Verpächter bzw. – soweit ein Herabsetzungsanspruch von mehr als 60% bestünde – durch eine solche einzelner Mieter und Pächter herbeizuführen.

- 48 An dieser Beurteilung ändert auch der Umstand nichts, dass Art. 7 der Gesetzesvorlage Vermietern und Verpächtern, die wegen der Zinsreduktion in eine wirtschaftliche Notlage geraten, einen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Bund einräumen. Denn einerseits haben Anspruch auf Schutz ihrer Eigentumsrechte nicht nur die Vermieter und Verpächter, die in eine wirtschaftliche Notlage geraten. Und andererseits gewährt die Gesetzesvorlage den Mietern und Pächtern, denen allenfalls nach Obligationenrecht zustehende Ansprüche entzogen werden, überhaupt keinen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Bund.

C. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit

- 49 Nach Art. 5 der Gesetzesvorlage beträgt der während der Schliessungszeit geschuldete Miet- oder Pachtzins 40% des vereinbarten Nettozinses. Den Vermietern und Verpächtern wird demnach während der Schliessungszeit 60% ihres Entgelts entzogen. Die Vorlage mutet also den Vermietern und Verpächtern einen grösseren Verzicht zu als den Mietern und Pächtern, wenn man davon ausgeht, dass die Vertragsparteien – je nach Standpunkt – Anspruch auf einen vollen Zins bzw. auf eine Herabsetzung auf null haben. Es fragt sich, ob diese Ungleichbehandlung mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit gemäss Art. 8 Abs. 1 BV zu vereinbaren ist. Dies ist dann zu bejahen, wenn sich die unterschiedliche Behandlung auf sachliche Gründe zu stützen vermag⁴⁶.
- 50 Im Nationalrat wurde die Höhe des während der Schliessungszeit geschuldeten Miet- und Pachtzinses eingehend diskutiert. In der Sondersession im Mai 2020 nahm dieser

⁴⁶ Vgl. aus der Rechtsprechung BGE 141 I 153, 157 E. 5.1.

Rat eine Motion an, die eine Reduktion auf 30% des vereinbarten Zinses vorsah. Diesen Satz rechtfertigte die Kommissionssprecherin damit, dass dadurch eine «Win-win-Situation» geschaffen und «dass mit den 30 Prozent die tatsächlichen Kosten des Vermieters gedeckt» seien⁴⁷. Verklausuliert sollte damit wohl zum Ausdruck gebracht werden, dass die Kommissionsmehrheit für einen Grossteil der Mieter und Pächter einen Zins von 30% wirtschaftlich noch als tragbar und umgekehrt eine Reduktion von 70% für die Vermieter- und Verpächterseite als zumutbar erachtete. Die in der Sommersession im Juni 2020 von beiden Räten beschlossene Reduktion auf 40% des Zinses war ein politischer Kompromiss. Im Ständerat wurde versucht, diese Regelung dadurch zu rechtfertigen, dass sie «pas très loin d'une forme d'équilibre» sei, «et pas très loin non plus de ce que les tribunaux décideront lorsqu'ils auront à se prononcer sur ces cas-là»⁴⁸.

- 51 Die schliesslich festgesetzte Höhe des Zinses beruht weniger auf einer schlüssigen Argumentation als auf einem Seilziehen zwischen der Seite der Mieter und Vermieter bzw. Pächter und Verpächter. Die Parlamentsmehrheit stufte wohl die wirtschaftliche Belastbarkeit der Vermieter und Verpächter als grösser ein als jene der Mieter und Pächter, vermochte diese Ansicht aber nicht zu belegen. Nicht tragfähig ist auch der Verweis auf die mutmassliche künftige Gerichtspraxis. Wenn die Vorlage in Unkenntnis des nach Obligationenrecht geschuldeten Zinses eine rasche Regelung schaffen soll, ist es widersprüchlich, gleichwohl auf eine vermutete künftige Rechtsprechung abzustellen. Wie eine solche aussehen wird, ist offen. Könnte die künftige Rechtsprechung mit hinreichender Sicherheit vorausgesehen werden, bräuchte es die angestrebte Regelung gar nicht. Schliesslich vermag auch die in Art. 7 vorgesehene Entschädigungsregelung für Vermieter und Verpächter die Ungleichbehandlung nicht zu rechtfertigen, weil diese nur bei wirtschaftlichen Notlagen zur Anwendung gelangt, aber alle Vermieter und Verpächter einen Anspruch auf Gleichbehandlung haben.
- 52 Ernsthafte und stichhaltige sachliche Gründe, die von den Vermietern und Verpächtern einen grösseren Verzicht als von den Mietern und Verpächtern rechtfertigen könnten,

⁴⁷ NR Jacqueline Badran, AB 2020 N 482. Auf die Frage von NR Hans-Ueli Vogt, warum nicht eine Fifty-fifty-Aufteilung gewählt werde, erklärte sie: «Aber das entspricht einfach nicht dem 'burden sharing', wodurch am Schluss eine Win-win-Situation entsteht; das erklärt die 70/30-Prozent-Regelung» (a.a.O.).

⁴⁸ So der Kommissionssprecher im Ständerat SR Christian Levrat, AB 2020 S 397.

sind nach dem Ausgeführten nicht ersichtlich. Die vorgesehene Höhe der Miet- und Pachtzinsreduktion verletzt daher den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Mit diesem Ergebnis stehen auch die in mehreren Kantonen zwischen den Mieter- und Hauseigentümerverbänden und dem Staat getroffenen freiwilligen Lösungen im Einklang. Sie verlangen von beiden Vertragsparteien gleich grosse Verzichtseleistungen⁴⁹.

D. Vereinbarkeit der vorgesehenen Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Wirtschaftsfreiheit, insbes. mit dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität

53 Durch die in der Gesetzesvorlage enthaltene Miet- und Pachtzinsreduktion werden die ein KMU führenden Mieter und Pächter durch eine staatliche Massnahme unterstützt. Keine Hilfe erhalten jedoch die ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsliegenschaften, ebenso wenig Inhaber von grossen Unternehmen, die einen monatlichen Miet- oder Pachtzins von über 20 000 Franken entrichten. Schliesslich gelangen Gesundheitsreinrichtungen im Unterschied zu anderen KMU auch dann in den Genuss einer Miet- oder Pachtzinsherabsetzung, wenn sie ihren Betrieb nicht schliessen, aber einschränken mussten. Es fragt sich, ob diese Ungleichbehandlung einzelner Gruppen von Gewerbetreibenden mit der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) vereinbar ist.

1. Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden

54 Staatliche Förderungsmassnahmen beschränken die Gewerbetätigkeit derjenigen, die davon nicht profitieren, nicht direkt und greifen insoweit nicht in ihre *individuelle* Wirtschaftsfreiheit ein. Bund und Kantone haben sich aber bei ihrem Handeln nach Art. 94 Abs. 1 BV an den *Grundsatz* der Wirtschaftsfreiheit zu halten. Das bedeutet insbesondere, dass das staatliche Handeln *wettbewerbsneutral* zu sein hat. Für den einzelnen Gewerbetreibenden ergibt sich daraus ein spezifischer Gleichbehandlungsanspruch, der in der Rechtsprechung als Grundsatz der *Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden* bzw. der direkten Konkurrenten bezeichnet wird⁵⁰. Staatliche Massnahmen sind

⁴⁹ So etwa das «Dreidrittel-Rettungspaket» im Kanton Basel-Stadt, nach dem die Mieter für die Zeit der ausserordentlichen Massnahmen ein Drittel des Zinses bezahlen, ein zweiter Drittel vom Kanton übernommen wird und die Vermieter auf den dritten Drittel verzichten.

⁵⁰ BGE 143 II 425, 431 E. 4.2.

unzulässig, wenn sie den Wettbewerb unter direkten Konkurrenten verzerren, indem sie einzelne Konkurrenten gegenüber anderen bevorzugen. Als solche gelten Angehörige der gleichen Branche, die sich mit dem gleichen Angebot an dasselbe Publikum richten, um das gleiche Bedürfnis zu befriedigen⁵¹.

55 Dem Bund sind Massnahmen, die nicht wettbewerbsneutral sind – also die Gewerbetreibenden unterschiedlich behandeln –, nicht völlig verwehrt. Art. 94 Abs. 4 BV verlangt aber, dass solche Abweichungen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in der Bundesverfassung vorgesehen sein müssen. Für die hier in Frage stehende Unterstützung von Mietern und Pächtern erlaubt die Bundesverfassung keine Abweichung vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit. Das gilt auch, soweit sie konjunkturpolitische Ziele verfolgt (vgl. Art. 100 Abs. 3 BV, wonach Abweichungen nur im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich der öffentlichen Finanzen zulässig sind).

56 Eine staatliche Unterstützung einzelner Gewerbezweige verstösst nicht per se gegen den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität. Sie darf aber den Wettbewerb unter direkten Konkurrenten nicht verzerren⁵². Auch Massnahmen, die von ihrer Zielsetzung her an sich nicht auf eine Beeinflussung des Wettbewerbs gerichtet sind, können aufgrund ihrer Auswirkungen eine unzulässige Wettbewerbsverzerrung bewirken⁵³. Untersagt sind deshalb Massnahmen, bei denen ein wettbewerbsneutraler Zweck lediglich vorgeschoben wird, die bei objektiver Betrachtung aber auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs hinauslaufen⁵⁴.

2. Ungleichbehandlung der ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsräumen

57 Der Umstand, dass KMU entweder Mieter bzw. Pächter oder aber Eigentümer von Geschäftsräumen sind, hat keinen Einfluss auf die Art der betriebenen Gewerbe. In beiden Gruppen gibt es KMU, die direkte Konkurrenten im Sinne der oben erwähnten Rechtsprechung sind.

⁵¹ BGE 125 I 431, 435 f. E. 4b/aa; 136 I 1, 16 E. 5.5.2.

⁵² BGE 120 Ib 142, 144 f. E. 3b.

⁵³ BGE 125 I 431, 436 E. 4b/aa; vgl. BIAGGINI, BV-Kommentar, Art. 94 Rz. 4.

⁵⁴ Vgl. HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Rz. 659; REICH, Rz. 806 ff.

- 58 Die mit der Gesetzesvorlage angestrebte Konjunkturförderung und die Verbesserung des Mieter- und Pächterschutzes sind zwar nicht von vornherein unvereinbar mit dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität. Entscheidend ist jedoch, ob die konkrete Ausgestaltung der vorgesehenen Massnahmen Wettbewerbsverzerrungen zur Folge hat und die Gewerbetreibenden ungleich behandelt.
- 59 Die den Mietern und Pächtern gewährte Hilfe soll dazu beitragen, Konkurse und Arbeitslosigkeit möglichst zu vermeiden. Ihre besondere Hilfsbedürftigkeit wird damit begründet, dass bei ihnen der Miet- oder Pachtzins einen grossen Fixkostenblock ausmache und sie bei einem Einnahmefall die Entrichtung des Zinses rasch in eine wirtschaftliche Notlage bringe (vgl. vorn Rz. 21). Diese Erwägung würde jedoch dafür sprechen, auch die ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsräumen zu unterstützen. Denn bei ihnen stellen Kosten für die Geschäftslokale den gleich grossen Fixkostenblock dar wie bei Mietern und Pächtern, auch wenn sie die Zinsen den Banken oder anderen Gläubigern schulden. Die verfolgten konjunkturpolitischen Ziele vermögen somit keine Besserstellung der ein KMU führenden Mieter und Pächter gegenüber den ein KMU führenden Eigentümern von Geschäftsräumen zu rechtfertigen. Wenn eine staatliche Unterstützung von KMU zur Deckung der anfallenden Liegenschaftskosten in Betracht gezogen wird, drängt sich im Gegenteil eine Ausdehnung der Hilfe auch auf die letztere Gruppe auf.
- 60 Die Beschränkung der Hilfe auf Mieter und Pächter lässt sich auch nicht mit den für die Gesetzesvorlage ebenfalls vorgebrachten Erwägungen des Mieterschutzes rechtfertigen. Die beschränkte Verhandlungsmacht, welche KMU als Mieter und Pächter gegenüber Vermietern und Verpächtern haben, besteht in gleicher Weise auch für KMU, die Eigentümer ihrer Geschäftsräume sind und mit ihren Kreditgebern über eine Zinsreduktion verhandeln müssen. Auch die Letzteren können angesichts ihrer lokalen Kundschaft nicht ohne weiteres auf andere Standorte ausweichen.
- 61 Die Gesetzesvorlage *benachteiligt* nach dem Gesagten die ein KMU führenden Eigentümer von Geschäftsräumen gegenüber den Mietern und Pächtern, ohne dass die dafür vorgebrachten konjunkturpolitischen Gründe und Erwägungen des Mieterschutzes eine solche Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermögen. Sie verschafft damit unter

dem Deckmantel der Krisenbekämpfung und des Mieterschutzes jenen KMU im Wettbewerb einen Vorteil, die ihre Geschäftsräume gemietet oder gepachtet haben und erscheint deshalb als verpönte protektionistische Massnahme. Es trifft zwar zu, dass die daraus resultierenden Wettbewerbsverzerrungen angesichts der in Frage stehenden Beträge (vgl. vorn Rz. 41) nicht sehr erheblich sind; vernachlässigbar sind sie aber auch nicht. Im Übrigen beginnt die Verfassungswidrigkeit nicht erst oberhalb eines bestimmten Frankenbetrags⁵⁵.

3. Ungleichbehandlung der ein grösseres Unternehmen führenden Mieter und Pächter

62 Die Beschränkung der Hilfe auf KMU stützt sich auf deren besondere Verletzlichkeit bei unerwartetem Wegbrechen der Einnahmen und auf ihre oft schwächere Verhandlungsposition (vgl. vorn Rz. 59 f.). Darin kann ein ausreichender sachlicher Grund für eine Ungleichbehandlung gegenüber den ein grösseres Unternehmen führenden Mietern und Pächtern erblickt werden. Die dadurch bewirkte Wettbewerbsverzerrung dürfte sich in Grenzen halten, da nur teilweise ein direktes Konkurrenzverhältnis vorliegt und sich die Unterstützung in eher bescheidenem Rahmen hält. Es liegt deshalb in diesem Punkt kein Verstoß gegen die Wettbewerbsneutralität vor.

4. Besserstellung der Gesundheitseinrichtungen

63 Art. 6 der Gesetzesvorlage stellt die Gesundheitseinrichtungen besser als andere Betriebe, die offenbleiben durften, aber einzelne Bereiche schliessen mussten (z.B. Einkaufsläden, die Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs verkaufen durften, nicht aber das übrige Sortiment). Da Gesundheitseinrichtungen und andere von Betriebseinschränkungen betroffene Geschäfte nicht in einem direkten Konkurrenzverhältnis stehen, bewirkt Art. 6 keine verpönte Wettbewerbsverzerrung.

⁵⁵ Anders der Erläuternde Bericht, S. 17. Dort wird von einer noch vertretbaren Typisierung gesprochen, aber übersehen, dass auch Typisierungen auf sachlichen Gründen beruhen müssen und hier solche fehlen.

E. Zulässigkeit der rückwirkenden Inkraftsetzung

- 64 Art. 11 Abs. 2 der Gesetzesvorlage sieht ein rückwirkendes Inkrafttreten des geplanten Erlasses auf den 17. März 2020 vor, also auf den Zeitpunkt der Schliessung der öffentlich zugänglichen Geschäfte und eines Teils der Dienstleistungsbetriebe bzw. des Verbots nicht dringlicher Behandlungen in Gesundheitseinrichtungen. Das bedeutet, dass jene Mieter und Pächter, die den vollen Zins auch während der Schliessungs- bzw. Einschränkungszeit bezahlt haben, darauf nachträglich eine Ermässigung von 60% erhalten⁵⁶. Sie könnten diese mit künftig fälligen Miet- und Pachtzinsen verrechnen. Wenn sie zur Bezahlung der fraglichen Zinsen einen Überbrückungskredit beansprucht haben, erleichtert ihnen die Ermässigung, diesen zurückzuzahlen. Falls zwischen Mietern und Vermietern bzw. Pächtern und Verpächtern beim Inkrafttreten des geplanten Gesetzes ein Verfahren hängig ist, wird das Gericht das neue Recht anzuwenden haben, nach Art. 11 Abs. 2 allerdings nur bis zum 31. Januar 2022.
- 65 Die dargestellte Regelung unterwirft bereits abgeschlossene Sachverhalte (Miet- und Pachtzins während der Schliessungs- bzw. Einschränkungszeit) nachträglich einer neuen Regelung. Es handelt sich deshalb um eine *echte Rückwirkung*. Daran ändert nichts, dass Miete und Pacht Dauerschuldverhältnisse sind. Denn die von der Gesetzesvorlage erfassten Mietperioden sind keine Dauersachverhalte, die unter dem alten Recht begonnen haben und nach dem Inkrafttreten weiterbestehen. Echte Rückwirkungen sind verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn sie (1.) ausdrücklich in einem Gesetz vorgesehen sind oder sich klar daraus ergeben, (2.) zeitlich mässig sind, (3.) auf triftigen Gründen beruhen, (4.) keine stossenden Ungleichheiten bewirken und (5.) nicht in wohlerworbene Rechte eingreifen⁵⁷.
- 66 Die Gesetzesvorlage schafft eine hinreichende gesetzliche Grundlage für eine Rückwirkung. Die Letztere kann nach der bisherigen Rechtsprechung auch als zeitlich mässig beurteilt werden⁵⁸. Hingegen stützt sie sich nicht auf triftige Gründe. Das Ziel der Gesetzesvorlage kann zwar nur mit einer rückwirkenden Regelung erreicht werden, da

⁵⁶ Das würde selbst für Betriebe gelten, die in der Zwischenzeit definitiv geschlossen haben und demzufolge keiner Unterstützung mehr bedürfen.

⁵⁷ BGE 138 I 189, 193 E. 3.4.

⁵⁸ Vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_366/2016, in: ZBl 2017 611, 612 f. E. 3, wonach eine einjährige Rückwirkung in der Regel als zeitlich mässig gilt, hingegen nicht eine solche von 4½ Jahren.

alle Betriebe in der Zwischenzeit wieder öffnen durften. Wie bereits aufgezeigt wurde, bedarf es zur Erreichung des Zwecks der Gesetzesvorlage aber nicht des rückwirkenden Eingriffs in vertragliche Ansprüche (vgl. vorn Rz. 46 f.). Ausserdem bewirkt die Vorlage in doppelter Hinsicht stossende Rechtsungleichheiten (vgl. vorn Rz. 49 ff. und 57 ff.). Die Gesetzesvorlage *verstösst* demzufolge auch gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot.

IV. Pflicht des Staates zur Entschädigung der von der Schliessung bzw. Betriebseinschränkungen betroffenen Gewerbetreibenden

A. Grundsatz der Entschädigungspflicht

- 67 Die Bundesverfassung verpflichtet in Art. 146 den Bund, für Schäden aufzukommen, die er *widerrechtlich* verursacht (sog. Staatshaftung im engeren Sinn). Demgegenüber besteht keine generelle verfassungsrechtliche Pflicht des Bundes, auch für Schäden Ersatz zu leisten, die er in *rechtmässiger* Ausübung seiner Befugnisse bewirkt. Die Bundesverfassung schreibt allerdings in einzelnen Fällen eine solche Ersatzpflicht vor. So sind Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (sog. materielle Enteignungen), voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV). Die Rechtsprechung leitet zudem für gewisse besondere Konstellationen aus den Grundsätzen der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) und des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) eine Entschädigungspflicht ab. Überdies sieht die Gesetzgebung in manchen Fällen eine Entschädigung des vom Staat rechtmässig verursachten Schadens vor (häufig als Billigkeitshaftung bezeichnet), so insbesondere für Beschuldigte, die freigesprochen werden (Art. 429 StPO)⁵⁹.
- 68 Das Epidemiengesetz kennt in Art. 63 ff. ebenfalls eine Ersatzpflicht des Bundes für rechtmässig verursachte Schäden. Sie beschränkt sich jedoch auf bestimmte Massnahmen, die gegenüber einzelnen Personen angeordnet werden. Sie kommt nicht zum Zug, wenn – wie aufgrund der Corona-Pandemie – gesundheitspolizeiliche Massnahmen gegenüber der gesamten Bevölkerung verfügt werden⁶⁰. Auch für das ganze Land erlassene Einschränkungen vermögen jedoch einzelne Gruppen besonders schwer zu

⁵⁹ Vgl. im Einzelnen KARLEN, S. 419 ff.

⁶⁰ Botschaft, S. 410.

treffen, so dass es verfassungsrechtlich geboten sein kann, sie für das erbrachte Sonderopfer zu entschädigen.

- 69 Eine solche Situation ist bei den von der Schliessung und den Einschränkungen bei Gesundheitseinrichtungen betroffenen Gewerbetreibenden grundsätzlich gegeben. Der Bund hat ihre Tätigkeit ganz oder in einem sehr weitgehenden Umfang unterbunden und ihnen so ihre Existenzgrundlage entzogen. Es ist verfassungsrechtlich geboten, dass der Bund ihnen für diesen besonders schweren Eingriff in ihre Wirtschaftsfreiheit eine Entschädigung leistet, jedenfalls wenn die Massnahmen längere Zeit andauern (vgl. nachstehend Rz. 71). In der Schweiz hat der Bundesrat denn auch rasch ein Paket von Massnahmen zur allgemeinen Stützung der Wirtschaft, aber auch zugunsten besonders betroffener Gewerbe verabschiedet. In ähnlicher Weise wurden in vielen Ländern, die Geschäftsschliessungen und -einschränkungen anordneten, Hilfspakete beschlossen.

B. Ausgestaltung der Entschädigungspflicht

- 70 In welcher Höhe und welcher Art eine Entschädigung zu leisten ist, ergibt sich nicht aus dem Verfassungsrecht. Doch sind bei der Ausgestaltung der Entschädigungen die Grundrechte und der Grundsatz der Rechtsgleichheit – insbesondere auch das Gebot der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden – zu beachten. Massstab muss dabei das von einzelnen Gruppen erbrachte Sonderopfer sein. Es gilt, dieses (und nur dieses) in einer billigen Weise (also nicht unbedingt vollumfänglich) auszugleichen.
- 71 Mit Blick auf die eingangs beschriebenen Massnahmen (Rz. 1) fallen bei der Ausgestaltung von Entschädigungen vor allem folgende Umstände in Betracht: Die eingetretenen Schäden sind nicht allein durch staatliche Massnahmen verursacht worden. Auch in Ländern, die wie Schweden auf Geschäftsschliessungen verzichteten, führte die Pandemie zu erheblichen finanziellen Einbussen der Gewerbetreibenden. Sie sind deshalb teilweise von diesen selber zu tragen. Umgekehrt sind die Schäden aber auch nicht allein pandemiebedingt, wie dies von den Behörden teilweise behauptet wird⁶¹,

⁶¹ So etwa in den Erläuterungen zur Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung) vom 14. April 2020, S. 2.

sondern in massgeblicher Weise durch die behördlichen Massnahmen mitverursacht worden. Das rechtfertigt zumindest einen gewissen Ersatz von erlittenen Einbussen. Dabei ist allerdings auch der Dauer der verhängten Massnahmen Rechnung zu tragen. Sie betrug hier lediglich zwei bis drei Monate und bewegte sich damit in einem eher bescheidenen Rahmen, so dass verfassungsrechtlich eine Entschädigungspflicht nur in besonders schweren Fällen geboten erscheint⁶².

- 72 Auch die Bestimmung der Adressaten der Hilfe hat sich am erbrachten Sonderopfer zu orientieren. Dessen Grösse ergibt sich namentlich aus der Art des Gewerbes (Möglichkeiten zur Anpassung des Geschäftsmodells an die Situation) oder aus saisonalen Gründen (Verderben von Waren, die in einem bestimmten Zeitraum nicht abgesetzt werden können). Solche Gründe können die gezielte Unterstützung einzelner Gewerbe rechtfertigen⁶³. Verfassungsrechtlich nicht haltbar ist es dagegen, die staatliche Hilfe nur einem Teil einer Gruppe von Gewerbetreibenden zu gewähren, die gesamthaft in gleicher Weise Sonderopfer zu erbringen hatte. Wie gezeigt, ist es unzulässig, wenn bloss jene KMU unterstützt werden, die ihre Geschäftsräume gemietet oder gepachtet haben, nicht aber jene, die Eigentümer der Lokalitäten sind (vgl. vorn Rz. 57 ff.). Im Bereich der Beschäftigungsverhältnisse hat der Bundesrat erkannt, dass die Hilfe nicht nur auf einzelne Gruppen in gleicher Weise betroffener Gewerbetreibender beschränkt bleiben darf. Er hat deshalb eine Unterstützung nicht nur Betrieben mit Angestellten (mittels Kurzarbeitsentschädigung) gewährt, sondern auch Selbständigerwerbenden⁶⁴.

V. Ergebnisse

A. Beantwortung der Gutachterfragen

1. *Ist der in die Vernehmlassung gegebene Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes mit der Bundesverfassung vereinbar? Insbesondere:*

⁶² Nach der Rechtsprechung zu den sog. Immissionsenteignungen begründen im Sinne einer Richtlinie erst Beeinträchtigungen, die ein halbes Jahr dauern, eine Entschädigungspflicht der erlittenen finanziellen Einbussen; vgl. BGE 145 II 282, 292 E. 4.6. Allerdings sind die Einbussen in diesen Fällen in der Regel deutlich geringer.

⁶³ Vgl. als Beispiel die Soforthilfen für Kulturschaffende gemäss Art. 4 ff. der Verordnung über die Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Coronavirus (COVID-19) im Kultursektor vom 20. März 2020 (SR 442.15).

⁶⁴ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 8 f.

- a. *Verfügt der Bund über eine hinreichende Kompetenz zum Erlass eines Gesetzes in dieser Angelegenheit?*
- 73 Ja. Seine Kompetenz ergibt sich aus Art. 118 Abs. 2 lit. b BV und – je nach Qualifikation der Regelung über die Reduktion des Miet- und Pachtzinses – aus Art. 109 und 122 BV (vgl. Rz. 36 ff.).
- b. *Ist die vorgesehene Reduktion des Miet- und Pachtzinses für die von der Schliessung betroffenen Mieter und Pächter mit der Wirtschaftsfreiheit und dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität staatlichen Handelns vereinbar?*
- 74 Nein. Die Gesetzesvorlage stellt die ein KMU betreibenden Mieter und Pächter gegenüber den ein KMU betreibenden Eigentümern von Geschäftsräumen besser, ohne dass die vorgebrachten konjunkturpolitischen Gründe und Erwägungen des Mieterschutzes eine solche Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermögen. Die Besserstellung verzerrt den Wettbewerb und erscheint als verpönte protektionistische Massnahme zugunsten der ein KMU betreibenden Mieter und Pächter (vgl. Rz. 57 ff.).
- c. *Ist die vorgesehene Miet- und Pachtzinsreduktion mit der Eigentumsgarantie vereinbar?*
- 75 Nein. Die Zinsreduktion greift in unverhältnismässiger Weise in durch die Eigentumsgarantie geschützte vertragliche Ansprüche der Vermieter und Verpächter bzw. bei Bestehen von mehr als 60%iger Herabsetzungsansprüche in solche der Mieter und Pächter ein, denn es stehen dem Gesetzgeber zur Erreichung der verfolgten Ziele mildere Mittel zur Verfügung (vgl. Rz. 41 ff.).
- d. *Ist die Reduktion auf einen Satz von 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit vereinbar?*
- 76 Nein. Wenn der Gesetzgeber den Miet- und Pachtzins während der Zeit der Schliessung bzw. Betriebseinschränkung rasch und pauschal regeln will, muss er Mieter und Vermieter bzw. Pächter und Verpächter gleich behandeln, also eine Reduktion von 50% vorsehen. Die Ungewissheit, ob und in welchem Umfang nach Obligationenrecht Herabsetzungsansprüche bestehen, trifft beide Vertragsparteien in gleicher Weise und

rechtfertigt es nicht, die Vermieter und Verpächter stärker zu belasten als die Mieter und Pächter (Rz. 49 ff.).

e. *Verstösst die vorgesehene rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes auf den 17. März 2020 gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot?*

77 Ja. Die Gesetzesvorlage führt zu einer echten Rückwirkung, für deren Anordnung die strengen verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt sind. Es fehlen triftige Gründe für die Rückwirkung; ausserdem bewirkt sie stossende Rechtsungleichheiten (Rz. 64 ff.).

2. *Verpflichtet das Verfassungsrecht den Gesetzgeber, die von der Schliessung betroffenen Gewerbetreibenden finanziell zu unterstützen? Welche verfassungsrechtlichen Vorgaben hat der Gesetzgeber bei einer finanziellen Unterstützung zu beachten?*

78 Verfassungsrechtlich ist der Bund verpflichtet, für besonders schwere Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit, wie sie die Schliessung oder Einschränkung von Betrieben bewirkt, eine Entschädigung zu leisten, jedenfalls wenn die Massnahmen längere Zeit andauern. Dabei sind die Grundrechte und der Grundsatz der Rechtsgleichheit zu beachten. Insbesondere muss die Entschädigung wettbewerbsneutral erfolgen und darf nicht einzelnen Gruppen von Gewerbetreibenden einen Wettbewerbsvorteil verschaffen (vgl. Rz. 70 ff.).

B. Zusammenfassung

79 Die Vernehmlassungsvorlage bezweckt, den ein KMU führenden Mietern und Pächtern, die durch die Geschäftsschliessung Einbussen erlitten haben, rasch finanzielle Unterstützung zu gewähren. Dies soll durch eine obligationenrechtliche Sonderregelung erfolgen, die den Miet- und Pachtzins für die Schliessungszeit pauschal auf 40% herabsetzt. Ausserdem soll der Bund Vermietern und Verpächtern, die durch die Herabsetzung in eine wirtschaftliche Notlage geraten, eine Entschädigung leisten. Die Vorlage verknüpft Ziele der Krisenbewältigung und der Stützung der Konjunktur mit solchen des Mieterschutzes.

- 80 Die vorgesehenen Regelungen erweisen sich in mehrfacher Hinsicht als *verfassungswidrig*: Sie greifen in unverhältnismässiger Weise in die Eigentumsgarantie ein, weil den Vermietern und Verpächtern und – soweit nach Obligationenrecht mehr als 60%ige Herabsetzungsansprüche bestehen – den Mietern und Pächtern vertragliche Ansprüche entzogen werden, obwohl es zur Erreichung der verfolgten Ziele eines solchen Eingriffs in die Rechte der Vertragsparteien nicht bedarf. Ausserdem verstösst die Vorlage gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit, weil sie Mieter und Vermieter bzw. Pächter und Verpächter ungleich behandelt und zudem die ein KMU führenden Mieter und Pächter gegenüber den ein KMU führenden Eigentümern von Geschäftsräumen besser stellt. Für die vorgesehene rückwirkende Inkraftsetzung sind die verfassungsrechtlichen Anforderungen ebenfalls nicht erfüllt.
- 81 Soweit die Vernehmlassungsvorlage einen Ersatz für wirtschaftliche Einbussen aus den Schliessungen und Betriebseinschränkungen leisten will, ergänzt sie die Art. 63 ff. des Epidemiengesetzes, die nur bei bestimmten gegenüber einzelnen Personen angeordneten Massnahmen Anwendung finden. Es kann verfassungsrechtlich geboten sein, dass der Bund auch wirtschaftliche Einbussen entschädigt, die durch gegenüber der gesamten Bevölkerung verfügte Massnahmen hervorgerufen werden. Eine solche Ersatzpflicht besteht aber nur bei schweren – meist längerdauernden – Eingriffen. Die Ausrichtung von Entschädigungen muss den Grundsatz der Rechtsgleichheit und insbesondere der Wettbewerbsneutralität beachten.
- 82 Die besondere Schwere des Eingriffs, die eine staatliche Entschädigungspflicht rechtfertigt, ist vor allem gegeben, wenn Gewerbetreibenden die Berufsausübung während längerer Zeit verunmöglicht oder stark eingeschränkt wird. Gleiches gilt, wenn sie die Schliessung besonders hart trifft, weil sie beispielweise verderbliche Waren nicht mehr absetzen können. Demgegenüber vermag die Pflicht zur Bezahlung des Miet- und Pachtzinses Gewerbetreibende nicht per se besonders schwer zu treffen. Der Miet- und Pachtzins ist deshalb *kein geeignetes Kriterium* zur Anknüpfung von Unterstützungsleistungen für pandemiebedingte Einbussen. Um wettbewerbsneutral zu sein, müsste die Hilfe von Kriterien abhängen, welche die besondere Betroffenheit aufgrund

der Geschäftsschliessungen bzw. Betriebseinschränkungen in sachgerechter Weise widerspiegeln.



Peter Karlen



Markus Rüssli



Hauseigentümerverband
Kanton Zürich

Albisstrasse 28 / Postfach
8038 Zürich

Tel. 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88

www.hev-zh.ch
info@hev-zh.ch

H E V Kanton Zürich

Herr
Bundesrat Guy Parmelin
Vorsteher des WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Geht in elektronischer Form an: Recht@bwo.admin.ch.

Zürich, 3. August 2020

Stellungnahme zum Entwurf «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Einladung zur Teilnahme an der Vernehmlassung.

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) ist mit seinen über 75'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer im Kanton Zürich. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen im Mietbereich in besonderem Masse betroffen. Der HEV Kanton Zürich nimmt in seiner Funktion als deren Interessenvertreter daher zum Entwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) gerne Stellung.

Grundsätzliches zur Gesetzesvorlage

Auslöser des in die Vernehmlassung geschickten Gesetzesentwurfs ist die Annahme zweier gleichlautender Motionen von National- und Ständerat (WAK-NR 20.3451 / WAK-SR 20.3460) «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden». Der HEV Kanton Zürich lehnt einen rückwirkenden Staatseingriff in privatrechtliche Mietverträge und damit verbunden einen staatlich erzwungenen Mieterlass auf Kosten der Vermieter ab. Ein solcher Eingriff ist verfassungswidrig und verletzt die Eigentumsgarantie. Es ist vielmehr Aufgabe der betroffenen Mietparteien – wo erforderlich – situationsgerechte Lösungen auszuarbeiten. Sie haben die Mietverträge vereinbart und kennen die konkrete Betroffenheit am besten. Viele private Vermieter sind ihren Geschäftsmietern bereits mit Mieterlassen und anderen Erleichterungen entgegengekommen und immer mehr tun dies auch grosse Vermieter. Es ist zudem eine Illusion zu glauben, dass mit einem – wie auch immer gearteten – rückwirkenden gesetzlichen Eingriff in die ver-

einbarten Mietverträge Rechtssicherheit entstehen würde. Jeder gesetzliche Eingriff schafft neue Auslegungsprobleme und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren. Der HEV Kanton Zürich lehnte dementsprechend die beiden obgenannten Motionen ab.

Konsequenterweise lehnt der HEV Kanton Zürich auch das vorgeschlagene Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab:

Fehlende Verfassungsgrundlage

Wie der erläuternde Bericht zu Recht festhält, lässt sich die vorgeschlagene gesetzliche Regelung für einen rückwirkenden Eingriff in privatrechtliche Mietverträge nicht auf die Notrechtskompetenz des Bundesrates (Art. 185 Abs. 3 BV) abstützen. Der Bericht hält fest (Seite 17 f.), «am ehesten» komme für eine verfassungsrechtliche Abstützung Artikel 100 über die Konjunkturpolitik in Frage. Absatz 1 beauftragt den Bund mit «Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung». Mit dieser weit gefassten Kompetenz soll die Konjunkturpolitik die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflussen. Dies trifft mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf allerdings nicht zu. Der Regelung kommt keine gesamtwirtschaftliche Ausstrahlungskraft zu. Zudem soll mit der Regelung *rückwirkend* in bestehende privatrechtliche Verträge eingegriffen werden. Die Massnahme ist also nicht zukunftsgerichtet und vermag nicht präventiv die künftige wirtschaftliche Konjunkturentwicklung zu beeinflussen.

Darüber hinaus missachtet die vorgeschlagene Regelung massgebliche verfassungsmässige Rechte, namentlich die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) und die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Der Zweck des gesetzlichen Zwangserlasses soll gemäss erläuterndem Bericht die Verhinderung von Konkursen von Geschäftsmietern infolge der notrechtsbedingten Betriebsbeschränkungen sein. Es fehlt jedoch an jeglichem Nachweis, dass tatsächlich

- eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht;
- deren Ursache die notrechtsbedingten Betriebsschliessungen bildet;
- diese mittels des Zwangserlasses verhindert werden können.

Eine solche Konkurswelle scheint angesichts der diversen Finanzhilfen auf Bundesebene für betroffene Unternehmen, der kantonalen und kommunalen Unterstützungen sowie der grossen Zahl bereits abgeschlossener freiwilliger Vereinbarungen zwischen betroffenen Vertragsparteien im Geschäftsmietenbereich – teils unter finanzieller Beteiligung der Kantone – auch nicht absehbar.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind daher auch nicht zweckkonform. Der Zwangserlass privilegiert vielmehr auch eine beachtliche Zahl von Geschäftsmietern, die in keinerlei finanzieller Notlage sind. Die Massnahme verletzt den *Grundsatz der Wettbewerbsneutralität und die Gleichbehandlung der Konkurrenten*.

- Dies gilt einerseits mit Bezug auf die Geschäftsraummieter, da die Massnahme einen Teil der Geschäftsmieter gegenüber einem anderen privilegiert – abhängig davon, ob ihr vertraglicher Mietzins eine willkürlich festgelegte Höhe überschreitet.
- Eine Ungleichbehandlung und Wettbewerbsverzerrung entsteht zudem dadurch, dass Unternehmer, deren Betrieb sich in der unternehmereigenen Liegenschaft befindet, die finanziellen Konsequenzen ihres notrechtlich geschlossenen Betriebs vollumfänglich selbst tragen müssen, während eingemietete Unternehmer, deren Betrieb notrechtlich geschlossen wurde, von ihren Mietzinszahlungspflichten zu einem grossen Teil befreit würden. Dies obwohl die Objektkosten für die Betriebsräume bei den Unternehmern im eigenen Betrieb keineswegs tiefer sind als bei den eingemieteten Betrieben. Durch die einseitige Kostenentlastung der Miet-Betriebe werden diese in ungerechtfertigter Weise im Wettbewerb privilegiert.

Die vorgeschlagenen Massnahmen, welche rückwirkend in die privatrechtlichen Mietverträge eingreifen und Vermieter zum Verzicht auf 60% ihrer vertraglich vereinbarten Mietzinsforderung gegenüber dem Mieter zwingen, verletzen sodann die Eigentumsgarantie. Der Eingriff erfolgt ohne jeglichen Nachweis, dass tatsächlich eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht, deren Ursache die notrechtsbedingten Betriebsschliessungen bilden, und dass diese mittels des Zwangserlasses verhindert

werden können. Es fehlt daher an einem öffentlichen Interesse, welches den krassen Eingriff ins Eigentumsrecht rechtfertigen könnte. Der Eingriff erfolgt zudem völlig undifferenziert, indem er sich nicht auf Geschäftsmieter beschränkt, die aufgrund der notrechtlich angeordneten Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen in eine finanzielle Notlage (Konkurs) geraten. Vielmehr soll die rückwirkende Aberkennung vertraglicher Ansprüche unabhängig von der konkreten finanziellen Situation der betroffenen Geschäftsmieter (und Vermieter) ab einer willkürlich gewählten Frankengrenze gelten. Damit profitieren vom Rechtseingriff auch zahlreiche Geschäftsraummieter, die in keinerlei Notlage sind – sogar auch sehr vermögende. Der Eingriff ins Eigentumsrecht ist somit *unverhältnismässig*. Der Eingriff in privatrechtliche Verträge wird ausschliesslich auf bestimmte Mietverträge über Geschäftsräume bezogen. Sämtliche anderen Vertragsverpflichtungen ausserhalb der betroffenen Geschäftsmieten sollen – unabhängig von der Betroffenheit durch die COVID-19-Anordnungen des Bundesrates – vollumfänglich gewahrt werden. Gemäss Schätzung des Bundes werden den Vermietern aufgrund des vorgeschlagenen Gesetzes Mietzinszahlungen in der Höhe von rund 212 Millionen Franken entzogen (erläuternder Bericht des Bundesrates, Seite 16, Ziff. 3.2). Damit wird den betroffenen Vermietern ein eigentliches *Sonderopfer* gegenüber der Allgemeinheit bzw. der grossen Zahl aller anderen Unternehmern und Vertragskontrahenten in der Schweiz abverlangt.

Rechtsunsicherheit

Die vorgeschlagene Gesetzesvorlage für einen rückwirkenden Eingriff in die Mietverträge führt zu grosser Rechtsunsicherheit und als Folge zu einer Lawine an Verfahren:

- Abgrenzung der Nebenkosten/Bestimmung der Nettomiete: die vorgeschlagene Regelung zur Abgrenzung von Miete und Nebenkosten im Einzelfall ist völlig praxisfremd und wird eine Flut von Verfahren auslösen.
- Anrechnung bestehender Vereinbarungen: Die Berufung auf die «Staatsregelung» ist ausgeschlossen, wenn die einvernehmliche Parteivereinbarung abgeschlossen wurde. Solche Vereinbarungen werden aber in den seltensten Fällen im materiellen Umfang oder mit Bezug auf die zeitliche Geltungsdauer dem Wortlaut/Inhalt der «Staatsregelung» entsprechen, so z.B. wenn der Erlass eines vollen Monatsmietzinses, kombiniert mit Stundungen, Ratenzahlungen, Mietzinskautionauflösung oder freiwillig eine generelle Umsatzmiete für mehrere Monate über die Regelungszeit hinaus oder zusätzliche Optionsrechte für den Mieter usw. vereinbart wurden. Für alle diese Fälle ist keine klare Anrechnung an die «Staatsregelung» möglich. Daraus werden sich zahlreiche Streitigkeiten über Jahre hinaus hinziehen.

Zu den vorgeschlagenen Artikeln im Einzelnen

Art. 1 Gegenstand

Artikel 1 Abs. 1 lit. a zum Gegenstand des Gesetzes ist anzupassen:

Der Gegenstand des Gesetzes darf nicht über die Forderung gemäss Parlamentsauftrag (Motionswortlaut) hinaus ausgedehnt werden. So bezieht sich der Motionstext ausschliesslich auf «vom Bundesrat geschlossenen Betrieben» und nicht auf allenfalls weitere verordnete Massnahmen anderer Behörden.

Art. 1 Abs. 1 lit. b. Gesundheitseinrichtungen ist zu streichen.

Nach Ansicht des HEV Kanton Zürich ist der Gegenstand bzw. Geltungsbereich des Gesetzes auf den Grundgedanken der Motion «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben» zu beschränken.

Die pauschale Ausweitung des gesetzlichen Zwangserlasses auf die Gesundheitseinrichtungen ist nicht gerechtfertigt. Dies zeigt sich bereits dadurch, dass die Regelung des 60%-Zwangserlasses der Mietzinse sich auf Fälle einer Betriebsschliessung bezieht. Die in Art. 10a Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 (Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) aufgeführten Gesundheitseinrichtungen mussten ihren Betrieb

jedoch nicht schliessen. Ein 60%-Mietreduktionszwang würde diese Betriebe damit auch ungerechtfertigt gegenüber anderen privilegieren – sowohl gegenüber vollständig geschlossenen, als auch gegenüber anderen mit reduziertem Betrieb. Der Zwangserlass lässt sich darüber hinaus auch mit Bezug auf die finanziellen Auswirkungen sowie die finanziellen Lagen der Betriebsinhaber nicht rechtfertigen. Wie die Praxis zeigt, sind die Betriebe von Ärzten, Zahnärzten, Schönheitschirurgen etc., die zwar einen reduzierten Betrieb hatten, nicht in finanzieller Schieflage. Im Gegensatz zu Mietern im Gastro- und Detailhandelsbereich haben diese Mieter die Miete in aller Regel auch vorbehaltlos bezahlt und keine Ansprüche auf Mietzinsreduktionen signalisiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesen Branchen die Umsätze mehrheitlich wieder aufgeholt werden konnten bzw. können. Zudem handelt es sich um Branchen mit hohem Einkommen, die temporäre Umsatzreduktionen problemlos verkraften können und auf keinerlei Hilfe bzw. staatlich erzwungene Vermietergeschenke angewiesen sind. Der Zweck des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmiete-gesetz) besteht gemäss erläuterndem Bericht des Bundesrates darin, Konkurse von Betrieben infolge der COVID-19-bedingt angeordneten Schliessungen zu verhindern. Da bei den Betrieben von Ärzten, Zahnärzten, Schönheitschirurgen etc. kein solches Risiko auszumachen ist, fällt auch der gesetzgeberische Zweck dahin. Sollte es tatsächlich vereinzelt Härtefälle in dieser Branche geben, werden diese mit Sicherheit zwischen den Parteien privatrechtlich gelöst werden können. Dies auch mit Blick darauf, dass es sich doch gerade bei solchen Unternehmern nicht um geschäftsunerfahrene, schwache Parteien handelt.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gesetzes ist auf Restaurants und weitere vom Bundesrat geschlossene Betriebe gemäss Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung (in der Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) zu beschränken.

(Zur Kritik der pauschalen Unterstellung von Gesundheitseinrichtungen verweisen wir auf die Ausführungen unter 1. Gegenstand. Entsprechend ist Art. 2 lit. f zu streichen.)

Die Aufzählungen der betreffenden Betriebe (Art. 2 / 6 der Vernehmlassungsvorlage) ist demgemäss abschliessend aus den beiden besagten Artikeln der COVID-19-Verordnung des Bundesrates zu übernehmen. Eine lediglich exemplarische Aufzählung würde zu Rechtsunsicherheit führen und eine Flut von Streitigkeiten und Verfahren auslösen.

Mit Bezug auf die Aufzählung der zwangsgeschlossenen Betriebe gemäss Art. 6 Abs. 2 COVID-19-Verordnung des Bundesrates ist diese durch die explizit von der Schliessung ausgenommenen Betriebe gemäss Abs. 3 zu ergänzen. Damit ist sichergestellt, dass der Geltungsbereich des vorgeschlagenen Gesetzes der Forderung der verabschiedeten Motionen entspricht.

Der Geltungsbereich in Artikel 2 des Gesetzesentwurfs ist entsprechend der Aufzählung der oberwähnten Bestimmungen wie folgt anzupassen:

- a. Einkaufsläden und Märkte;
- b. Restaurationsbetriebe;
- c. Barbetriebe sowie Diskotheken, Nachtclubs und Erotikbetriebe;
- d. Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, namentlich Museen, Bibliotheken, Kinos, Konzerthäuser, Theater, Casinos, Sportzentren, Fitnesszentren, Schwimmbäder, Wellnesszentren, Skigebiete, botanische und zoologische Gärten und Tierparks;
- e. Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt wie Coiffeure, Massagen, Tattoo-Studios und Kosmetik;

Ausgenommen sind folgende Einrichtungen:

- a. Lebensmittelläden und sonstige Läden (z. B. Kioske, Tankstellenshops), soweit sie Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten;

- b. Imbiss-Betriebe (Take-away), Betriebskantinen, Lieferdienste für Mahlzeiten und Restaurationsbetriebe für Hotelgäste;
- c. Apotheken, Drogerien und Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte);
- d. Poststellen und Postagenturen;
- e. Verkaufsstellen von Telekommunikationsanbietern;
- f. Banken;
- g. Tankstellen;
- h. Bahnhöfe und andere Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs;
- i. Werkstätten für Transportmittel;
- j. öffentliche Verwaltung;
- k. soziale Einrichtungen (z.B. Anlaufstellen);
- l. Beerdigungen im engen Familienkreis;
- m. Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken und Arztpraxen sowie Praxen und Einrichtungen von Gesundheitsfachpersonen nach Bundesrecht und kantonalem Recht;
- n. Hotels.

Die im erläuternden Bericht zu Artikel 2 (Seite 11) vorgenommene Umschreibung des Geltungsbereichs, wonach auch Betriebe, deren Mietvertrag neben geschlossenen auch ausdrücklich von der Öffnung ausgenommene Betriebsteile (gemäss Art. 6 Abs. 3 der COVID-19 Verordnung 2) umfassen, ist inakzeptabel. Diese Ausweitung geht über die Forderung der Motionen hinaus, welche den gesetzlichen Zwangserlass für durch den Bundesrat geschlossene Betriebe/Einrichtungen fordern. Betriebe, die nur einzelne Aktivitäten nicht mehr ausführen konnten bzw. ihr Angebot teilweise reduzieren mussten, dürfen vom Geltungsbereich des Gesetzes nicht erfasst werden. Alles andere würde zu krassen Ungleichbehandlungen führen. Man stelle sich eine Bäckerei vor, die ihren Laden durchgehend offenhalten konnte, und lediglich die drei Tische, welche sie Kunden zum Konsum vor Ort zur Verfügung stellte, während gewisser Zeit nicht mehr anbieten konnte. Es widerspricht dem klaren Wortlaut der Motion, wenn auch solche Betriebe, welche nie schliessen mussten, vom Mietzinsgeschenk profitieren. Es ist nicht zu rechtfertigen, solche Betriebe so zu behandeln wie ein völlig zwangsgeschlossenes Restaurant. Dies wäre auch krass ungerecht gegenüber Bäckereien ohne Konsumteile vor Ort. Diese Interpretation würde zudem immense Abgrenzungsprobleme aufwerfen und zu Missbräuchen führen. Langwierige Streitigkeiten und Verfahren wären die Folge. Denn etwa Grossverteiler und andere Lebensmittelläden, welche stets geöffnet sein konnten und lediglich Waren in gewissen Rayons zeitweise nicht verkaufen durften, fallen klarerweise ebenfalls nicht unter den Geltungsbereich, was in den Erläuterungen auch explizit festgehalten wird (Seite 11).

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Art. 3 Abs. 1 ist in der vorliegenden Form unhaltbar und ist im Sinne der nachfolgenden Erwägungen anzupassen:

Gültigkeit von Vereinbarung

Die Motion verlangt ausdrücklich, die Regelung habe sicherzustellen, «dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten.» Gemäss erläuterndem Bericht sollen allerdings Vereinbarungen, welche beispielsweise eine Stundungs- oder Ratenzahlungsabrede enthalten, nicht vom gesetzlichen Geltungsbereich über den Zwangserlass ausgenommen werden. Dies widerspricht der Motion und ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich inakzeptabel. In der Parlamentsdebatte war sodann auch nie die Rede davon, dass eine inhaltliche Selektion geschlossener Vereinbarungen vorgenommen werden soll und einzelne Arten von Vereinbarungen faktisch nicht als gültig angerechnet werden sollen. **Dementsprechend stellen jegliche Arten von Vereinbarungen, auch solche mit Ratenzahlung oder Stundung, mit Bezug auf die Zeit der COVID-19-bedingt verordneten Massnahmen, implizit eine Regelung den Mietzins betreffend dar und sind vom Anwendungsbereich des vorliegenden Gesetzes (Zwangserlass) auszunehmen. Dies gilt solange, als die Vereinbarung keinen anderslautenden Vorbehalt enthält.**

Vorbehaltlose Zahlung

Mit Bezug auf obige Bemerkung müsste die Nichtanwendbarkeit dieses Gesetzes sodann unseres Erachtens ausgeweitet werden, indem eine vorbehaltlose Bezahlung der Miete in dieser Zeit als ausdrückliche Einigung gilt und keine rückwirkende Mietzinsreduktion rechtfertigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Praxis die wirklich betroffenen Mieter die Miete für die Zeitdauer der Betriebsschliessungen zwar bezahlten, aber Vorbehalte angebracht haben. Aufgrund der enormen Publizität der rechtlichen und politischen Diskussionen um die Mietzinszahlungspflicht betroffener Betriebe, waren sich die Geschäftsmieter der Möglichkeiten hinsichtlich gerichtlicher Begehren sowie der Chance einer gesetzlichen Erlassregelung bewusst und auch angehalten, bei Zahlungen Vorbehalte anzubringen. Bei einem Geschäftsmieter, der trotzdem vorbehaltlos bezahlt hat, kann man davon ausgehen, dass keine finanziellen Probleme und kein Bedarf nach Mieterlassen bestehen.

Anrechnung finanzieller Unterstützung

Absolut inakzeptabel ist, dass offenbar von den Geschäftsmietern bereits von Seiten der öffentlichen Hand erhaltene Förderungen nicht angerechnet werden sollen. Die Mieter sollen somit also den Mieterlass vom Vermieter kumulativ einfordern können. **Es ist klar festzuhalten, dass Mieter, die von der öffentlichen Hand (Kanton, Gemeinde) à Fonds perdu-Beiträge unter anderem zur Zahlung von Mietzinsen erhalten haben, analog denjenigen die einvernehmlich getroffene Parteivereinbarung abgeschlossen haben, von der Berufung auf den Zwangserlass gemäss vorliegendem Gesetz explizit ausgeschlossen sind.**

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Es ist grundsätzlich richtig, dass der Nettomietzins als Grundlage für die erzwungene Mietzinsreduktion genommen wird. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Nebenkosten weiterhin zahlen muss, da diese nicht vom Zwangserlass. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass der Vermieter diese Kosten gegenüber dem Leistungserbringer ebenfalls vergüten muss. Wird die Pflicht zur Zahlung der Nebenkosten nicht ausdrücklich vorgesehen, so macht es keinen Sinn, für die Festlegung des massgebenden Mietzinses auf den Nettomietzins abzustellen.

Es ist im Gesetz ausdrücklich festzuhalten, dass die vertraglich geschuldeten Nebenkosten vom Mieter auch während der Zeit des Zwangserlasses geschuldet sind (vgl. folgend zu Art. 5).

Die vorgeschlagene Abgrenzung der Nebenkosten würde in der Praxis allerdings zu erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten führen. Die in den Erläuterungen (Seite 12, Ziff. 2.4.) gemachten Vorgaben hinsichtlich der Festlegung der massgeblichen Nebenkosten ist unnötig kompliziert und praxisfeindlich. Gemäss Erläuterungen soll nicht auf die vertraglichen Akontozahlungen der von der Betriebsschliessung betroffenen Monate abgestellt werden, sondern auf die letzte Nebenkostenabrechnung. Der Jahresaufwand wäre sodann noch auf die betroffenen Kalendermonate umzurechnen. Bei Neubauten soll offenbar auf Schätzungen oder auf die Akontozahlungen abgestellt werden. Des Weiteren wird die Abgrenzung in Fällen, wo die Nebenkosten nicht als separat zu zahlen ausgeschieden wurden, zu Unsicherheit führen und ist konflikträchtig. Dem Bericht ist hierzu lediglich zu entnehmen, dass in solchen Fällen ein «angemessener» Abzug für den Nebenkostenanteil an der Miete vorzunehmen ist. Dabei wird offensichtlich negiert, dass es keinen gesetzlich vorgegebenen Katalog der Nebenkosten gibt. Wie soll denn also für eine undefinierte Kostengruppe ein Abzug in «angemessener» Höhe bestimmt werden?

Die vorangehenden Erläuterungen zeigen exemplarisch, dass mit dem vorgeschlagenen gesetzlichen Eingriff in die abgeschlossenen Mietverträge enorme Rechtsunsicherheit und Streitpotential geschaffen wird.

In der Praxis finden sich diverse Regelungen von ausgeschiedenen Nebenkosten. Diese variieren von einer separaten Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten hin bis zu einer Ausscheidung einer grossen Anzahl diverser Posten (Hauswartung, Aufzugswartung, Allgemeinstrom etc.). Die vorgeschlagene Regelung, welche auf die vertragliche Ausscheidung der Nebenkosten bzw. deren Abrechnungen abstellt, um den Nettomietzins festzulegen, führt zu Ungleichbehandlungen. Sind im Vertrag wenig Nebenkosten ausgeschieden worden, wird der Vermieter mit einem entsprechend grösseren Mieterlass bestraft. Er muss also einen grösseren Anteil der angefallenen Kosten aus der eigenen Tasche bezahlen.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Die Ansprüche der Mieter gegenüber Versicherungen etc. sind an die Reduktion anzurechnen. Es ist klar rechtsmissbräuchlich, wenn ein Geschäftsmieter, der eine Versicherungsleistung zur Kompensation des Betriebsausfalls erhalten hat, zusätzlich noch den Mietzins zu 60% erlassen bekommt und somit zu einem doppelten «Genuss» kommt, bzw. seinen Schaden mehrfach kompensiert erhält.

In der Art. 5 ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Nebenkosten vom Mieter auch während der Zeit des Zwangserlasses geschuldet bleiben (siehe Begründung vorangehend zu Art. 4).

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Die parlamentarischen Beratungen zu den Motionen zeigen, dass sich deren eigentlicher *Grundgedanke* auf die Mieterlasse von «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben» bezieht. Die pauschale Ausweitung des gesetzlichen Zwangserlasses auf die Gesundheitseinrichtungen ist verfehlt. Dies zeigt sich bereits dadurch, dass sich die Regelung des 60%-Zwangserlasses der Mietzinse klarerweise auf Fälle einer Betriebsschliessung bezieht. Die in Art. 10a Abs. 2 der COVID-19 Verordnung 2 (Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) erwähnten Unternehmen mussten ihren Betrieb jedoch nicht schliessen. Ein Mietreduktionszwang von 60% würde diese Betriebe ungerechtfertigt gegenüber anderen Betrieben privilegieren (*vgl. hierzu die vorangehenden Bemerkungen zu Art. 1 Abs. 1 lit. b. des Gesetzesentwurfs*).

Einrichtungen/Betriebe (Gesundheitseinrichtungen), welche nicht zwangsgeschlossen wurden, sind vom Geltungsbereich des Gesetzes auszunehmen.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Gemäss Gesetzesvorschlag muss der notleidende Vermieter sein Gesuch innert 6 Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes einreichen. Dies ist absurd in Anbetracht der Tatsache, dass das Gesetz rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft gesetzt wird!

Das Gesetz soll offenbar bis am 31. Dezember 2022 gelten! Es ist davon auszugehen, dass der rückwirkende Vertragseingriff zu grosser Rechtsunsicherheit führt und die Umsetzung in der Praxis eine Flut von Rechtsstreitigkeiten und Verfahren auslösen wird. Dementsprechend werden die konkreten finanziellen Ausfälle und deren Folgen für die Vermieter erst stark verzögert klarwerden. Da die Vermieter hohe Beweisanforderungen – unter Dokumentation der Mieterlasse etc. – bei der Gesuchstellung erfüllen müssen, ist die vorgeschlagene Frist inakzeptabel.

Abs. 3 von Art. 7 ist zu streichen. Gesuche müssen während der gesamten Geltungsdauer des Gesetzes eingereicht werden können, allenfalls sogar noch 6 Monate darüber hinaus.

Gemäss Schätzung des Bundes werden den betroffenen Vermietern aufgrund des vorgeschlagenen Gesetzes insgesamt Mietzinsen in der Höhe von rund 212 Millionen Franken entzogen (erläuternder

Bericht des Bundesrates, Seite 16, Ziff. 3.2). Der für Entschädigungen bei wirtschaftlichen Notlagen vorgesehene Betrag von 20 Mio. Franken entspricht lediglich rund 9% des den Vermietern abverlangten Mietzinsverzichts von 212 Mio. Franken und erscheint demgegenüber schlichtweg ungenügend.

Dies bringt auch der Gesetzesentwurf zum Ausdruck. Gemäss Art. 7 Abs. 4 soll das BWO je nach Eingang der Gesuchszahl notleidender Vermieter die Anforderungen für eine Entschädigung erhöhen oder die Auszahlungen pro Gesuch beschränken können. Offensichtlich wird von allem Anfang an damit gerechnet, dass nicht allen durch den Gesetzgeber in Notlage gebrachten Vermietern angemessen geholfen werden kann. Dass demgegenüber auf Mieterseite undifferenziert auch Geschäftsmieter ohne Notlage von einem verordneten Mietzinsgeschenk in der Höhe von 60% profitieren sollen, ist in höchstem Masse stossend. Kommt dazu, dass offenbar auch weitere an Geschäftsmieter bezahlte Entschädigungen (Versicherungen, Mietzinszuschüsse von Gemeinwesen etc.) nicht angerechnet werden sollen, solche Geschäftsmieter also gleich mehrfach profitieren.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Abs. 1 Referendum (Dringlichkeit)

An einer Verfassungsgrundlage für ein dringliches Bundesgesetz fehlt es gänzlich (vgl. zur Begründung die einleitenden Ausführungen vorstehend). Eine gewisse Rechtsunsicherheit über vertragliche Ansprüche vermag nicht einen rückwirkenden Eingriff ins Privatrecht zu rechtfertigen. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, wird mit dem Gesetzesentwurf zu den parlamentarischen Motionen auch keineswegs Rechtssicherheit geschaffen. Vielmehr bewirkt ein solcher rückwirkender Eingriff in bestehende Verträge in der Praxis mehr Umsetzungs- und Auslegungsprobleme, als er Klärung schafft. Es fehlt sodann an einem überwiegend öffentlichen Interesse zur Rechtfertigung der Dringlichkeit. Worin dieses bestehen sollte, wird im erläuternden Bericht zu Art. 11 (Seite 15) denn auch nicht dargelegt. So ist insbesondere nicht nachgewiesen, dass die dringliche Inkraftsetzung der Regelung (Mietzinserlasse) zur Abwendung einer massiven Konkurswelle der vom Gesetz profitierenden Betriebe erforderlich wäre. Eine derartige Konkurswelle, verursacht durch die rund zweimonatigen Betriebsschliessungen, ist weder dargetan noch ersichtlich.

Mangels Verfassungsgrundlage für eine Dringlichkeitserklärung des vorgeschlagenen Bundesgesetzes ist das Gesetz – sofern an der überjährigen Geltungsdauer festgehalten wird – dem obligatorischen Referendum gemäss Art. 140 Abs. 1 lit. c. BV zu unterstellen und Volk und Ständen zur Abstimmung zu unterbreiten.

Abs. 2 Geltungsdauer

Der Gesetzesentwurf ordnet einen Zwang an zum Miet- bzw. Pachtzinserlass für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen mussten (lit. a) bzw. Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb einschränken mussten (Art. 1). Die Regelung bezieht sich mithin auf einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt in der Vergangenheit. Es ist daher nicht einleuchtend und wird auch im Bericht des WBF zu Artikel 11 nicht erläutert, warum das Gesetz bis Ende 2022 andauern soll.

Die Geltung des Gesetzes mehr als zweieinhalb Jahre über den Zeitpunkt der Betriebsschliessungen und damit den vom Gesetzesinhalt betroffenen Zeitraum hinaus, ist unverhältnismässig. Die Geltungsdauer des Gesetzes ist per 31. Dezember 2020 zu befristen. Art. 11 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

Fazit

Der HEV Kanton Zürich lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf ab.

- **Es fehlt an einer verfassungsmässigen Grundlage für einen derart weitgehenden rückwirkenden Eingriff in bestehende vertragliche Rechte.**
- **Es ist weder ein überwiegendes öffentliches Interesse für Einschränkungen der Eigentumsrechte sowie der Handels- und Gewerbefreiheit nachgewiesen, noch lässt sich eine wettbewerbsverzerrende Begünstigung von eingemieteten Gewerbetreibenden gegenüber ihren Konkurrenten in eigenen, selbstgenutzten Liegenschaften rechtfertigen.**
- **Die vorgeschlagene Regelung ist willkürlich und völlig unverhältnismässig, da sie bestimmte Geschäftsmieter unabhängig von einer finanziellen Notlage auf Kosten ihrer Vertragspartner begünstigt. Zudem werden Gewerbetreibende im eigenen Betrieb, die ihre Raumkosten weiterhin vollumfänglich selbst tragen müssen, gegenüber eingemieteten Gewerbetreibenden benachteiligt.**
- **Die vorgeschlagene Regelung führt nicht zu Rechtssicherheit. Im Gegenteil, neue erhebliche Unsicherheit über deren Auslegung sowie Umsetzungsschwierigkeiten wären die Folge. Streitigkeiten und Prozesse über Jahre hinaus sind absehbar.**

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Kanton Zürich



Hans Egloff
Präsident



Albert Leiser
Direktor



Hauseigentümerverband
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Herr
Bundesrat Guy Parmelin
Vorsteher des WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zürich, 28. Juli 2020 HE/So

Vernehmlassung: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Einladung zur Teilnahme an der Vernehmlassung.

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen über 335'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen im Mietbereich in besonderem Masse betroffen. Der HEV Schweiz nimmt in seiner Funktion als deren Interessenvertreter daher zum Entwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) gerne Stellung.

Grundsätzliches zur Gesetzesvorlage

Auslöser des in die Vernehmlassung geschickten Gesetzesentwurfs ist die Annahme zweier gleichlautender Motionen von National- und Ständerat (WAK-NR 20.3451 / WAK-SR 20.3460) «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden». Der HEV Schweiz lehnt einen rückwirkenden Staatseingriff in privatrechtliche Mietverträge und damit verbunden einen staatlich erzwungenen Mieterlass auf Kosten der Vermieter ab. Ein solcher Eingriff ist verfassungswidrig und verletzt die Eigentumsgarantie. Es ist vielmehr Aufgabe der betroffenen Mietparteien – wo erforderlich – situationsgerechte Lösungen auszuarbeiten. Sie haben die Mietverträge vereinbart und kennen die konkrete Betroffenheit am besten. Viele private Vermieter sind ihren Geschäftsmietern bereits mit Mieterlassen und anderen Erleichterungen entgegengekommen und immer mehr tun dies auch grosse Vermieter. Es ist zudem eine Illusion zu glauben, dass mit einem – wie auch immer gearteten – rückwirkenden gesetzlichen Eingriff in die vereinbarten Mietverträge Rechtssicherheit entstehen würde. Jeder gesetzliche Eingriff schafft neue Auslegungsprobleme und bietet Juristenfutter für lange

Gerichtsverfahren. Der HEV Schweiz lehnte dementsprechend die beiden obgenannten Motionen ab.

Konsequenterweise lehnt der HEV Schweiz auch das vorgeschlagene Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab:

– Fehlende Verfassungsgrundlage

Wie der erläuternde Bericht zu recht festhält, lässt sich die vorgeschlagene gesetzliche Regelung für einen rückwirkenden Eingriff in privatrechtliche Mietverträge nicht auf die Notrechtskompetenz des Bundesrates (Art. 185 Abs. 3 BV) abstützen. Der Bericht hält fest (Seite 17 f.), «am ehesten» komme für eine verfassungsrechtliche Abstützung Artikel 100 über die Konjunkturpolitik in Frage. Absatz 1 beauftragt den Bund mit «Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung». Mit dieser weit gefassten Kompetenz soll die Konjunkturpolitik die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflussen. Dies trifft mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf allerdings nicht zu. Der Regelung kommt keine gesamtwirtschaftliche Ausstrahlungskraft zu. Zudem soll mit der Regelung *rückwirkend* in bestehende privatrechtliche Verträge eingegriffen werden. Die Massnahme ist also nicht zukunftsgerichtet und vermag nicht präventiv die künftige wirtschaftliche Konjunkturentwicklung zu beeinflussen.

Darüber hinaus missachtet die vorgeschlagene Regelung massgebliche verfassungsmässige Rechte, namentlich die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) und die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Der Zweck des gesetzlichen Zwangserlasses soll gemäss erläuterndem Bericht die Verhinderung von Konkursen von Geschäftsmietern infolge der notrechtsbedingten Betriebsbeschränkungen sein. Es fehlt jedoch an jeglichem Nachweis, dass tatsächlich

- eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht;
- deren Ursache die notrechtsbedingten Betriebsschliessungen bildet;
- diese mittels des Zwangserlasses verhindert werden können.

Eine solche Konkurswelle scheint angesichts der diversen Finanzhilfen auf Bundesebene für betroffene Unternehmen, der kantonalen und kommunalen Unterstützungen sowie der grossen Zahl bereits abgeschlossener freiwilliger Vereinbarungen zwischen betroffenen Vertragsparteien im Geschäftsmietenbereich – teils unter finanzieller Beteiligung der Kantone – auch nicht absehbar.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind daher auch nicht zweckkonform. Der Zwangserlass privilegiert vielmehr auch eine beachtliche Zahl von Geschäftsmietern, die in keinerlei finanzieller Notlage sind. Die Massnahme verletzt den *Grundsatz der Wettbewerbsneutralität und die Gleichbehandlung der Konkurrenten*.

- Dies gilt einerseits mit Bezug auf die Geschäftsraummieter, da die Massnahme einen Teil der Geschäftsmieter gegenüber einem anderen privilegiert – abhängig davon, ob ihr vertraglicher Mietzins eine willkürlich festgelegte Höhe überschreitet.
- Eine Ungleichbehandlung und Wettbewerbsverzerrung entsteht zudem dadurch, dass Unternehmer, deren Betrieb sich in der unternehmereigenen Liegenschaft befindet, die finanziellen Konsequenzen ihres notrechtlich geschlossenen Betriebs vollumfänglich selbst tragen müssen, während eingemietete Unternehmer, deren Betrieb notrechtlich geschlossen wurde, von ihren Mietzinszahlungspflichten zu einem grossen Teil befreit würden. Dies obwohl die Objektkosten für die Betriebsräume bei den Unternehmern im eigenen Betrieb keineswegs tiefer sind als bei den eingemieteten Betrieben. Durch die einseitige Kostenentlastung der Miet-Betriebe werden diese in ungerechtfertigter Weise im Wettbewerb privilegiert.

Die vorgeschlagenen Massnahmen, welche rückwirkend in die privatrechtlichen Mietverträge eingreifen und Vermieter zum Verzicht auf 60% ihrer vertraglich vereinbarten Mietzinsforderung gegenüber dem Mieter zwingen, verletzen sodann die Eigentumsgarantie. Der Eingriff erfolgt ohne jeglichen Nachweis, dass tatsächlich eine massive Konkurswelle von Geschäftsmietern bevorsteht, deren Ursache die notrechtsbedingten Betriebsschliessungen bilden, und dass diese mittels des Zwangserlasses verhindert werden können. Es fehlt daher

an einem öffentlichen Interesse, welches den krassen Eingriff ins Eigentumsrecht rechtfertigen könnte. Der Eingriff erfolgt zudem völlig undifferenziert, indem er sich nicht auf Geschäftsmieter beschränkt, die aufgrund der notrechtlich angeordneten Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen in eine finanzielle Notlage (Konkurs) geraten. Vielmehr soll die rückwirkende Aberkennung vertraglicher Ansprüche unabhängig von der konkreten finanziellen Situation der betroffenen Geschäftsmieter (und Vermieter) ab einer willkürlich gewählten Frankengrenze gelten. Damit profitieren vom Rechtseingriff auch zahlreiche Geschäftsraummieten, die in keinerlei Notlage sind – sogar auch sehr vermögende. Der Eingriff ins Eigentumsrecht ist somit *unverhältnismässig*. Der Eingriff in privatrechtliche Verträge wird ausschliesslich auf bestimmte Mietverträge über Geschäftsräume bezogen. Sämtliche anderen Vertragsverpflichtungen ausserhalb der betroffenen Geschäftsmieten sollen – unabhängig von der Betroffenheit durch die COVID-19-Anordnungen des Bundesrates – vollumfänglich gewahrt werden. Gemäss Schätzung des Bundes werden den Vermietern aufgrund des vorgeschlagenen Gesetzes Mietzinsszahlungen in der Höhe von rund 212 Millionen Franken entzogen (erläuternder Bericht des Bundesrates, Seite 16, Ziff. 3.2). Damit wird den betroffenen Vermietern ein eigentliches *Sonderopfer* gegenüber der Allgemeinheit bzw. der grossen Zahl aller anderen Unternehmern und Vertragskontrahenten in der Schweiz abverlangt.

- **Rechtsunsicherheit**

Die vorgeschlagene Gesetzesvorlage für einen rückwirkenden Eingriff in die Mietverträge führt zu grosser Rechtsunsicherheit und als Folge zu einer Lawine an Verfahren:

- Abgrenzung der Nebenkosten/Bestimmung der Nettomiete: die vorgeschlagene Regelung zur Abgrenzung von Miete und Nebenkosten im Einzelfall ist völlig praxisfremd und wird eine Flut von Verfahren auslösen.
- Anrechnung bestehender Vereinbarungen: Die Berufung auf die «Staatsregelung» ist ausgeschlossen, wenn die einvernehmliche Parteivereinbarung abgeschlossen wurde. Solche Vereinbarungen werden aber in den seltensten Fällen im materiellen Umfang oder mit Bezug auf die zeitliche Geltungsdauer dem Wortlaut/Inhalt der «Staatsregelung» entsprechen, so z.B. wenn der Erlass eines vollen Monatsmietzinses, kombiniert mit Stundungen, Ratenzahlungen, Mietzinskautionsauflösung oder freiwillig eine generelle Umsatzmiete für mehrere Monate über die Regelungszeit hinaus oder zusätzliche Optionsrechte für den Mieter usw. vereinbart wurden. Für alle diese Fälle ist keine klare Anrechnung an die «Staatsregelung» möglich. Daraus werden sich zahlreiche Streitigkeiten über Jahre hinaus hinziehen.

Zu den vorgeschlagenen Artikeln im Einzelnen

Art. 1 Gegenstand

Artikel 1 Abs. 1 lit. a zum Gegenstand des Gesetzes ist anzupassen:

Der Gegenstand des Gesetzes darf nicht über die Forderung gemäss Parlamentsauftrag (Motionswortlaut) hinaus ausgedehnt werden. So bezieht sich der Motionstext ausschliesslich auf «vom Bundesrat geschlossenen Betrieben» und nicht auf allenfalls weitere verordnete Massnahmen anderer Behörden.

Art. 1 Abs. 1 lit. b. Gesundheitseinrichtungen ist zu streichen.

Nach Ansicht des HEV Schweiz ist der Gegenstand bzw. Geltungsbereich des Gesetzes auf den Grundgedanken der Motion «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben» zu beschränken.

Die pauschale Ausweitung des gesetzlichen Zwangserlasses auf die Gesundheitseinrichtungen ist nicht gerechtfertigt. Dies zeigt sich bereits dadurch, dass die Regelung des 60%-Zwangserlasses der Mietzinse sich auf Fälle einer Betriebsschliessung bezieht. Die in Art.

10a Abs. 2 der COVID-19-Verordnung 2 (Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) aufgeführten Gesundheitseinrichtungen mussten ihren Betrieb jedoch nicht schliessen. Ein 60%-Mietreduktionszwang würde diese Betriebe damit auch ungerechtfertigt gegenüber anderen privilegieren – sowohl gegenüber vollständig geschlossenen, als auch gegenüber anderen mit reduziertem Betrieb. Der Zwangserlass lässt sich darüber hinaus auch mit Bezug auf die finanziellen Auswirkungen sowie die finanziellen Lagen der Betriebsinhaber nicht rechtfertigen. Wie die Praxis zeigt, sind die Betriebe von Ärzten, Zahnärzten, Schönheitschirurgen etc., die zwar einen reduzierten Betrieb hatten, nicht in finanzieller Schieflage. Im Gegensatz zu Mietern im Gastro- und Detailhandelsbereich haben diese Mieter die Miete in aller Regel auch vorbehaltlos bezahlt und keine Ansprüche auf Mietzinsreduktionen signalisiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesen Branchen die Umsätze mehrheitlich wieder aufgeholt werden konnten bzw. können. Zudem handelt es sich um Branchen mit hohem Einkommen, die temporäre Umsatzreduktionen problemlos verkraften können und auf keinerlei Hilfe bzw. staatlich erzwungene Vermietergeschenke angewiesen sind. Der Zweck des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) besteht gemäss erläuterndem Bericht des Bundesrates darin, Konkurse von Betrieben infolge der COVID-19-bedingt angeordneten Schliessungen zu verhindern. Da bei den Betrieben von Ärzten, Zahnärzten, Schönheitschirurgen etc. kein solches Risiko auszumachen ist, fällt auch der gesetzgeberische Zweck dahin. Sollte es tatsächlich vereinzelt Härtefälle in dieser Branche geben, werden diese mit Sicherheit zwischen den Parteien privatrechtlich gelöst werden können. Dies auch mit Blick darauf, dass es sich doch gerade bei solchen Unternehmern nicht um geschäftsunerfahrene, schwache Parteien handelt.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gesetzes ist auf Restaurants und weitere vom Bundesrat geschlossene Betriebe gemäss Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung (in der Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) zu beschränken.

(Zur Kritik der pauschalen Unterstellung von Gesundheitseinrichtungen verweisen wir auf die Ausführungen unter 1. Gegenstand. Entsprechend ist Art. 2 lit. f zu streichen.)

Die Aufzählungen der betreffenden Betriebe (Art. 2 / 6 der Vernehmlassungsvorlage) ist demgemäss abschliessend aus den beiden besagten Artikeln der COVID-19-Verordnung des Bundesrates zu übernehmen. Eine lediglich exemplarische Aufzählung würde zu Rechtsunsicherheit führen und eine Flut von Streitigkeiten und Verfahren auslösen.

Mit Bezug auf die Aufzählung der zwangsgeschlossenen Betriebe gemäss Art. 6 Abs. 2 COVID-19-Verordnung des Bundesrates ist diese durch die explizit von der Schliessung ausgenommenen Betriebe gemäss Abs. 3 zu ergänzen. Damit ist sichergestellt, dass der Geltungsbereich des vorgeschlagenen Gesetzes der Forderung der verabschiedeten Motionen entspricht.

Der Geltungsbereich in Artikel 2 des Gesetzesentwurfs ist entsprechend der Aufzählung der oberwähnten Bestimmungen wie folgt anzupassen:

- a. Einkaufsläden und Märkte;
- b. Restaurationsbetriebe;
- c. Barbetriebe sowie Diskotheken, Nachtclubs und Erotikbetriebe;
- d. Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, namentlich Museen, Bibliotheken, Kinos, Konzerthäuser, Theater, Casinos, Sportzentren, Fitnesszentren, Schwimmbäder, Wellnesszentren, Skigebiete, botanische und zoologische Gärten und Tierparks;
- e. Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt wie Coiffeure, Massagen, Tattoo-Studios und Kosmetik;

Ausgenommen sind folgende Einrichtungen:

- a. Lebensmittelläden und sonstige Läden (z. B. Kioske, Tankstellenshops), soweit sie Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten;
- b. Imbiss-Betriebe (Take-away), Betriebskantinen, Lieferdienste für Mahlzeiten und Restaurationsbetriebe für Hotelgäste;
- c. Apotheken, Drogerien und Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte);
- d. Poststellen und Postagenturen;
- e. Verkaufsstellen von Telekommunikationsanbietern;
- f. Banken;
- g. Tankstellen;
- h. Bahnhöfe und andere Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs;
- i. Werkstätten für Transportmittel;
- j. öffentliche Verwaltung;
- k. soziale Einrichtungen (z.B. Anlaufstellen);
- l. Beerdigungen im engen Familienkreis;
- m. Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken und Arztpraxen sowie Praxen und Einrichtungen von Gesundheitsfachpersonen nach Bundesrecht und kantonalem Recht;
- n. Hotels.

Die im erläuternden Bericht zu Artikel 2 (Seite 11) vorgenommene Umschreibung des Geltungsbereichs, wonach auch Betriebe, deren Mietvertrag neben geschlossenen auch ausdrücklich von der Öffnung ausgenommene Betriebsteile (gemäss Art. 6 Abs. 3 der COVID-19 Verordnung 2) umfassen, ist inakzeptabel. Diese Ausweitung geht über die Forderung der Motionen hinaus, welche den gesetzlichen Zwangserlass für durch den Bundesrat geschlossene Betriebe/Einrichtungen fordern. Betriebe, die nur einzelne Aktivitäten nicht mehr ausführen konnten bzw. ihr Angebot teilweise reduzieren mussten, dürfen vom Geltungsbereich des Gesetzes nicht erfasst werden. Alles andere würde zu krassen Ungleichbehandlungen führen. Man stelle sich eine Bäckerei vor, die ihren Laden durchgehend offenhalten konnte, und lediglich die drei Tische, welche sie Kunden zum Konsum vor Ort zur Verfügung stellte, während gewisser Zeit nicht mehr anbieten konnte. Es widerspricht dem klaren Wortlaut der Motion, wenn auch solche Betriebe, welche nie schliessen mussten, vom Mietzinsgeschenk profitieren. Es ist nicht zu rechtfertigen, solche Betriebe so zu behandeln wie ein völlig zwangsgeschlossenes Restaurant. Dies wäre auch krass ungerecht gegenüber Bäckereien ohne Konsumteile vor Ort. Diese Interpretation würde zudem immense Abgrenzungsprobleme aufwerfen und zu Missbräuchen führen. Langwierige Streitigkeiten und Verfahren wären die Folge. Denn etwa Grossverteiler und andere Lebensmittelläden, welche stets geöffnet sein konnten und lediglich Waren in gewissen Rayons zeitweise nicht verkaufen durften, fallen klarerweise ebenfalls nicht unter den Geltungsbereich, was in den Erläuterungen auch explizit festgehalten wird (Seite 11).

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Art. 3 Abs. 1 ist in der vorliegenden Form unhaltbar und ist im Sinne der nachfolgenden Erwägungen anzupassen:

Gültigkeit von Vereinbarung

Die Motion verlangt ausdrücklich, die Regelung habe sicherzustellen, «dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten.» Gemäss erläuterndem Bericht sollen allerdings Vereinbarungen, welche beispielsweise eine Stundungs- oder Ratenzahlungsabrede enthalten, nicht vom gesetzlichen Geltungsbereich über den Zwangserlass ausgenommen werden. Dies widerspricht der Motion und ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel. In der Parlamentsdebatte war sodann auch nie die Rede davon, dass eine inhaltliche Selektion geschlossener Vereinbarungen vorgenommen werden soll und einzelne Arten von Vereinbarungen faktisch nicht als gültig angerechnet werden sollen.

Dementsprechend stellen jegliche Arten von Vereinbarungen, auch solche mit Raten-

zahlung oder Stundung, mit Bezug auf die Zeit der COVID-19-bedingt verordneten Massnahmen, implizit eine Regelung den Mietzins betreffend dar und sind vom Anwendungsbereich des vorliegenden Gesetzes (Zwangserlass) auszunehmen. Dies gilt solange, als die Vereinbarung keinen anderslautenden Vorbehalt enthält.

Vorbehaltlose Zahlung

Mit Bezug auf obige Bemerkung müsste die Nichtanwendbarkeit dieses Gesetzes so- dann unseres Erachtens ausgeweitet werden, indem eine vorbehaltlose Bezahlung der Miete in dieser Zeit als ausdrückliche Einigung gilt und keine rückwirkende Mietzins- reduktion rechtfertigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Praxis die wirklich betroffenen Mieter die Miete für die Zeitdauer der Betriebsschliessungen zwar bezahlten, aber Vorbehalte angebracht haben. Aufgrund der enormen Publizität der rechtlichen und po- litischen Diskussionen um die Mietzinszahlungspflicht betroffener Betriebe, waren sich die Geschäftsmieter der Möglichkeiten hinsichtlich gerichtlicher Begehren sowie der Chance ei- ner gesetzlichen Erlassregelung bewusst und auch angehalten, bei Zahlungen Vorbehalte anzubringen. Bei einem Geschäftsmieter, der trotzdem vorbehaltlos bezahlt hat, kann man davon ausgehen, dass keine finanziellen Probleme und kein Bedarf nach Mieterlassen be- stehen.

Anrechnung finanzieller Unterstützung

Absolut inakzeptabel ist, dass offenbar von den Geschäftsmietern bereits von Seiten der öf- fentlichen Hand erhaltene Förderungen nicht angerechnet werden sollen. Die Mieter sollen somit also den Mieterlass vom Vermieter kumulativ einfordern können. **Es ist klar festzuhal- ten, dass Mieter, die von der öffentlichen Hand (Kanton, Gemeinde) à Fonds perdu- Beiträge unter anderem zur Zahlung von Mietzinsen erhalten haben, analog denjeni- gen die einvernehmlich getroffene Parteivereinbarung abgeschlossen haben, von der Berufung auf den Zwangserlass gemäss vorliegendem Gesetz explizit ausgeschlos- sen sind.**

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Es ist grundsätzlich richtig, dass der Nettomietzins als Grundlage für die erzwungene Mietzinsreduktion genommen wird. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Nebenkosten weiterhin zahlen muss, da diese nicht vom Zwangserlass. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass der Vermieter diese Kosten gegenüber dem Leistungserbringer ebenfalls vergüten muss. Wird die Pflicht zur Zahlung der Neben- kosten nicht ausdrücklich vorgesehen, so macht es keinen Sinn, für die Festlegung des massgebenden Mietzinses auf den Nettomietzins abzustellen.

Es ist im Gesetz ausdrücklich festzuhalten, dass die vertraglich geschuldeten Neben- kosten vom Mieter auch während der Zeit des Zwangserlasses geschuldet sind (vgl. folgend zu Art. 5).

Die vorgeschlagene Abgrenzung der Nebenkosten würde in der Praxis allerdings zu erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten führen. Die in den Erläuterungen (Seite 12, Ziff. 2.4.) gemachten Vorgaben hinsichtlich der Festlegung der massgeblichen Neben- kosten ist unnötig kompliziert und praxisfeindlich. Gemäss Erläuterungen soll nicht auf die vertraglichen Akontozahlungen der von der Betriebsschliessung betroffenen Monate ab- gestellt werden, sondern auf die letzte Nebenkosten-Abrechnung. Der Jahresaufwand wäre sodann noch auf die betroffenen Kalendermonate umzurechnen. Bei Neubauten soll offenbar auf Schätzungen oder auf die Akontozahlungen abgestellt werden. Des Weiteren wird die Abgrenzung in Fällen, wo die Nebenkosten nicht als separat zu zahlen ausgeschieden wur- den, zu Unsicherheit führen und ist konfliktträchtig. Dem Bericht ist hierzu lediglich zu ent- nehmen, dass in solchen Fällen ein «angemessener» Abzug für den Nebenkostenanteil an der Miete vorzunehmen ist. Dabei wird offensichtlich negiert, dass es keinen gesetzlich vor-

gegebenen Katalog der Nebenkosten gibt. Wie soll denn also für eine undefinierte Kosten-
gruppe ein Abzug in «angemessener» Höhe bestimmt werden?

Die vorangehenden Erläuterungen zeigen exemplarisch, dass mit dem vorgeschlagenen gesetzlichen Eingriff in die abgeschlossenen Mietverträge enorme Rechtsunsicherheit und Streitpotential geschaffen wird.

In der Praxis finden sich diverse Regelungen von ausgeschiedenen Nebenkosten. Diese variieren von einer separaten Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten hin bis zu einer Ausscheidung einer grossen Anzahl diverser Posten (Hauswartung, Aufzugswartung, Allgemeinstrom etc.). Die vorgeschlagene Regelung, welche auf die vertragliche Ausscheidung der Nebenkosten bzw. deren Abrechnungen abstellt, um den Nettomietzins festzulegen, führt zu Ungleichbehandlungen. Sind im Vertrag wenig Nebenkosten ausgeschieden worden, wird der Vermieter mit einem entsprechend grösseren Mieterlass bestraft. Er muss also einen grösseren Anteil der angefallenen Kosten aus der eigenen Tasche bezahlen.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Die Ansprüche der Mieter gegenüber Versicherungen etc. sind an die Reduktion anzurechnen. Es ist klar rechtsmissbräuchlich, wenn ein Geschäftsmieter, der eine Versicherungsleistung zur Kompensation des Betriebsausfalls erhalten hat, zusätzlich noch den Mietzins zu 60% erlassen bekommt und somit zu einem doppelten «Genuss» kommt, bzw. seinen Schaden mehrfach kompensiert erhält.

In der Art. 5 ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Nebenkosten vom Mieter auch während der Zeit des Zwangserlasses geschuldet bleiben (siehe Begründung vorangehend zu Art. 4).

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Die parlamentarischen Beratungen zu den Motionen zeigen, dass sich deren eigentlicher *Grundgedanke* auf die Mieterlasse von «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben» bezieht. Die pauschale Ausweitung des gesetzlichen Zwangserlasses auf die Gesundheitseinrichtungen ist verfehlt. Dies zeigt sich bereits dadurch, dass sich die Regelung des 60%-Zwangserlasses der Mietzinse klarerweise auf Fälle einer Betriebsschliessung bezieht. Die in Art. 10a Abs. 2 der COVID-19 Verordnung 2 (Fassung vom 19. bzw. 21. März 2020) erwähnten Unternehmen mussten ihren Betrieb jedoch nicht schliessen. Ein Mietreduktionszwang von 60% würde diese Betriebe ungerechtfertigt gegenüber anderen Betrieben privilegieren (*vgl. hierzu die vorangehenden Bemerkungen zu Art. 1 Abs. 1 lit. b. des Gesetzesentwurfs*).

Einrichtungen/Betriebe (Gesundheitseinrichtungen), welche nicht zwangsgeschlossen wurden, sind vom Geltungsbereich des Gesetzes auszunehmen.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Gemäss Gesetzesvorschlag muss der notleidende Vermieter sein Gesuch innert 6 Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes einreichen. Dies ist absurd in Anbetracht der Tatsache, dass das Gesetz rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft gesetzt wird!

Das Gesetz soll offenbar bis am 31. Dezember 2022 gelten! Es ist davon auszugehen, dass der rückwirkende Vertragseingriff zu grosser Rechtsunsicherheit führt und die Umsetzung in der Praxis eine Flut von Rechtsstreitigkeiten und Verfahren auslösen wird. Dementsprechend werden die konkreten finanziellen Ausfälle und deren Folgen für die Vermieter erst stark verzögert klarwerden. Da die Vermieter hohe Beweisanforderungen – unter Dokumen-

tation der Mieterlasse etc. – bei der Gesuchstellung erfüllen müssen, ist die vorgeschlagene Frist inakzeptabel.

Abs. 3 von Art. 7 ist zu streichen. Gesuche müssen während der gesamten Geltungsdauer des Gesetzes eingereicht werden können, allenfalls sogar noch 6 Monate darüber hinaus.

Gemäss Schätzung des Bundes werden den betroffenen Vermietern aufgrund des vorgeschlagenen Gesetzes insgesamt Mietzinsen in der Höhe von rund 212 Millionen Franken entzogen (erläuternder Bericht des Bundesrates, Seite 16, Ziff. 3.2). Der für Entschädigungen bei wirtschaftlichen Notlagen vorgesehene Betrag von 20 Mio. Franken entspricht lediglich rund 9% des den Vermietern abverlangten Mietzinsverzichts von 212 Mio. Franken und erscheint demgegenüber schlichtweg ungenügend.

Dies bringt auch der Gesetzesentwurf zum Ausdruck. Gemäss Art. 7 Abs. 4 soll das BWO je **nach** Eingang der Gesuchszahl notleidender Vermieter die Anforderungen für eine Entschädigung erhöhen oder die Auszahlungen pro Gesuch beschränken können. Offensichtlich wird von allem Anfang an damit gerechnet, dass nicht allen durch den Gesetzgeber in Notlage gebrachten Vermietern angemessen geholfen werden kann. Dass demgegenüber auf Mieterseite undifferenziert auch Geschäftsmieter ohne Notlage von einem verordneten Mietzinsgeschenk in der Höhe von 60% profitieren sollen, ist in höchstem Masse stossend. Kommt dazu, dass offenbar auch weitere an Geschäftsmieter bezahlte Entschädigungen (Versicherungen, Mietzinszuschüsse von Gemeinwesen etc.) nicht angerechnet werden sollen, solche Geschäftsmieter also gleich mehrfach profitieren.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Abs. 1 Referendum (Dringlichkeit)

An einer Verfassungsgrundlage für ein dringliches Bundesgesetz fehlt es gänzlich (vgl. zur Begründung die einleitenden Ausführungen vorstehend, Seite 2). Eine gewisse Rechtsunsicherheit über vertragliche Ansprüche vermag nicht einen rückwirkenden Eingriff ins Privatrecht zu rechtfertigen. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, wird mit dem Gesetzesentwurf zu den parlamentarischen Motionen auch keineswegs Rechtssicherheit geschaffen. Vielmehr bewirkt ein solcher rückwirkender Eingriff in bestehende Verträge in der Praxis mehr Umsetzungs- und Auslegungsprobleme, als er Klärung schafft. Es fehlt sodann an einem überwiegend öffentlichen Interesse zur Rechtfertigung der Dringlichkeit. Worin dieses bestehen sollte, wird im erläuternden Bericht zu Art. 11 (Seite 15) denn auch nicht dargelegt. So ist insbesondere nicht nachgewiesen, dass die dringliche Inkraftsetzung der Regelung (Mietzinserlasse) zur Abwendung einer massiven Konkurswelle der vom Gesetz profitierenden Betriebe erforderlich wäre. Eine derartige Konkurswelle, verursacht durch die rund zweimonatigen Betriebsschliessungen, ist weder dargetan noch ersichtlich.

Mangels Verfassungsgrundlage für eine Dringlichkeitserklärung des vorgeschlagenen Bundesgesetzes ist das Gesetz – sofern an der überjährigen Geltungsdauer festgehalten wird – dem obligatorischen Referendum gemäss Art. 140 Abs. 1 lit. c. BV zu unterstellen und Volk und Ständen zur Abstimmung zu unterbreiten.

Abs. 2 Geltungsdauer

Der Gesetzesentwurf ordnet einen Zwang an zum Miet- bzw. Pachtzinserlass für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen mussten (lit. a) bzw. Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des

Coronavirus ihren Betrieb einschränken mussten (Art. 1). Die Regelung bezieht sich mithin auf einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt in der Vergangenheit. Es ist daher nicht einleuchtend und wird auch im Bericht des WBF zu Artikel 11 nicht erläutert, warum das Gesetz bis Ende 2022 andauern soll.

Die Geltung des Gesetzes mehr als zweieinhalb Jahre über den Zeitpunkt der Betriebsschliessungen und damit den vom Gesetzesinhalt betroffenen Zeitraum hinaus, ist unverhältnismässig. Die Geltungsdauer des Gesetzes ist per 31. Dezember 2020 zu befristen. Art. 11 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

Fazit

Der HEV Schweiz lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf ab.

- **Es fehlt an einer verfassungsmässigen Grundlage für einen derart weitgehenden rückwirkenden Eingriff in bestehende vertragliche Rechte.**
- **Es ist weder ein überwiegendes öffentliches Interesse für Einschränkungen der Eigentumsrechte sowie der Handels- und Gewerbefreiheit nachgewiesen, noch lässt sich eine wettbewerbsverzerrende Begünstigung von eingemieteten Gewerbetreibenden gegenüber ihren Konkurrenten in eigenen, selbstgenutzten Liegenschaften rechtfertigen.**
- **Die vorgeschlagene Regelung ist willkürlich und völlig unverhältnismässig, da sie bestimmte Geschäftsmieter unabhängig von einer finanziellen Notlage auf Kosten ihrer Vertragspartner begünstigt. Zudem werden Gewerbetreibende im eigenen Betrieb, die ihre Raumkosten weiterhin vollumfänglich selbst tragen müssen, gegenüber eingemieteten Gewerbetreibenden benachteiligt.**
- **Die vorgeschlagene Regelung führt nicht zu Rechtssicherheit. Im Gegenteil, neue erhebliche Unsicherheit über deren Auslegung sowie Umsetzungsschwierigkeiten wären die Folge. Streitigkeiten und Prozesse über Jahre hinaus sind absehbar.**

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Schweiz

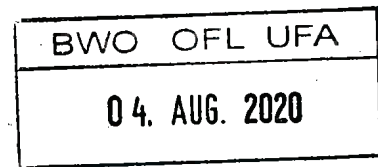


NR Hans Egloff
Präsident



Monika Sommer
Stv. Direktorin

- Geht in elektronischer Form an: recht@bwo-admin.ch.



WALTER EBERLE
Verwaltungsratspräsident
M +41 79 249 90 90
walter.eberle@investisgroup.com

HAUSWARTPROFIS AG
Alte Bahnhofstrasse 7
5506 Mägenwil
hauswartprofis.ch

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die hauswartprofis AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die hauswartprofis AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die hauswartprofis AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die hauswartprofis AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöfnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**

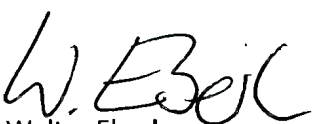
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

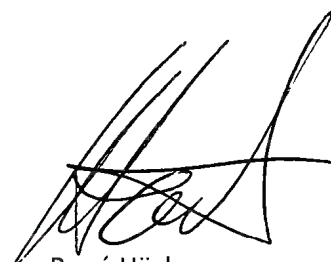
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

hauswartprofis AG


Walter Eberle
Verwaltungsratspräsident

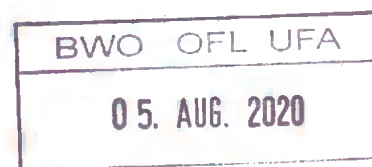

René Häsler
Verwaltungsrat

HIAG

Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00 F -01
www.hiag.com

HIAG Immobilien Holding AG
UID/MWST-Nr. CHE-102.997.860 MWST
Basel

Basel, 3. August 2020



Bundesamt für Wohnungswesen
(BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) (nachfolgend «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die HIAG Immobilien Holding AG (nachfolgend «HIMHO») ist die Obergesellschaft der HIAG Gruppe und an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die HIAG Gruppe ist führend im Bereich der Umnutzung und Entwicklung von gewerblichen Standorten und Immobilien in der Schweiz. Die HIAG Gruppe ist langfristige Eigentümerin ihrer Areale und Liegenschaften sowie Vermieterin mit einer breit gefächerten Mieterbasis.

HIMHO bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Unternehmen der HIAG Gruppe engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Bis zum Datum dieser Eingabe wurden bereits für mehr als 60% der Mietverhältnisse, die vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» erfasst wären, Vereinbarungen abgeschlossen zur Abfederung der Folgen der Betriebsschliessungen. Die darin vereinbarten Massnahmen reichen von der Stundung bis zum vollständigen Erlass von Mietzinsen. Jeder Einzelfall wurde detailliert analysiert, und so konnten massgeschneiderte, für beide Seiten befriedigende Lösungen gefunden werden. Der aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien. Seit der Inhalt des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» bekannt geworden ist, ist es kaum mehr möglich, solche auf den Einzelfall zugeschnittene Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter abzuschliessen, da alle vom Gesetz potenziell betroffenen Mieter darauf spekulieren, dass der «VE Covid-19-

Geschäftsmietegesetz» in Kraft treten wird. Da die Vermieter für den Fall, dass der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» tatsächlich in Kraft treten sollte, mit entsprechenden erheblichen Mietzinsausfällen zu rechnen haben, sind sie ihrerseits nicht mehr bereit, Hand zu bieten für Lösungen, die für besonders betroffene Mieter vorteilhafter wären als die vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» vorgesehene Lösung. Besonders schwerwiegend für die HIAG Gruppe als Vermieterin ist der Umstand, dass auch grosse Mieter, die vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» nicht erfasst sind, sich weigern, ihre Mieten zu bezahlen, da sie darauf spekulieren, dass die vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» vorgesehene Lösung, wenn auch nicht direkt, so doch auf dem Umweg über die Gerichtspraxis für sie zur Geltung kommen werde.

Den «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

HIMHO, stellvertretend auch für ihre Tochtergesellschaften, lehnt den «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, das unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter trafe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine gesetzliche vorgeschriebene Lösung **zu spät** kommen würde.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen. Der «VE-Covid-19-

Geschäftsmietegesetz» geht davon aus, dass die Vermieterin immer die wirtschaftlich stärkere Vertragspartei ist. Das trifft in der Realität nicht zu.

Die Schweiz wäre das einzige Land, das derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für die noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegt, ist völlig unklar. Die Bundesverwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel. Hinzu kommt, dass wie oben erwähnt der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» gerade dazu führt, dass zeitnahe partnerschaftliche Lösungen zwischen Vermieterin und Mietern bzw. Pächtern abgewürgt werden. Ohne diesen «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» wäre die Anzahl solcher Lösungen noch höher als sie heute schon ist. Der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» hat also geradezu dazu geführt, dass eine rasche und massgeschneiderte Lösung für betroffene Mieter und Pächter verhindert wird.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter, wenn auch aus unserer Sicht unberechtigterweise, berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

Wir sind daher der Ansicht, dass ein «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» unnötig ist und darauf vollständig verzichtet werden sollte.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht zu den Kompetenzen des Bundes.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dem «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

Der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ist daher unseres Erachtens verfassungswidrig und ein solches Gesetz sollte daher nicht erlassen werden.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Vorbemerkung

Wie oben ausgeführt, sind wir der Meinung, dass der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» verfassungswidrig, volkswirtschaftlich schädlich und belastet die Vermieter in einem nicht vertretbaren Umfang. Es sollte daher auf ein «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» vollständig verzichtet werden. Dennoch werden wir nachfolgend auf einzelne Bestimmungen des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» eingehen und unsere Änderungsvorschläge unterbreiten für den Fall, dass trotz obiger Ausführungen am Erlass eines «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» festgehalten werden sollte.

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist aus den nachfolgend dargelegten Gründen zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel diametral widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Die Regelung in Art. 2 «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Mehrzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften, die von ein und demselben Mieter gemietet werden, je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. Es ist ja bei gewerblichen Mieten und Mieten für Industriebetriebe geradezu der Normalfall, dass der Mieter in einem oder mehreren Gebäuden mehrere Objekte mietet (z.B. Produktionshalle, Lager, Büro, Kantine, Parkplätze). Würde man den «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» so verstehen wollen, dass der Miet- bzw. Pachtzins für das einzelne so definierte Mietobjekt relevant wäre, kämen auch Grossmieter in den Genuss von Mietzinserlassen, für die das Parlament sicher keine Mietzinserlasse gewähren wollte.

Art. 2 ist deshalb wie folgt umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, die «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 ist im Übrigen unvollständig und daher abzuändern und zu ergänzen.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR. Aufgrund der an sich schon schwerwiegenden negativen Folgen, die der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz» bei einem Inkrafttreten für die Vermieter hätte, und ein «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» daher möglichst zurückhaltend ausgearbeitet werden sollte, ist HIMHO der Ansicht, dass der Bruttomietzins bzw. Bruttopachtzins und nicht der Nettomietzins bzw. Nettopachtzins relevant sein sollte.

Art. 4 Abs. 2

Lit. a wäre zu streichen, wenn in Art. 4 Abs. 1 richtigerweise auf den Bruttomietzins bzw. Bruttopachtzins abgestellt würde.

Bei lit. b sollte klargestellt werden, dass auf den auf die Wohnnutzung entfallenden Teil keine Mietzinsreduktion bzw. Pachtzinsreduktion erfolgt.

Art. 4 Abs. 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Aber auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. So gibt es z.B. zahlreiche Gastrobetriebe, die sowohl Kunden in ihren Räumlichkeiten bewirten als auch Heimlieferservice anbieten unter Nutzung ein- und derselben Infrastruktur. Sodann gibt es zahlreiche Fälle, in denen Mieter oder Pächter, die zwar von der Betriebsschliessung direkt betroffen waren, ihren Betrieb aber während der Betriebsschliessung umgestellt haben. Häufigstes Beispiel für letzteres sind auch hier wohl Restaurationsbetriebe, die während der Schliessung zwar keine Kunden in ihren Räumlichkeiten bewirten durften, die aber ausnahmsweise während der Betriebsschliessung «über die Gasse» lieferten oder Heimlieferservice anboten. Mit dieser alternativen Nutzung konnten Restaurationsbetriebe einen Teil und in manchen Fällen sogar den ganzen Ertragsausfall aus der Schliessung des Restaurants ausgleichen. Dies notabene unter Nutzung der gemieteten Restaurantinfrastruktur. Hätte der Mieter oder Pächter in diesen Fällen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion gemäss Art. 5 «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetz», würde er aus der coronabedingten Betriebsschliessung unter Umständen sogar noch einen über den üblichen Gewinn hinausgehenden Gewinn erzielt, da er ja nur 40% des Mietzinses zahlen müsste. Das kann nicht der Sinn eines solchen Gesetzes sein. Genau das scheint aber der Erläuternde Bericht

auf S. 11, Ziff. 2.2, 2. Absatz vorzuschlagen: «Dass solche Betriebe im Unterschied zu Einrichtungen mit umfassender Schliessung einen (reduzierten) Ertrag generieren konnten, spricht nicht gegen die Geltung des Gesetzes, denn dieses sieht für alle betroffenen Einrichtungen eine pauschale Lösung vor, die sich nicht nach der konkreten Umsatzentwicklung richten kann.» Konkret soll es also in Anwendung des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» möglich sein, dass ein Mieter oder Pächter auf Kosten der Vermieter einen Gewinn erzielen kann, der höher ist, als wenn es gar keine Corona-Pandemie gegeben hätte.

Das Thema Umsatzmiete wird in Abs. 3 von Art. 4 aufgegriffen. Nicht aber das Thema gemischte Nutzung bzw. neue Nutzungsformen während der Betriebsschliessung. Es bedarf also einer Regelung der Frage, wie bei gemischter Nutzung oder Umnutzung während der Betriebsschliessung vorzugehen ist bei der Berechnung des für die Mietzins- bzw. Pachtzinsreduktion qualifizierenden Anteils am Miet- bzw. Pachtzins. Diese Regelung hat so ausgestaltet zu sein, dass der vom Mieter oder Pächter während der Betriebsschliessung durch die nicht von der Betriebsschliessung betroffene Nutzung bzw. durch die während der Betriebsschliessung erfolgte Umnutzung erzielte Ertrag mit dem ohne Betriebsschliessung zu erzielenden Ertrag verglichen wird und nur jener prozentuale Anteil des Miet- bzw. Pachtzinses von der Mietzins- bzw. Pachtzinsreduktion profitieren kann, der dem prozentualen Ertragsanteil entspricht, der durch die Betriebsschliessung verloren gegangen ist.

In diesem Kontext ist auch auf das Thema Ertragsausfallversicherung einzugehen. Es gibt zahlreiche von den Betriebsschliessungen betroffene Mieter und Pächter, die über eine Ertragsausfallversicherung verfügen, aufgrund derer sie Leistungen für die coronabedingte Betriebsschliessung erhalten haben. Es kann nicht der Sinn des «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» sein, dass der Mieter oder Pächter die Versicherungsleistungen erhält und gleichzeitig von einer gesetzlichen Miet- oder Pachtzinsreduktion profitieren kann. Sonst würde er aus der coronabedingten Betriebsschliessung unter Umständen sogar noch einen über den üblichen Gewinn hinausgehenden Gewinn erzielen. Auch für solche Fälle hat der «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» eine Regelung zu enthalten. Diese Regelung hat so ausgestaltet zu sein, dass die vom Mieter oder Pächter während der Betriebsschliessung erhaltene Versicherungsleistung bei der Miet- oder Pachtzinsreduktion zu berücksichtigen ist. Entspricht die Versicherungsleistung dem ganzen Ertragsausfall, darf gar keine Mietzins- bzw. Pachtzinsreduktion erfolgen.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits wür-

den sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter und Pächter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» profitieren zu lassen. Ausserdem ist es stossend, wenn Unternehmen, die nur eine Einschränkung des Betriebes in Kauf nehmen mussten, im gleichen Masse vom «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» profitieren können, wie solche, die den Betrieb ganz schliessen mussten.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a., weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Aber längst nicht alle kleineren Unternehmen sind tatsächlich auf eine Lösung gemäss «VE Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» angewiesen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits

vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

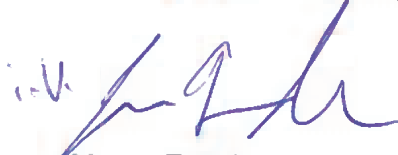
Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

**Wir lehnen das Bundesgesetz ab.
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

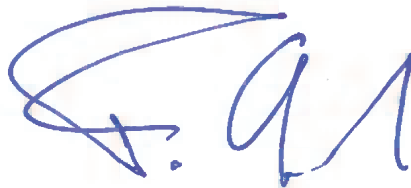
Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

HIAG Immobilien Holding AG



Marco Feusi
Geschäftsführer



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Per E-Mail (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich: 29. Juli 2020

Unsere Kontaktperson: Roland Thoma

Direktwahl: 044 213 61 62

E-Mail: roland.thoma@hig.ch

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die HIG Immobilien Anlagestiftung (nachstehend HIG) ist eine unabhängige, steuerbefreite Anlagestiftung im Sinne von Art. 53g bis Art. 53k BVG und bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Die HIG investiert die ihr zufließenden Gelder in schweizerische Immobilien. Aktuell beträgt das investierte Vermögen rund CHF eine Milliarde. Sie ist bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Vorsorgeeinrichtungen eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

Die HIG betreut nebst dem eigenen Anlagegefäss zwei weitere Immobilienportfolios von Pensionskassen im Umfang von rund CHF 400 Mio. Die HIG ist Mitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) und bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die HIG sowie der VIS engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien. Die HIG hat mit allen

betroffenen Mietern Kontakt aufgenommen und gemeinsam individuelle Lösungen ausgearbeitet. In der Zwischenzeit konnte mit über 80% der betroffenen Mieter eine schriftliche Einigung erzielt werden.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Der VIS und die HIG lehnen den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist verhältnismässig klein. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Der VIS lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar. Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Roland Thoma, GF



Roger Zanolli, Stv. GF



Hörsystemakustik Schweiz
Seilerstrasse 22
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 310 20 31
Fax 031 310 20 35
info@hoersystemakustik.ch
www.hoersystemakustik.ch

Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020 JD/dk

Stellungnahme anlässlich der Vernehmlassung «Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als nationaler Branchenverband äussert sich Hörsystemakustik Schweiz im Rahmen des titelvermerkten Vernehmlassungsverfahrens zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Wir danken Ihnen für die uns gebotene Gelegenheit zur Stellungnahme bestens. Hörsystemakustik Schweiz ist der grösste Fachverband der Branche und vereint über 290 Fachgeschäfte für Hörsystemakustik – aus allen Sprachregionen der Schweiz.

Fachgeschäfte der Hörsystemakustik durften infolge des Coronavirus nur noch eingeschränkt tätig sein und konnten aufgrund ihrer Systemrelevanz lediglich eine Notfallversorgung anbieten. Im Gegensatz zu den Unternehmen, welche den Betrieb ganz schliessen mussten, hatten die Fachgeschäfte wegen der Aufrechterhaltung der Notfallversorgung personelle Aufwände zu verbuchen und konnten weniger Kurzarbeit beantragen. Abgesehen von den wenigen Notfällen, blieben die Fachgeschäfte gleichwohl leer. Wir erlauben uns an dieser Stelle auch auf die Tatsache hinzuweisen, dass während des Lockdowns die Innerstädte praktisch menschenleer waren. Das Generieren von Umsatz war zu dieser Zeit kaum möglich. Die Betriebe verzeichneten Umsatzeinbussen von bis zu 90 Prozent. Die Situation kam daher faktisch einer behördlichen Schliessung des Betriebs gleich. Eine Gleichbehandlung mit den behördlich geschlossenen Betrieben ist aus diesen Gründen gerechtfertigt.

Fachgeschäfte der Hörsystemakustik mussten ihren Betrieb aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus also ebenso einschränken wie Gesundheitseinrichtungen. Infolgedessen muss auch unsere Branche vom Covid-19-Geschäftsmietegesetz profitieren und die Möglichkeiten einer Mietzinsreduktion gemäss Art. 5 Covid-19-Geschäftsmietegesetz wahrnehmen können.

Im erläuternden Bericht zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz schreiben Sie zu Art. 2: „(...) Ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der Verordnung geschlossen werden musste oder von Betriebseinschränkungen betroffen war, muss für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Gleiches gilt für Geschäftsbetriebe, die gestützt auf die Ausnahmebestimmung von Artikel 6 Absatz 3 der COVID-19-Verordnung 2 offenbleiben konnten. (...)“



Hörsystemakustik Schweiz
Seilerstrasse 22
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 310 20 31
Fax 031 310 20 35
info@hoersystemakustik.ch
www.hoersystemakustik.ch

Wir gehen deshalb davon aus, dass das Covid-19-Geschäftsmietegesetz auch für Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte) gilt, stellen aber der Klarheit halber folgenden

Antrag:

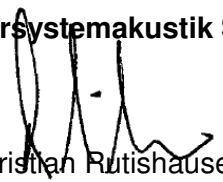
Hörsystemakustik Schweiz beantragt, Art. 2 Covid-19-Geschäftsmietegesetz mit einem Abs. g wie folgt zu ergänzen: „Läden für medizinische Hilfsmittel (z.B. Brillen, Hörgeräte)“

Wir danken Ihnen bereits im Voraus für die wohlwollende Berücksichtigung unseres Anliegens.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

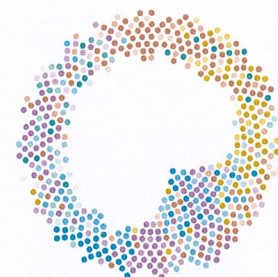
Hörsystemakustik Schweiz


Christian Rutishauser
Präsident


Jürg Depierraz
Geschäftsführer

Wir fördern den Stellenwert unserer Berufe.

skv • bvr • bvhh • bvham • sbkp



HOTEL & GASTRO
union
seit 1886

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Luzern, 21.07.2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Hotel & Gastro Union nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die Hotel & Gastro Union begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusage ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substantielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die Hotel & Gastro Union schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern ~~der Miet- oder der Pachtzins~~ **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorge schlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzins-erlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

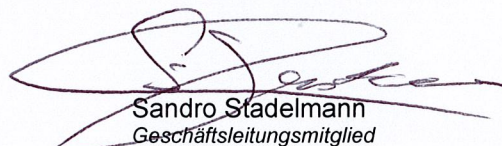
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der Hotel & Gastro Union

Freundliche Grüsse

Hotel & Gastro Union



Urs Masshardt
Geschäftsleiter



Sandro Stadelmann
Geschäftsleitungsmitglied



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

BWO OFL UFA

23. JULI 2020

mts / AL

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 21. Juli 2020

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Die Anteile des IMMOFONDS sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Valor 977 876). Seit 1955 investiert der IMMOFONDS hauptsächlich in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial in der Deutschschweiz.

Als Fondsleitung und Asset Manager verwaltet und entwickelt die AG für Fondsverwaltung das Portfolio des IMMOFONDS.

Die AG für Fondsverwaltung bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die AG für Fondsverwaltung und eine Vielzahl der VIS-Mitglieder engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse.

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 04. Juni 2020 und des Ständerates vom 08. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

**Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezi-
diert ab.**

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.



I. Allgemeine Bemerkungen

Die AG für Fondsverwaltung lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschafts-freiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu, mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen.

Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das



sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für **Miet- und Pachtverträge**, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

**Art. 3 Abs. 1 Bst. b**

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die AG für Fondsverwaltung lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 06. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für



das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuftet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten. Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**.



Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen.

Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung** des Gesetzes ist **rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
AG für Fondsverwaltung

Gabriela Theus
Geschäftsführerin

Stephan Ehram
Chief Financial Officer

IHZ, Postfach, CH-8031 Zürich

Per email (recht@bwo.admin.ch)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juli 2020

**Vernehmlassung
zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen
und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Intershop Holding AG (IHZ) ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft mit einem schweizweit diversifizierten Portfolio von etwa 50 Liegenschaften, Arealen und Entwicklungsprojekten.

Die IHZ bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die IHZ engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat zahlreiche Vereinbarungen über Mietzinsерlasse und Mietzinsstundungen abgeschlossen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die IHZ lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der

COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die IHZ lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen. Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäußnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtlicher Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Intershop Holding AG



Andreas Wirz

Mitglied der Geschäftsleitung



Christian Baldinger

Mitglied der Geschäftsleitung

Anita Gwerder
Prokuristin
+41 44 334 43 32
anita.gwerder@credit-suisse.com

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

30. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Juli 2020 eröffnete Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Für die Gelegenheit, Ihnen unsere Position und unsere Überlegungen darlegen zu können, möchten wir uns bedanken. Gerne nehmen wir als Investment- und Asset Manager und somit direkt Betroffener die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Die INTERSWISS Immobilien AG (nachfolgend INTERSWISS) verfügt in der Schweiz über ein Immobilienportfolio von 2.4 Milliarden Franken. Gemessen an den Verkehrswerten machen kommerziell genutzte Liegenschaften rund 73 Prozent des Portfolios aus.

INTERSWISS engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat bereits in einer Vielzahl von Fällen partnerschaftliche Lösungen mit seinen Mietern getroffen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht unseres Erachtens nicht nur den anvisierten Zielen, sondern verhindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» müssen wir daher ablehnen.

I. Allgemeine Bemerkungen

INTERSWISS lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Wir erachten den vorliegenden Gesetzesentwurf als unverhältnismässig und wenig zielführend, da er volkswirtschaftlichen Schaden verursachen, zusätzliche Rechtsunsicherheit schaffen und ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern würde, welches ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz würde zudem in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen verhindern und zu einer eklatanten Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern führen.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich demnach bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert zudem in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in Frage gestellt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist ferner nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dies zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen, was zu vermeiden ist.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist derzeit völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird jedoch nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse werden daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung stehen. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist unseres Erachtens nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde dies eine rechtliche Grundlage schaffen, auf die sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 BV obliegt dem Bund im Mietwesen ausschliesslich die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der

vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört nach unserer Einschätzung klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, überzeugt zudem nicht, da gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein müssten. Diese Voraussetzungen sind bei dieser Vorlage klar nicht erfüllt. Die Einschätzung des Bundesrates, wonach ein Abstellen auf Art. 100 BV «vertretbar» sei, teilen wir folglich nicht.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung muss korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von 20'000 Franken mehrfach unterschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb wie folgt umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

INTERSWISS lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind zu präzisieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung ist weder nachvollziehbar noch gerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel und wird folglich abgelehnt.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Kritikpunkte an der gesamten Vorlage nicht zu beseitigen. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist nicht nachhaltig. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 erachten wir als zu weitgehend. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit im Gesetzestext festzuhalten.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist vor diesem Hintergrund unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig die benötigte Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung bedauerlicherweise nicht.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung. Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Art. 100 BV genügt aus unserer Sicht nicht als Grundlage für die staatlichen Eingriffe.

Schliesslich ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes aus rechtlicher Sicht äusserst bedenklich und kaum haltbar.

Wir lehnen den vorliegenden Entwurf des Bundesgesetzes ab.

Er ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine unverhältnismässige Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Kommentare und Anliegen und stehen für allfällige Rückfragen oder eine vertiefte Erörterung unserer Stellungnahme gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

INTERSWISS Immobilien AG



Assil El Nadeim
Prokurist



Anita Gwerder
Prokuristin

INVESTIS

BWO OFL UFA

04. AUG. 2020

REAL ESTATE GROUP

STÉPHANE BONVIN

CEO

T +41 58 201 72 07

stephane.bonvin@investisgroup.com

INVESTIS HOLDING SA

Neumühlequai 6

8001 Zürich

investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die 1994 gegründete Investis-Gruppe ist eine führende Immobiliengesellschaft in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das Unternehmen ist in den beiden Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services tätig. Das Portfolio besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Es wurde per 31. Dezember 2019 mit CHF 1,438 Millionen bewertet. Durch den Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

Die Investis Holding AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Investis Holding AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Investis Holding AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Investis Holding AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöfnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Investis Holding SA

Stéphane Bonvin
CEO und Verwaltungsrat

René Häslar
CFO

INVESTIS

BWO OFL UFA
04. AUG. 2020

AI

REAL ESTATE GROUP

STÉPHANE BONVIN

Verwaltungsratspräsident

T +41 58 201 72 07

stephane.bonvin@investisgroup.com

INVESTIS INVESTMENTS SA

Rue du Rhodania 2

3963 Crans-Montana

investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Investis Investments SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Investis Investments SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Investis Investments SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Investis Investments SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

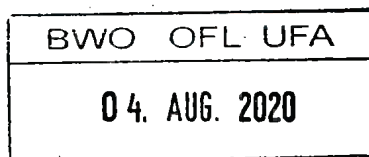
Freundliche Grüsse

Investis Investments SA

Stéphane Bonvin
Verwaltungsratspräsident

René Häsler
Verwaltungsrat

INVESTIS



AI

REAL ESTATE GROUP

STÉPHANE BONVIN

CEO

T +41 58 201 72 07

stephane.bonvin@investisgroup.com

INVESTIS MANAGEMENT SA

Rue du Rhodania 2

3963 Crans-Montana

investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Investis Management SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Investis Management SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Investis Management SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Investis Management SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

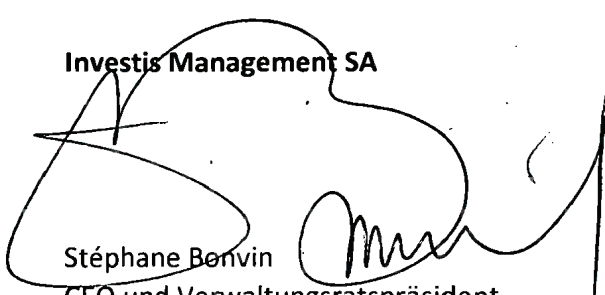
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

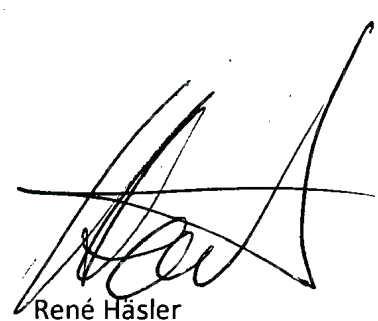
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Investis Management SA


Stéphane Bonvin
CEO und Verwaltungsratspräsident


René Häsler
Verwaltungsrat

INVESTIS

BWO OFL UFA

04. AUG. 2020

AI REAL ESTATE GROUP

STÉPHANE BONVIN

CEO

T +41 58 201 72 07

stephane.bonvin@investisgroup.com

INVESTIS PROPERTIES SA

Rue du Rhodania 2

3963 Crans-Montana

investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Investis Properties SA repräsentiert ein Portfoliovermögen von gesamthaft rund CHF 1.5 Mia in Immobilien.

Die Investis Properties SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Investis Properties SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Investis Properties SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Investis Properties SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

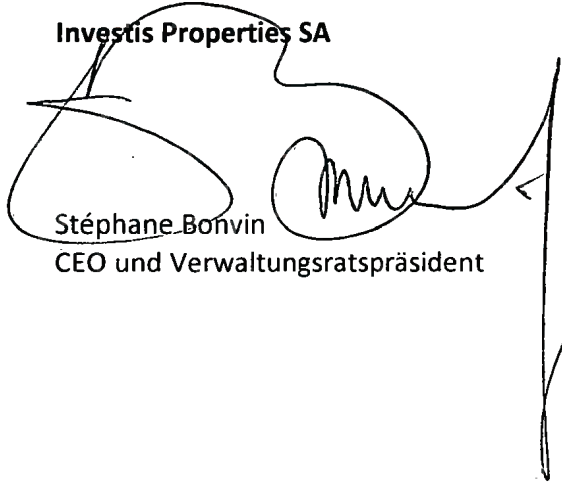
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

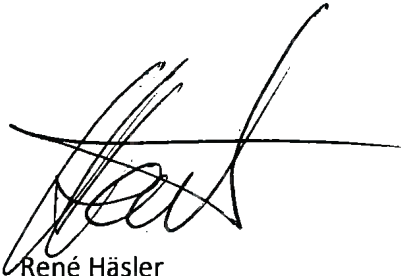
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

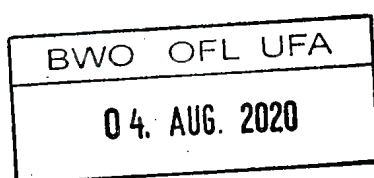
Freundliche Grüsse

Investis Properties SA


Stéphane Bonvin
CEO und Verwaltungsratspräsident


René Häsler
Verwaltungsrat

INVESTIS



REAL ESTATE GROUP

RENÉ HÄSLER

Verwaltungsratspräsident

T +41 58 201 72 35 / M +41 79 419 79 69

rené.haesler@investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

INVESTIS SA

Grand-Place 14

3963 Crans-Montana

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Investis SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Investis SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Investis SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Investis SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**

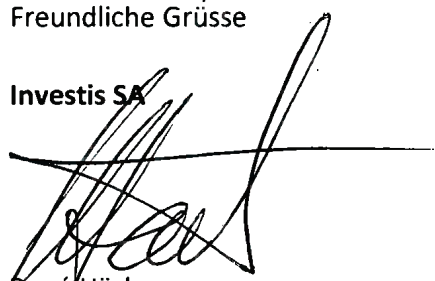
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

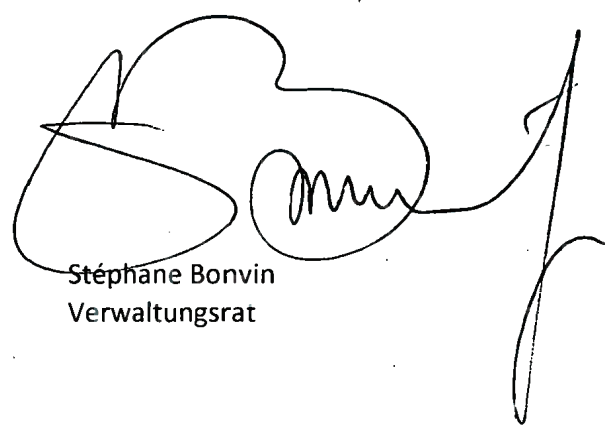
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Investis SA


René Häsler
Verwaltungsratspräsident


Stéphane Bonvin
Verwaltungsrat

Vorab per email (recht@bwo.admin.ch)

iten Immobilien AG, Löberenstr. 19, 6300 Zug

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zug, 23. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

iten Immobilien AG ist ein privates Familien-Immobilienunternehmen. Wir halten Immobilien als Kapital- und Investitionsanlage. Wir investieren in Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen und in Geschäftshäuser in den Wirtschafts- und regionalen Zentren der deutschsprachigen Schweiz.

Als Familien-Unternehmen legen wir grossen Wert darauf, dass sich unsere Liegenschaften stets in einem gepflegten Erscheinungsbild präsentieren und die Mieter sich in der Liegenschaft wohl fühlen. Aus diesem Grund investieren wir überdurchschnittlich viel in den Unterhalt und die Umgebungspflege. Die Mietzinse behalten wir auf einem moderaten Niveau, Maximierung ist nicht unsere Strategie.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» wahr und bedanken uns dafür.

Seit Beginn der Corona-Krise haben wir mit den betroffenen Geschäftsmieter marktgerechte, faire und individuell praktikable Konzepte erarbeitet und beschlossen. Es ging darum, für beide Seiten – Mieter und Vermieter (=Familienunternehmen) - faire sachgerechte Lösungen zu finden.

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und

Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die iten Immobilien AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird

nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die iten Immobilie AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffene Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

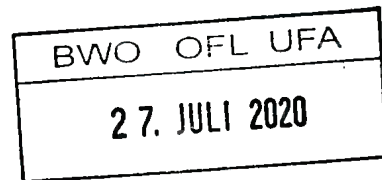
Freundliche Grüsse

iten Immobilien AG

für private Immobilienanlagen

Max Iten

Carmen Lang



Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 24. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die JML Liegenschaften AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die JML Liegenschaften AG mit dem Geschäftszweck: Verwaltung, Kauf und Verkauf von Liegenschaften wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) » widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die JML Liegenschaften AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er **richtet volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise

JML Liegenschaften AG
Seetalstrasse 185
6032 Emmen
Tel. 058 322 88 80
CHE-101.920.458

ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch

Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die JML Liegenschaften AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaft-

lichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuft würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten

Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

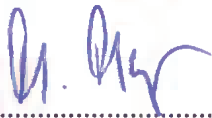
Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

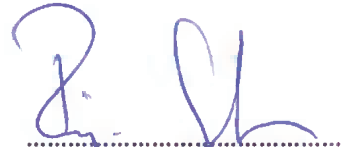
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Moritz Meyer
JML Liegenschaften AG



Ronja Gosswiler
JML Liegenschaften AG



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Herr Bundesrat Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

(auf elektronischem Weg an recht@bwo.admin.ch)

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz - Stellungnahme der KGAST

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von knapp 150 Milliarden Schweizer Franken per 30. Juni 2020 bewirtschaften die insgesamt 37 Anlagestiftungen einen substantiellen Teil des Vermögens der beruflichen Vorsorge sowie der Säule 3a. Mit insgesamt 50 Immobilien-Anlagegruppen verwalten die in der KGAST vereinten Anlagestiftungen rund 66 Milliarden Schweizer Franken. Davon betragen Investitionen in Schweizer Immobilien 55.9 Milliarden Schweizer Franken.

Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen.

Nachfolgend nehmen wir im Rahmen der Vernehmlassung betreffend *Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)* Stellung. Wir erlauben uns die erstaunte Feststellung, dass wir als Vertreter von Immobilieneigentümern mit knapp 56 Milliarden Schweizer Franken an Immobilienwerten nicht auf der Liste der Vernehmlassungsadressaten erschienen sind.

Der Versuch, die während des COVID-19 Lockdowns geschädigten Gewerbetreibenden zu unterstützen, ist nachvollziehbar. Doch eine durch den Verursacher zulasten der Vermieter erlassene Lösung ist **nicht akzeptabel**. Wir **lehnen** deshalb das *Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus* **vollumfänglich ab**. Dies aus folgenden Gründen:

1. Das Gesetz **verstösst gegen verfassungsmässige Rechte** der Wirtschaftsakteure, und zwar gegen:
 - a. Art. 8 der Bundesverfassung (BV) zur Rechtsgleichheit und zum Diskriminierungsverbot: Betroffene Mieter werden bevorzugt, betroffene Vermieter geschädigt.
 - b. Art. 9 BV zum Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben: Die vorgesehene Massnahme ist willkürlich, da Eingriffe in rechtsgültig abgeschlossene Mietverträge geplant wird.
 - c. Art. 26 BV zur Eigentumsgarantie: Die Eigentumsrechte der Vermieter werden ausgehöhlt.
 - d. Art. 27 BV zur generellen Wirtschaftsfreiheit.
2. Das Gesetz greift rückwirkend ins Privatrecht zweier Vertragspartner ein. Dies ist eine **unverhältnismässige** Einmischung des Staates in privatrechtliche Verträge und **wirtschaftspolitisch unzulässig**.
3. Diese Verstösse sollen **im Nachhinein** mittels dringlichen Bundesgesetzes **legalisiert** werden, was **rechtstaatlich als problematisch** zu bezeichnen ist.

Nachfolgend unsere diesbezüglichen Erwägungen:

1. Der Gesetzgeber will rechtmässig erworbene Vermögenserträge von Dritten durch Zwangsmassnahmen «verteilen». **Gelder, die** – wenn durch Anlagestiftungen und Vorsorgeeinrichtungen in Gewerbeimmobilien angelegt – **den Versicherten, also Arbeitnehmern und Rentnern, gehören**. Dies in einer Zeit von Tiefzinsen und Negativzinsen auf Liquidität, in denen Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen ohnehin über Gebühr belastet werden und vor strukturellen Herausforderungen stehen.
2. Der geplante Eingriff führt zu **Folgeproblemen**: Auch Vermieter haben Verbindlichkeiten (Unterhalt, Amortisation, Hypothekarzinsen, Rückstellungen). Das geplante Gesetz berücksichtigt diesen Umstand in keiner Weise.
3. Die **Verhältnismässigkeit** eines solchen Eingriffs ist **problematisch** und die **Gleichbehandlung** ist nicht gewährleistet: Warum sollte nur ein Eingriff in das Verhältnis Mieter-Vermieter stattfinden und nicht auch in das Verhältnis Eigentümer-Hypothekargeber oder in andere Verträge zwischen Gewerbe und dessen Dienstleistern, die vom Lockdown betroffen sind/waren? Ein Eingriff nur in die Mietverträge ist **willkürlich und unverhältnismässig**. Darüber hinaus **widerspricht er dem Gleichbehandlungsgrundsatz**.
4. Mit der vorgesehenen Lösung wird **Strukturpolitik** betrieben und **Wettbewerbsverzerrungen** werden gefördert: Gewerbetreibende, die in einer eigenen Liegenschaft tätig sind, zahlen weiterhin ihre Hypothekarzinsen. Jene, die zufällig in einem Mietverhältnis agieren, werden entlastet.
5. Nicht alle Gewerbetreibenden sind/waren aufgrund des Lockdowns in gleicher Weise betroffen. Leider wird nun **keinerlei Differenzierung** vorgenommen.
6. Laut Gesetzentwurf soll Mietern von Gewerberäumlichkeiten ein Grossteil der Mietzinsen

erlassen werden. Der Vermieter hat die Probleme weder verursacht, noch ist er imstande, diese Probleme zu beheben. Dennoch soll er nun den Schaden tragen. Dies **entbehrt jeglicher Haftungsgrundlage** und widerspricht jeglichem **Verständnis für kausale Schadenshaftung**.

7. Auch wenn das Gesetz in Kraft tritt, wird die angestrebte **Rechtssicherheit und Klarheit nicht erreicht**, sondern es wird im Gegenteil die **Rechtsunsicherheit und das Konfliktpotential noch** erhöht. Dies nämlich dann, wenn die Mietparteien bereits eine Vereinbarung getroffen haben oder in Vertragsverhandlungen stehen. Deshalb machen die bereits erfolgten partnerschaftlichen Einigungen und jene, die im Verlauf des Jahres noch abgeschlossen werden, eine gesetzliche Regelung für die wenigen verbleibenden Fälle unnötig. Der Gesetzentwurf verzögert überdies partnerschaftliche Lösungen im „jetzt“ und wird voraussichtlich zu einem Zeitpunkt in Kraft treten, wo diejenigen Mieter, denen objektiv geholfen werden sollte, bereits nicht mehr auf dem Markt sein dürften.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Ausführungen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Tobias Meyer
Präsident



Roland Kriemler
Geschäftsführer

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Lyss, 06.08.2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kulturfabrik KUFA Lyss, seit 1998 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die Kulturfabrik KUFA Lyss begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Wir beschäftigen rund 200 Angestellte und führen jährlich rund 130 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not. Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die Kulturfabrik KUFA Lyss schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und

Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den

Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der Kulturfabrik KUFA Lyss

Freundliche Grüsse

Kulturfabrik KUFA Lyss
Kulturfabrik Lyss (KUFA)
Werdistrasse 17
CH-3250 Lyss
+41 (0)32 384 79 40
www.kufa.ch / info@kufa.ch

Daniela Eicher-Hulliger

Geschäftsleiterin KUFA

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der La Cité de Sully SA Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

Die La Cité de Sully SA ist eine Immobiliengesellschaft des UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» (nachfolgend "Immobilienfonds"). Der Immobilienfonds wird von UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung verwaltet und investiert in Wohnbauten und Geschäftsimmobilien, ausschließlich in der Westschweiz. Die vorliegende Vernehmlassung wird stellvertretend und namens aller Immobiliengesellschaften und letztlich im Interesse der Anleger und Investoren (namentlich Private, Vorsorgeeinrichtungen etc.) eingereicht.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken

A. Unzulässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit

1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen

enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. **Fazit**

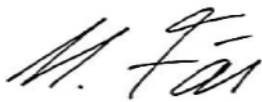
- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 30 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.
- 31 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden

einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.

- 32 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 33 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

La Cité de Sully SA



Urs Fäs
Head Investment Products



Jean-Michel Roten
Head Construction & Development



Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Per Mail an : recht@bwo.admin.ch

Bern den 20. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachstehend senden wir Ihnen die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (MV) im Rahmen der Konsultation zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz, die am 1. Juli 2020 eröffnet wurde.

Einleitend bedauert unser Verband, dass der Bundesrat nicht im Rahmen der Anwendung des Pandemiegesetzes (Verordnung 2 COVID-19) Massnahmen im Mietrecht zur Wahrung der vitalen Interessen der kleinen und mittleren Geschäftsmieter*innen beschlossen hat. Solche Massnahmen wären offensichtlich notwendig gewesen, da der Bundesrat - zu Recht - die Schliessung von Betrieben verfügt hat.

Im Rahmen allgemeiner Bemerkungen stellt der MV Schweiz fest, dass der Anwendungsbereich des Gesetzesentwurfs zu begrenzt ist, da er nur Geschäftsräume betrifft, die direkt von den Verboten der Verordnung 2 COVID-19 betroffen sind, auch wenn die Eckwerte der überwiesenen Motionen umgesetzt werden. Während der gesamten Pandemie hat der Bundesrat jedoch die Bevölkerung aufgefordert, Verantwortung zu zeigen und ihre Wohnungen nicht zu verlassen. Die Bevölkerung kam dieser Forderung weitgehend nach, was sich stark

auf alle Unternehmen auswirkte, nicht nur auf diejenigen, die ausdrücklich zur Schliessung gezwungen wurden.

Ebenso hat der Bundesrat keine Vorkehrungen für Mietwohnungen getroffen, obwohl die Krise die Einkommen vieler Haushalte stark reduziert hat. Fast 10% der Bevölkerung in der Schweiz sind arm und mehrere hunderttausend Menschen arbeiten in prekären Arbeitsverhältnissen. Letztere waren stärker von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Zahlung der Miete ausgeben müssen, übersteigt oft 30%, was viele Mieter*innen in eine sehr angespannte Situation bringt. Seit März hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt drastisch verschlechtert. Die Ausweitung der Kurzarbeit und die Leistungen für den Verdienstausschlag haben dazu beigetragen, das Schlimmste zu vermeiden. Hingegen hat dies die Probleme gewisser Haushalte, die Miete bezahlen zu können, nicht lösen können. Es besteht daher die Gefahr, dass Mieter*innen durch die Pandemie und ihre Folgen ihre Wohnungen verlieren. Das Recht auf Wohnen ist jedoch ein verfassungsmässiges Recht, das nicht weniger gewichtig ist als die Notwendigkeit, das Wirtschaftsgefüge zu erhalten.

Der MV Schweiz fordert deshalb Schutzmassnahmen für alle Mieter*innen.

Er hält in Bezug auf die Bestimmungen des Gesetzentwurfs und des erläuternden Berichts folgende Punkte fest:

A. Der Geist, welcher dem Entwurf des Vorentwurfs des Gesetzes zugrunde liegt, ist eine politische Voreingenommenheit zugunsten der ideologischen Positionen der Immobilienwirtschaft. Sie steht im Gegensatz zur Position, die Bundesrat Guy Parmelin während der Parlamentsdebatten zu den Anträgen 20.3451 und 20.3460 verteidigt hat. Letzterer hatte darauf hingewiesen, dass sich Mieter*innen in finanziellen Schwierigkeiten durchaus an die Gerichte wenden können, was impliziert, dass er der Ansicht ist, dass das Mietvertragsrecht für Mieter*innen eine Reduktion der Miete vorsieht. Im Rahmen einer mündlichen Anfrage am Ende der Parlamentsdebatte erklärte Bundesrat Guy Parmelin zudem, dass der Bundesrat der möglichen gerichtlichen Lösung in keiner Weise vorgreift.

Aus der Sicht unseres Verbandes, aber auch mit Blick auf den ersten veröffentlichten Schiedsspruch und der mehrheitlich geltenden Doktrin formuliert dieser Gesetzentwurf ge-

nau das Gegenteil.¹ In der Tat sichert die Lösung, die in den Motionen formuliert und im Gesetzesentwurf aufgenommen wurde, 40% der Erträge der Vermieter*innen. Es ist festzuhalten, dass das Verhältnis 40/60 für die Vermieter*innen recht grosszügig ist und nicht berücksichtigt, dass die Vermieter*innen Verluste bereits bei der Mietpreisfestsetzung berücksichtigt haben. Es ist daher nicht akzeptabel, dass der Bundesrat eine Richterrolle einnimmt und eine Rechtsfrage über die Auslegung des Mangels am Mietobjekt bereits im Voraus festlegt.

Der erläuternde Bericht sollte daher im Hinblick auf die Botschaft in folgenden Punkten geändert und präzisiert werden:

- Seite 5, 2. Absatz: "...den Mieterinnen und Mietern finanziell entgegengekommen sind" sollte ersetzt werden durch "den Mieterinnen und Mietern Mietreduktionen gewährt haben";
- Seite 6, 4. Absatz, 4. Satz: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter." Hier sollte klargestellt werden, dass die Frage der Haftung des Vermieters nur unter dem Gesichtspunkt des Schadenersatzes in Art. 259e OR, nicht aber für die Mietminderung in Art. 259d OR relevant ist. Dieser Satz könnte daher wie folgt ergänzt werden: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter und sollten daher nicht zur Zahlung von Schadenersatz nach Artikel 259e des Schweizerischen Obligationenrechts verpflichtet sein."
- Seite 13 (Kapitel 2.5) 1. und 2. Satz: im 1. Satz "nur 40 Prozent des massgebenden Miet- und Pachtzinses schulden [...]" das Wort "nur" streichen. Der Teil des 2. Satzes

¹ Rechtsgutachten Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Verfasst von den Rechtsanwält*innen Sarah Brutschin, Xavier Rubli und Pierre Stastny

<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/Corona-Krise--Untaetigkeit-des-Bundesrates-gefaehrdet-die-Rechte-der-GeschaeftsmieterInnen.html>

"[...] in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) [...]" sollte ebenfalls gestrichen werden.

In ähnlicher Weise sollten Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 des Vorentwurfs geändert und der Verweis auf «infolge von Miet- und Pachtzinsausfällen» gestrichen oder darauf hingewiesen werden, dass diese Verluste auf das COVID-19, nicht aber auf dieses Gesetz zurückzuführen sind. Mangels Zuständigkeit und in Anwendung des Prinzips der Gewaltenteilung kann der Bundesrat die Auswirkungen des Inkrafttretens des Vorentwurfs des Gesetzes in der Tat nicht als "Verluste" qualifizieren.

B. Der MV Schweiz fordert ferner die folgenden Änderungen im Gesetzesentwurf:

1. Beim Geltungsbereich in Artikel 2 Buchstabe f. ist der Wortlaut zu eng gefasst und muss alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen einschliessen.

Der MV Schweiz schlägt daher vor, den Text von Buchstaben f. zu ändern wie folgt:
«Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten und Optiker».

2. Im Geltungsbereich verwendet der Vorentwurf den Begriff "Geschäftsräume". Dazu gehören selbstverständlich alle gewerblich gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Der Anwendungsbereich ist somit weiter gefasst als der Begriff der Geschäftsräume, wie er in der Rechtsprechung des Bundesgerichts definiert ist, das beispielsweise bestimmte Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen ausschliesst. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.
3. Hinsichtlich der Nebenkosten ist der MV Schweiz nicht gegen den Ausschluss der Nebenkosten von der massgeblichen Miete oder Pacht, da der Vermieter, die Vermieterin dem Pächter, der Pächterin nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen kann.

Die von der Bundesversammlung angenommenen Anträge haben zum Ziel, allfällige Rechtsstreitigkeiten, die im Zusammenhang mit den COVID-Massnahmen des Bun-

desrates entstehen können, präventiv zu klären. Es muss daher sichergestellt werden, dass der Vorentwurf einfache und klare Lösungen enthält.

In diesem Sinne möchte der MV Schweiz, dass Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. gestrichen wird. Wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, Nebenkosten in die Miete einzubeziehen, ist es in der Tat üblich, nicht mehr zwischen Miete und Nebenkosten zu unterscheiden. So wirkt sich eine Senkung oder Erhöhung der Miete auf der Grundlage der Entwicklung der relativen Kostenfaktoren auf die gesamte Miete, einschließlich der Nebenkosten, aus. Es ist nicht angebracht, diesen Grundsatz zu ändern, wie es der Bundesrat in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. des Vorentwurfs vorschlägt, indem er einen Abzug vorsieht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dies zu grösseren Streitigkeiten führen könnte.

Mit dem gleichen Ziel der Einfachheit und Klarheit kann Artikel 4, Absatz 1 nicht so ausgelegt werden, wie im erläuternden Bericht (S. 12) vorgeschlagen. Um den Anwendungsbereich und den vom Mieter zu zahlenden Betrag zu bestimmen, muss die von den Parteien im Mietvertrag genannte Miete berücksichtigt werden. Der Verweis im erläuternden Bericht auf die letzte Nebenkostenabrechnung ist irrelevant. Dieser sollte daher geändert und folgende Sätze auf Seite 12, Kapitel 2.4. gestrichen werden: «Die Höhe der Nebenkosten richtet sich nach der letzten Nebenkostenabrechnung. Handelt es sich um ein neues oder umfassend erneuertes Objekt, für das noch keine Nebenkostenabrechnung erstellt wurde, dürfte je nach dem auf einen vereinbarten Akontobetrag oder auf eine Schätzung durch eine Fachexpertin oder einen Fachexperten abgestellt werden. Sofern eine entsprechende Abmachung besteht, ist schliesslich die vereinbarte Nebenkostenpauschale entscheidend. Die Nebenkosten werden nicht immer separat ausgeschieden. In manchen Vertragsverhältnissen sind sie im Mietzins oder im Pachtzins inbegriffen. In solchen Fällen ist eine Ausscheidung vorzunehmen, indem für den Nebenkostenanteil ein angemessener Abzug vorgenommen wird.»

4. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a) heisst es im erläuternden Bericht, dass auch Vereinbarungen, die keine Mietreduktion vorsehen, vom Gesetz ausgenommen sind.

Der Zweck der Bestimmung besteht jedoch darin, Vereinbarungen zu erhalten, die für die Mieterinnen und Mieter günstiger sind als das Verhältnis 40/60. Die Bestimmung muss daher entsprechend formuliert werden, um alle Vereinbarungen auszuschließen, die die Zahlung von mehr als 40% der Miete vorsehen und die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen. Solche Vereinbarungen sollten von Rechts wegen als nichtig betrachtet werden.

5. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gefordert werden muss, gemeinsam und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit monatlichen Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Vorentwurf des Gesetzes, auch wenn er im Sinne der oben erwähnten Anträge abgeändert wurde, nicht den Erwartungen des MV Schweiz entspricht. Der Vorentwurf des Gesetzes würde es jedoch ermöglichen, mangels einer etablierten Rechtsprechung kostspielige und naturgemäss unsichere Verfahren zu vermeiden.

Besten Dank für die Berücksichtigung der Anliegen aus der Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz.

Mit freundlichen Grüssen



Carlo Sommaruga
Präsident



Natalie Imboden
Generalsekretärin

Hinweis: Im Zweifelsfall gilt das französische Original der Vernehmlassung.

Anhang: Vom MV Schweiz vorgeschlagene Änderungen im Gesetzestext

Präambel

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 100 der Bundesverfassung¹ (BV),
nach Einsicht der Motionen 20.3451et 20.3460
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...,
beschliesst:

Art. 1 Abs.1 lit. f

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, ärztliche, zahnärztliche, physiotherapeutische, ergotherapeutische und augenoptische Praxen;

Art. 4 Abs. 2 lit. a. gestrichen, Abs. 2 wird zu:

Ein angemessener Abzug muss vorgenommen werden, falls die betreffende Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist.

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Berne, le 20 juillet 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)
(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la position de l'Association suisse des locataires dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASLOCA Suisse relève que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est fait trop de limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact

sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui plus que d'autres ont été affectés par la crise du coronavirus. Le pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASLOCA Suisse revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif :

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine.¹ En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe : « [...] ont consenti des concessions financières aux locataires » doit être remplacé par « ont consenti des réductions de loyer aux locataires » ;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus », il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO » ;
- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase : il s'agit de biffer le « ne [...] que » dans la phrase « [...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...] ». Il convient également de supprimer la partie de phrase « [...] déroge aux dispositions du CO [...] ».

¹Avis de droit Paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19 sur mandat de l'Association suisse des locataires. Rédigé par Mes Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny.

https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de « pertes de loyer ou de fermage » complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de « pertes » les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASLOCA sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi :

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels visés par les mesures du Conseil fédéral.

L'ASLOCA propose dès lors de modifier le texte de la lettre f. : « les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ».

2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de « locaux commerciaux ». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.

3. Concernant les frais accessoires, l'ASLOCA n'est pas opposé à ce qu'il soit exclu du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.

L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.

Dans cette perspective, l'ASLOCA souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a. soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas

judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a. de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.

Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes : « Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée. »

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a., le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer.

Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.

5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASLOCA Suisse.

En résumé, même si l'avant-projet a été adapté conformément aux modifications susmentionnées, il ne répond pas aux attentes de l'Asloca Suisse. Cependant, l'avant-projet de loi permettrait d'éviter des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

En vous remerciant pour la prise en compte des préoccupations des représentants des locataires.

Avec nos meilleures salutations,



Carlo Sommaruga
Président



Natalie Imboden
Secrétaire générale

Annexe : Modifications proposées par l'ASLOCA

Préambule

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,
Vu les motions 20.3451 et 20.34 60
vu le message du Conseil fédéral du ...²,*

Art. 1 al.1 litt. f.

les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ;

Art. 4 al. 2 let. a. *supprimé, l'alinéa 2 devenant :*

Une déduction appropriée doit être appliquée si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.



Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 03.08.2020

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern schliesst sich der Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (MVS) vom 20. Juli 2020 vollumfänglich an. Insbesondere die geforderten Änderungen im Gesetzesentwurf und im erläuternden Bericht (vgl. Beilage) möchten wir mit Nachdruck bekräftigen.

Weiter erlauben wir uns, einen Schritt vorzugreifen. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die administrative Anwendung des Gesetzes möglichst niederschwellig gehalten und gut begleitet wird. Aus unserer Erfahrung in der Beratung der Mietenden wissen wir, dass viele Gewerbetreibende zurzeit stark belastet sind und teilweise Mühe haben, die nötigen administrativen Schritte frist- und formgerecht abzuwickeln (sofern sie die entsprechenden Bestimmungen überhaupt kennen). Es braucht deshalb eine gut geplante Umsetzungsbegleitung seitens des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), die sowohl Kommunikationsmassnahmen (Bekanntmachung, Infoline) wie auch Vorlagen und Anleitungen umfasst.

Wir danken bestens für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen
Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern

Marieke Kruit, Präsidentin

Beilage: erwähnt

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Per Mail an : recht@bwo.admin.ch

Bern den 20. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachstehend senden wir Ihnen die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (MV) im Rahmen der Konsultation zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz, die am 1. Juli 2020 eröffnet wurde.

Einleitend bedauert unser Verband, dass der Bundesrat nicht im Rahmen der Anwendung des Pandemiegesetzes (Verordnung 2 COVID-19) Massnahmen im Mietrecht zur Wahrung der vitalen Interessen der kleinen und mittleren Geschäftsmieter*innen beschlossen hat. Solche Massnahmen wären offensichtlich notwendig gewesen, da der Bundesrat - zu Recht - die Schliessung von Betrieben verfügt hat.

Im Rahmen allgemeiner Bemerkungen stellt der MV Schweiz fest, dass der Anwendungsbereich des Gesetzesentwurfs zu begrenzt ist, da er nur Geschäftsräume betrifft, die direkt von den Verboten der Verordnung 2 COVID-19 betroffen sind, auch wenn die Eckwerte der überwiesenen Motionen umgesetzt werden. Während der gesamten Pandemie hat der Bundesrat jedoch die Bevölkerung aufgefordert, Verantwortung zu zeigen und ihre Wohnungen nicht zu verlassen. Die Bevölkerung kam dieser Forderung weitgehend nach, was sich stark

auf alle Unternehmen auswirkte, nicht nur auf diejenigen, die ausdrücklich zur Schliessung gezwungen wurden.

Ebenso hat der Bundesrat keine Vorkehrungen für Mietwohnungen getroffen, obwohl die Krise die Einkommen vieler Haushalte stark reduziert hat. Fast 10% der Bevölkerung in der Schweiz sind arm und mehrere hunderttausend Menschen arbeiten in prekären Arbeitsverhältnissen. Letztere waren stärker von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Zahlung der Miete ausgeben müssen, übersteigt oft 30%, was viele Mieter*innen in eine sehr angespannte Situation bringt. Seit März hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt drastisch verschlechtert. Die Ausweitung der Kurzarbeit und die Leistungen für den Verdienstausschlag haben dazu beigetragen, das Schlimmste zu vermeiden. Hingegen hat dies die Probleme gewisser Haushalte, die Miete bezahlen zu können, nicht lösen können. Es besteht daher die Gefahr, dass Mieter*innen durch die Pandemie und ihre Folgen ihre Wohnungen verlieren. Das Recht auf Wohnen ist jedoch ein verfassungsmässiges Recht, das nicht weniger gewichtig ist als die Notwendigkeit, das Wirtschaftsgefüge zu erhalten.

Der MV Schweiz fordert deshalb Schutzmassnahmen für alle Mieter*innen.

Er hält in Bezug auf die Bestimmungen des Gesetzentwurfs und des erläuternden Berichts folgende Punkte fest:

A. Der Geist, welcher dem Entwurf des Vorentwurfs des Gesetzes zugrunde liegt, ist eine politische Voreingenommenheit zugunsten der ideologischen Positionen der Immobilienwirtschaft. Sie steht im Gegensatz zur Position, die Bundesrat Guy Parmelin während der Parlamentsdebatten zu den Anträgen 20.3451 und 20.3460 verteidigt hat. Letzterer hatte darauf hingewiesen, dass sich Mieter*innen in finanziellen Schwierigkeiten durchaus an die Gerichte wenden können, was impliziert, dass er der Ansicht ist, dass das Mietvertragsrecht für Mieter*innen eine Reduktion der Miete vorsieht. Im Rahmen einer mündlichen Anfrage am Ende der Parlamentsdebatte erklärte Bundesrat Guy Parmelin zudem, dass der Bundesrat der möglichen gerichtlichen Lösung in keiner Weise vorgreift.

Aus der Sicht unseres Verbandes, aber auch mit Blick auf den ersten veröffentlichten Schiedsspruch und der mehrheitlich geltenden Doktrin formuliert dieser Gesetzentwurf ge-

nau das Gegenteil.¹ In der Tat sichert die Lösung, die in den Motionen formuliert und im Gesetzesentwurf aufgenommen wurde, 40% der Erträge der Vermieter*innen. Es ist festzuhalten, dass das Verhältnis 40/60 für die Vermieter*innen recht grosszügig ist und nicht berücksichtigt, dass die Vermieter*innen Verluste bereits bei der Mietpreisfestsetzung berücksichtigt haben. Es ist daher nicht akzeptabel, dass der Bundesrat eine Richterrolle einnimmt und eine Rechtsfrage über die Auslegung des Mangels am Mietobjekt bereits im Voraus festlegt.

Der erläuternde Bericht sollte daher im Hinblick auf die Botschaft in folgenden Punkten geändert und präzisiert werden:

- Seite 5, 2. Absatz: "...den Mieterinnen und Mietern finanziell entgegengekommen sind" sollte ersetzt werden durch "den Mieterinnen und Mietern Mietreduktionen gewährt haben";
- Seite 6, 4. Absatz, 4. Satz: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter." Hier sollte klargestellt werden, dass die Frage der Haftung des Vermieters nur unter dem Gesichtspunkt des Schadenersatzes in Art. 259e OR, nicht aber für die Mietminderung in Art. 259d OR relevant ist. Dieser Satz könnte daher wie folgt ergänzt werden: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter und sollten daher nicht zur Zahlung von Schadenersatz nach Artikel 259e des Schweizerischen Obligationenrechts verpflichtet sein."
- Seite 13 (Kapitel 2.5) 1. und 2. Satz: im 1. Satz "nur 40 Prozent des massgebenden Miet- und Pachtzinses schulden [...]" das Wort "nur" streichen. Der Teil des 2. Satzes

¹ Rechtsgutachten Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Verfasst von den Rechtsanwält*innen Sarah Brutschin, Xavier Rubli und Pierre Stastny

<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/Corona-Krise--Untaetigkeit-des-Bundesrates-gefaehrdet-die-Rechte-der-GeschaeftsmieterInnen.html>

"[...] in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) [...]" sollte ebenfalls gestrichen werden.

In ähnlicher Weise sollten Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 des Vorentwurfs geändert und der Verweis auf «infolge von Miet- und Pachtzinsausfällen» gestrichen oder darauf hingewiesen werden, dass diese Verluste auf das COVID-19, nicht aber auf dieses Gesetz zurückzuführen sind. Mangels Zuständigkeit und in Anwendung des Prinzips der Gewaltenteilung kann der Bundesrat die Auswirkungen des Inkrafttretens des Vorentwurfs des Gesetzes in der Tat nicht als "Verluste" qualifizieren.

B. Der MV Schweiz fordert ferner die folgenden Änderungen im Gesetzesentwurf:

1. Beim Geltungsbereich in Artikel 2 Buchstabe f. ist der Wortlaut zu eng gefasst und muss alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen einschliessen.

Der MV Schweiz schlägt daher vor, den Text von Buchstaben f. zu ändern wie folgt:
«Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten und Optiker».

2. Im Geltungsbereich verwendet der Vorentwurf den Begriff "Geschäftsräume". Dazu gehören selbstverständlich alle gewerblich gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Der Anwendungsbereich ist somit weiter gefasst als der Begriff der Geschäftsräume, wie er in der Rechtsprechung des Bundesgerichts definiert ist, das beispielsweise bestimmte Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen ausschliesst. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.
3. Hinsichtlich der Nebenkosten ist der MV Schweiz nicht gegen den Ausschluss der Nebenkosten von der massgeblichen Miete oder Pacht, da der Vermieter, die Vermieterin dem Pächter, der Pächterin nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen kann.

Die von der Bundesversammlung angenommenen Anträge haben zum Ziel, allfällige Rechtsstreitigkeiten, die im Zusammenhang mit den COVID-Massnahmen des Bun-

desrates entstehen können, präventiv zu klären. Es muss daher sichergestellt werden, dass der Vorentwurf einfache und klare Lösungen enthält.

In diesem Sinne möchte der MV Schweiz, dass Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. gestrichen wird. Wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, Nebenkosten in die Miete einzubeziehen, ist es in der Tat üblich, nicht mehr zwischen Miete und Nebenkosten zu unterscheiden. So wirkt sich eine Senkung oder Erhöhung der Miete auf der Grundlage der Entwicklung der relativen Kostenfaktoren auf die gesamte Miete, einschließlich der Nebenkosten, aus. Es ist nicht angebracht, diesen Grundsatz zu ändern, wie es der Bundesrat in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. des Vorentwurfs vorschlägt, indem er einen Abzug vorsieht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dies zu grösseren Streitigkeiten führen könnte.

Mit dem gleichen Ziel der Einfachheit und Klarheit kann Artikel 4, Absatz 1 nicht so ausgelegt werden, wie im erläuternden Bericht (S. 12) vorgeschlagen. Um den Anwendungsbereich und den vom Mieter zu zahlenden Betrag zu bestimmen, muss die von den Parteien im Mietvertrag genannte Miete berücksichtigt werden. Der Verweis im erläuternden Bericht auf die letzte Nebenkostenabrechnung ist irrelevant. Dieser sollte daher geändert und folgende Sätze auf Seite 12, Kapitel 2.4. gestrichen werden: «Die Höhe der Nebenkosten richtet sich nach der letzten Nebenkostenabrechnung. Handelt es sich um ein neues oder umfassend erneuertes Objekt, für das noch keine Nebenkostenabrechnung erstellt wurde, dürfte je nach dem auf einen vereinbarten Akontobetrag oder auf eine Schätzung durch eine Fachexpertin oder einen Fachexperten abgestellt werden. Sofern eine entsprechende Abmachung besteht, ist schliesslich die vereinbarte Nebenkostenpauschale entscheidend. Die Nebenkosten werden nicht immer separat ausgeschieden. In manchen Vertragsverhältnissen sind sie im Mietzins oder im Pachtzins inbegriffen. In solchen Fällen ist eine Ausscheidung vorzunehmen, indem für den Nebenkostenanteil ein angemessener Abzug vorgenommen wird.»

4. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a) heisst es im erläuternden Bericht, dass auch Vereinbarungen, die keine Mietreduktion vorsehen, vom Gesetz ausgenommen sind.

Der Zweck der Bestimmung besteht jedoch darin, Vereinbarungen zu erhalten, die für die Mieterinnen und Mieter günstiger sind als das Verhältnis 40/60. Die Bestimmung muss daher entsprechend formuliert werden, um alle Vereinbarungen auszuschließen, die die Zahlung von mehr als 40% der Miete vorsehen und die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen. Solche Vereinbarungen sollten von Rechts wegen als nichtig betrachtet werden.

5. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gefordert werden muss, gemeinsam und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit monatlichen Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Vorentwurf des Gesetzes, auch wenn er im Sinne der oben erwähnten Anträge abgeändert wurde, nicht den Erwartungen des MV Schweiz entspricht. Der Vorentwurf des Gesetzes würde es jedoch ermöglichen, mangels einer etablierten Rechtsprechung kostspielige und naturgemäss unsichere Verfahren zu vermeiden.

Besten Dank für die Berücksichtigung der Anliegen aus der Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz.

Mit freundlichen Grüßen



Carlo Sommaruga
Präsident



Natalie Imboden
Generalsekretärin

Hinweis: Im Zweifelsfall gilt das französische Original der Vernehmlassung.

Anhang: Vom MV Schweiz vorgeschlagene Änderungen im Gesetzestext

Präambel

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf Artikel 100 der Bundesverfassung¹ (BV),

nach Einsicht der Motionen 20.3451et 20.3460

nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...,

beschliesst:

Art. 1 Abs.1 lit. f

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, ärztliche, zahnärztliche, physiotherapeutische, ergotherapeutische und augenoptische Praxen;

Art. 4 Abs. 2 lit. a. gestrichen, Abs. 2 wird zu:

Ein angemessener Abzug muss vorgenommen werden, falls die betreffende Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist.



BWO OFL UFA
20. JULI 2020

AI

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Ansprechpartner Thomas Schwager
Telefon 071 222 50 29
Datum 17. Juli 2020

Vernehmlassung Bundesgesetz

Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Ostschweizer Sektion des Mieterinnen- und Mieterverbandes nehmen wir im Rahmen der am 1. Juli eröffneten Vernehmlassung gerne Stellung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz.

Wir bedauern, dass der Bundesrat nicht von sich aus bereits im Rahmen des Pandemiegesetzes (Verordnung 2 COVID-19) Massnahmen zur Sicherstellung der Interessen von kleinen und mittleren Geschäftsmietenden beschlossen hat. Aus unserer Sicht wäre dies unabdingbar gewesen, hat doch der Bundesrat mit gutem Grund Betriebsschliessungen angeordnet.

Der vom Bundesrat verordnete Shutdown hat sich aber auch auf Unternehmen ausgewirkt, für deren Lokalitäten keine ausdrückliche Schliessung angeordnet wurde. Viele kleine oder mittlere Unternehmer*innen kamen in eine grosse Notlage. Aus unserer Sicht hätte hier die Schweizer Regierung nicht nur mehr Verantwortung übernehmen können, sondern übernehmen müssen.

Auch Mietwohnungen betroffen

Auch für Mietwohnungen fehlten angemessene Vorkehrungen. Schon vor der Pandemie machte die Wohnungsmiete für fast 10% der Bevölkerung neben den Krankenkassenprämien den grössten Teil des Haushaltsbudgets aus. Von der aktuellen Krise besonders betroffen sind Familien mit tiefen Einkommen. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich seit März drastisch verschlechtert. Die Aussichten für die nächsten Monate sind schlecht, mittel- und langfristig ungewiss. Dank der Ausweitung der Kurzarbeit und den Leistungen für den Verdienstaussfall konnte bisher immerhin das Schlimmste vermieden werden.



Trotzdem: Die finanziellen Probleme bei der Zahlung der Wohnungsmiete bleiben bei manchen Haushalten bestehen. Aufgrund von Rückmeldungen bei unseren Mietrechtsberatungen befürchten wir, dass einige Mietende aufgrund von Zahlungsrückständen in den nächsten Monaten ihre Wohnungen verlieren könnten. Das Recht auf Wohnen ist ein hohes, verfassungsmässig garantiertes Gut. Wir ersuchen den Bundesrat daher ausdrücklich, schnell angemessene Schutzmassnahmen für Mietende zu erlassen.

Im Detail zu den Bestimmungen des Gesetzesentwurfs

1. Leider entspricht der Gesetzesentwurf nicht den Positionen, die Bundesrat Guy Parmelin im Parlament zu den Anträgen 20.3451 und 20.3460 verteidigt hat. BR Parmelin wies darauf hin, dass sich Mietende in finanziellen Schwierigkeiten vor Gericht wehren könnten. Zumindest implizit vertrat er damit die Meinung, dass im Mietrecht ein Anspruch auf eine Reduktion der Miete vorgesehen ist.

Der vorliegende Gesetzesentwurf geht nicht nur in eine ganz andere Richtung als die Ausführungen von BR Parmelin, sondern entspricht auch nicht bereits erfolgten Gerichtsentscheiden. Der Entwurf sichert der Vermieterschaft 40% ihrer bisherigen Erträge und ist damit aus unserer Sicht zu grosszügig. Wie bei jeder Geschäftskalkulation hat die Vermieterschaft in der Preisfestsetzung mögliche Verluste bereits einkalkuliert. Es ist nicht Aufgabe des Bundesrates, über einen Mangel am Mietobjekt bzw. seiner Abgeltung zu urteilen und damit möglichen gerichtlichen Auseinandersetzungen vorzugreifen. Im erläuternden Bericht ist diese ungerechtfertigte Voreingenommenheit zugunsten der Immobilienwirtschaft zu löschen (S. 6, 4. Absatz).

Ebenfalls sollten Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 des Vorentwurfs geändert und der Verweis auf «infolge von Miet- und Pachtzinsausfällen» gestrichen werden. Oder aber es ist darauf hinzuweisen, dass diese Verluste auf COVID-19, nicht aber auf dieses Gesetz zurückzuführen sind. Mangels Zuständigkeit und in Anwendung des Prinzips der Gewaltenteilung kann der Bundesrat die Auswirkungen des Inkrafttretens des Vorentwurfs des Gesetzes in der Tat nicht als «Verluste» qualifizieren.

2. Beim Artikel 2 Buchstabe f. ist eine allgemeinere Aufzählung bei den «Gesundheitseinrichtungen» zu wählen. Es soll nicht der Eindruck erweckt werden, dass Betriebe gemäss Verordnung 2 COVID-19 vom Anwendungsbereich des Gesetzesvorentwurfs ausgeschlossen wären. Dazu zählen etwa Physiotherapeut*innen, Ergotherapeut*innen, Optiker*innen und andere mehr.
3. Zur Gewährleistung der Vertragsfreiheit und der Wirksamkeit des Gesetzes muss der Bundesrat die Kündigungsfristen für Mietzinse für jene Monate aussetzen, in denen sich die verordneten Massnahmen auf den betreffenden Betrieb ausgewirkt haben. Es darf nicht sein, dass Mietende unter Kündigungsandrohung gezwungen werden, Vereinbarungen zu akzeptieren, die ungünstiger sind als das Verhältnis 40/60.
4. Zu Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a) heisst es im erläuternden Bericht, dass Vereinbarungen ohne Mietreduktion vom Schutz dieser Bestimmung ausgenommen sind. Der Zweck der Bestimmung besteht jedoch darin, Vereinbarungen zu erhalten, die für Mietende vorteilhafter sind als das Verhältnis 40/60. Die Bestimmung ist daher so zu formulieren, dass Vereinbarungen mit Zahlung von mehr als 40% der Miete ausgeschlossen werden. Es ist zu gewährleisten, dass für Mietende unvorteilhafte Regelungen rechtlich nichtig sind.



5. Zu Artikel 3 Absatz 2: Diese Ausnahmeklausel entspricht nicht dem, was die von der Bundesversammlung angenommenen Anträge vorgesehen haben. Das Opting-out ist von beiden Vertragsparteien **gemeinsam** einzufordern. Andernfalls wäre der Geltungsbereich auf Mietverträge mit Nettomieten von unter 15'000 CHF beschränkt, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entspräche.

Auch bei Berücksichtigung aller unserer Abänderungsanträge entspricht der vorliegende Entwurf nicht den Erwartungen des Mieterinnen- und Mieterverbands Ostschweiz. So hätten wir eine grosszügigere Lösung mit einem 30/70-Verteilschlüssel anstelle der jetzt vorliegenden 40/60-Variante begrüsst, um die besonders stark betroffenen kleineren und mittleren Geschäfte zu entlasten. Wir anerkennen aber, dass die im Entwurf vorgesehenen Regelungen es immerhin ermöglichen würden, mangels etablierter Rechtsprechung viele unsichere, langwierige und auch kostspielige Verfahren zu vermeiden.

Wir bitten Sie, im Interesse der Mietenden und damit der Mehrheit der Bevölkerung unsere Anliegen zu berücksichtigen. Besten Dank.

Freundliche Grüsse

Ruedi Blumer
Präsident

Thomas Schwager
Geschäftsleiter

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Jazz Verein Moods ist seit 1991 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Der Jazz Verein Moods begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Veranstalter. Wir beschäftigen 76 Angestellte und führen jährlich rund 400 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not. Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Der Jazz Verein Moods schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserslass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungsorte aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro

Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs. Wir selber können nur noch 50% der geplanten Konzerte durchführen und können höchstens 100 Gästen, anstatt 500 empfangen, das wir ein Schutzkonzept mit Abstand eingeführt haben um unsere Mitarbeiter und Gäste schützen zu können.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung des Jazz Verein Moods

Freundliche Grüße

Jazz Verein Moods

Daniel Niedermann
Geschäftsleiter

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Olten, 4.8.2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Nachtmanufaktur AG in Olten nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die Nachtmanufaktur AG begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Zusatz Einzelner Betrieb: Wir beschäftigen rund 30 Angestellte und führen jährlich rund 100 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not! (2018/2019)! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die Nachtmanufaktur AG schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung oder betriebseinschränkenden Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungsorte aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende

besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der Nachtmanufaktur AG

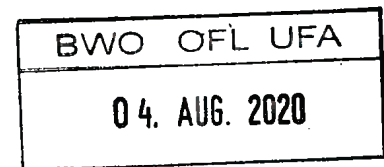
Freundliche Grüße

Nachtmanufaktur AG

Dusan Nedeljkovic

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Nedeljkovic', with a large, stylized flourish underneath.

Geschäftsführer



RENÉ HÄSLER

CEO

T +41 58 201 72 35 / M +41 79 419 79 69

rené.haesler@investisgroup.com

OR OMIRESIDENCES SÀRL

Rue du Rhodania 2

3963 Crans-Montana

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die OR omiresidences Sàrl bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die OR omiresidences Sàrl engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die OR omiresidences Sàrl lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die OR omiresidences Sàrl lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöfnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

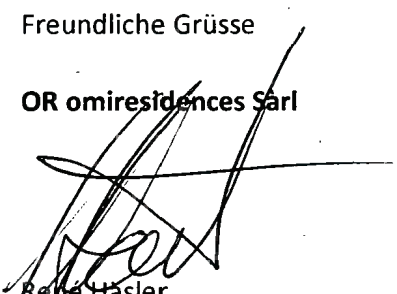
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

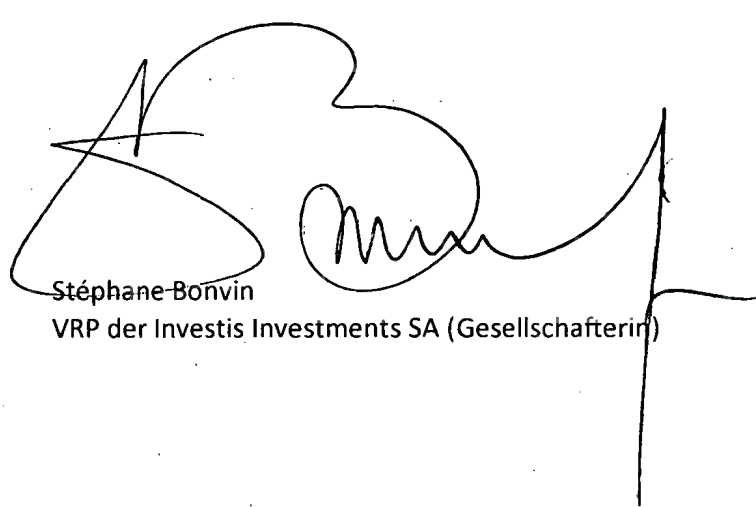
Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

OR omiresidences Sarl



René Hasler
CEO



Stéphane Bonvin

VRP der Investis Investments SA (Gesellschafterin)

AI

RENÉ HÄSLER
Verwaltungsratspräsident
T +41 58 201 72 35 / M +41 79 419 79 69
rené.haesler@investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

OURPLACE SA
Rue de Lausanne 35A
1110 Morges

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die OurPlace SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die OurPlace SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die OurPlace SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die OurPlace SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

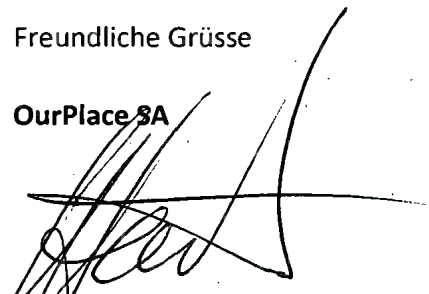
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

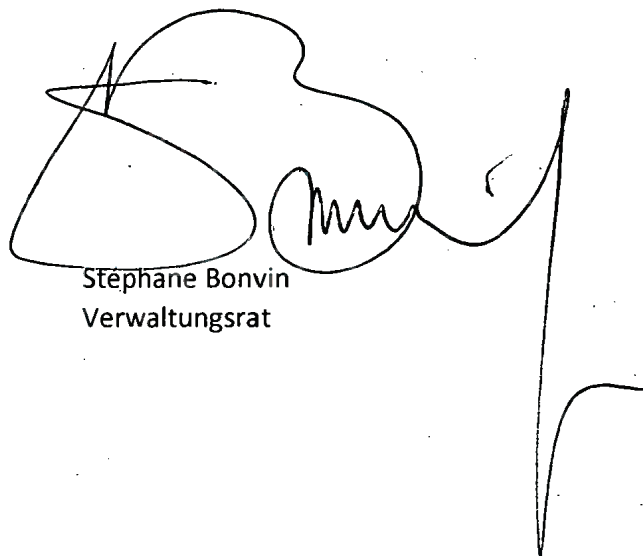
Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

OurPlace SA



René Häsler
Verwaltungsratspräsident



Stéphane Bonvin
Verwaltungsrat

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich/Crissier, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir Stellung zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Patrimonium Anlagestiftung verwaltet für rund 150 Schweizer Pensionskassen ein Immobilienportfolio in der Schweiz von rund einer Milliarde Schweizer Franken.

Der vorliegende Gesetzesentwurf verletzt Verfassungsrecht, ist ungerecht und schadet dem Standort Schweiz. Wir lehnen die Vorlage entschieden ab.

Der geplante Eingriff ist **diskriminierend**. Einzig die Immobilieneigentümer sollen enteignet werden. Sämtliche anderen Verpflichtungen der Mieter gegenüber den Banken, Versicherungen, Lieferanten usw. bleiben vollständig geschuldet. Die Immobilieneigentümer werden damit in krasser Weise benachteiligt (Art. 8 der Bundesverfassung zur Rechtsgleichheit und Diskriminierungsverbot).

Mit dem Verweis in den Erläuterungen auf Artikel 100 der Bundesverfassung (konjunkturpolitische und gesamtwirtschaftliche Ziele) kann nicht begründet werden, dass nur einseitig und willkürlich die Immobilieneigentümer belastet werden sollen. Für konjunkturpolitische Ziele wären gemeinschaftliche Mittel einzusetzen. Schäden bei den von Zwangsschliessungen betroffenen Betrieben können in Einklang mit bestehenden Gesetzen (Epidemiengesetz) ersetzt werden. Das Gesetz ist damit nicht schlüssig begründet und es fehlt die Verfassungsmässigkeit.

Der geplante Eingriff ist **willkürlich**. Er greift in rechtsgültig abgeschlossene Verträge ein. Teilweise ist in den Verträgen explizit festgehalten, dass das Betriebsrisiko beim Mieter liegt und sich der Mieter

PATRIMONIUM ANLAGESTIFTUNG

ZÜRICH

Talacker 50
CH – 8001 Zürich
T + 41 58 787 00 70
F + 41 58 787 00 01

LAUSANNE

Ch. des Lentillières 15
CH – 1023 Crissier
T + 41 58 787 00 00
F + 41 58 787 00 01

entsprechend abzusichern hat. Nun will die Politik – rückwirkend - rechtsgültig abgeschlossene Verträge zu Lasten der Vermieter ändern. Damit desavouiert sie die Vertragsparteien und verstösst gegen Art. 9 der BV (Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben). Das ist unhaltbar. Der Vorentwurf lässt auch die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht.

Der Erfolg aus der Geschäftstätigkeit der Patrimonium Anlagestiftung gehört den Anlegern und damit den Pensionskassen. Mit der **Enteignung** der Anlagestiftung und damit der Versicherten der Pensionskassen verstösst das Gesetz gegen die Eigentumsgarantie (Bundesverfassung Artikel 26). Gemäss Bundesverfassung werden Enteignungen vollständig entschädigt.

Mit dem vorliegend verfassungswidrigen Gesetz wird die **Rechtssicherheit massiv verletzt** und damit **volkswirtschaftlicher Schaden** angerichtet. Die Vermieter und Mieter sind ohne Eingriffe der Politik sehr gut in der Lage ihre Vertragsverhältnisse selbst zu regeln. Nicht zu vergessen ist, dass die Vermieter durch tiefere Marktmieten Mietertrags- und Wertebussen erleiden und damit das Risiko und den Schaden über den Markt bereits mittragen.

Fazit:

Wir erachten den geplanten krassen Eingriff in die Eigentumsrechte und in die Wirtschaftsfreiheit als unerwünscht, unnötig und schädigend für die Rechtssicherheit und den Standort Schweiz. Das vorgeschlagene Gesetz lehnen wir integral ab.

Wir fordern den Gesetzgeber auf, das Geschäft zurückzuweisen und unterstützen die Haltung des Bundesrats, auf einen Eingriff in die Mietverhältnisse zu verzichten.

Für allfällige Fragen steht Ihnen Ruedi Stutz, +41 58 787 00 39, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Ruedi Stutz
Geschäftsführer


Christoph Syz
Stiftungsrat

Real Estate Investment Management, JPKA 3

Jann Lyss

Real Estate

jann.lyss@credit-suisse.com

Per E-Mail (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Storchengasse 6

2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sehr geehrter Herr Tschirren

Sehr geehrter Herr Alvarez

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Juli 2020 eröffnete Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Für die Gelegenheit, Ihnen unsere Position und unsere Überlegungen darlegen zu können, möchten wir uns bedanken. Gerne nehmen wir als Investment- und Asset Manager und somit direkt Betroffener die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) – nachfolgend PK CSG – ist Eigentümer von einem grossen Immobilienportfolio in der Schweiz im Wert von rund CHF 1.4 Milliarden.

Die PK CSG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat bereits in einer Vielzahl von Fällen partnerschaftliche Lösungen mit seinen Mietern getroffen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht unseres Erachtens nicht nur den anvisierten Zielen, sondern verhindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» müssen wir daher ablehnen.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die PK CSG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab

Wir erachten den vorliegenden Gesetzesentwurf als unverhältnismässig und wenig zielführend, da er volkswirtschaftlichen Schaden verursachen, zusätzliche Rechtsunsicherheit schaffen und ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern würde, welches ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz würde zudem in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen verhindern und zu einer eklatanten Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern führen.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich demnach bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert zudem in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in Frage gestellt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist ferner nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dies zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen, was zu vermeiden ist.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist derzeit völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird jedoch nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse werden daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung stehen. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist unseres Erachtens nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde dies eine rechtliche Grundlage schaffen, auf die sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 BV obliegt dem Bund im Mietwesen ausschliesslich die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom

vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört nach unserer Einschätzung klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, überzeugt zudem nicht, da gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein müssten. Diese Voraussetzungen sind bei dieser Vorlage klar nicht erfüllt. Die Einschätzung des Bundesrates, wonach ein Abstellen auf Art. 100 BV «vertretbar» sei, teilen wir folglich nicht.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung muss korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach unterschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb wie folgt umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die

Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die PK CSG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind zu präzisieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung, ist weder nachvollziehbar noch gerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel und wird folglich abgelehnt.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Kritikpunkte ander gesamten Vorlage nicht zu beseitigen. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist nicht nachhaltig. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 erachten wir als zu weitgehend. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit im Gesetzestext festzuhalten.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden

bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist vor diesem Hintergrund unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig die benötigte Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung bedauerlicherweise nicht.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung. Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Art. 100 BV genügt aus unserer Sicht nicht als Grundlage für die staatlichen Eingriffe.

Schliesslich ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes aus rechtlicher Sicht äusserst bedenklich und kaum haltbar.

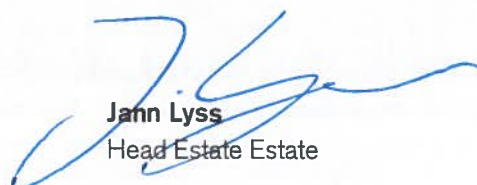
**Wir lehnen den vorliegenden Entwurf des Bundesgesetzes ab.
Er ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine unverhältnismässige Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Kommentare und Anliegen und stehen für allfällige Rückfragen oder eine vertiefte Erörterung unserer Stellungnahme gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Guido Bächli
Chief Investment Officer



Jann Lyss
Head Estate Estate

Kontakt: corinne.geiser@publica.ch
Telefon: +41 58 485 22 46

Per E-Mail
WORD- und PDF-Version

Recht@bwo.admin.ch



Bern, 03. August 2020

Vernehmlassung Covid-19-Geschäftsmietegesetz Stellungnahme PUBLICA

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrter Herr Alvarez,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die Vernehmlassungsunterlagen zum Geschäftsmietegesetz.
Zu Sinn und Zweck des Gesetzes nehmen wir nicht Stellung und beschränken uns auf eine Bemerkung zu Artikel 7 Absatz 5 VE-Covid-19-Geschäftsmietegesetz (VE):

Artikel 7 Absatz 4 VE überträgt die Kompetenz zur Festlegung der Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen dem BWO. Sollte sich abzeichnen, dass die zur Verfügung stehenden CHF 20 Mio. nicht ausreichen, soll das BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen oder die Höhe der Entschädigung allgemein begrenzen können (Art. 7 Abs. 5 Bst. a und b VE).

Entsprechend Artikel 11 VE soll das Gesetz, das laut Medienmitteilung des WBF vom 1. Juli 2020 in der Septembersession vom Parlament beraten werden soll, rückwirkend auf 17. März 2020 in Kraft treten. Die Gesuche um Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen müssen innert 6 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht werden (Art. 7 Abs. 3 VE). Somit werden nur bis spätestens am 16. September 2020 eingereichte Gesuche als rechtzeitig eingegangen gelten; speziell daran ist, dass bei Verabschiedung des Gesetzes alle Gesuche, die sich darauf abstützen, bereits vorliegen müssten.

Im Erläuternden Bericht kann zu Artikel 7 Absatz 5 u.a. folgendes entnommen werden:

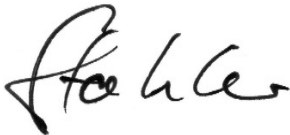
«... Sobald die Fondsmittel ausgeschöpft sind, werden keine weiteren Entschädigungen mehr ausbezahlt...
Da der zur Verfügung stehende Gesamtbetrag begrenzt ist, kann es möglich sein, dass die Nachfrage die verfügbaren Mittel übersteigt. Das BWO kann daher zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen, um zu verhindern, dass diejenigen Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, die am stärksten auf die Entschädigung angewiesen sind, leer ausgehen. Als Alternative dazu kann das BWO auch eine zusätzliche Begrenzung der Entschädigung vornehmen. Dies ermöglicht es, dass eine grössere Anzahl von Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter in den Genuss einer Entschädigung kommen kann. Es liegt im Ermessen des BWO zu entscheiden, welche der beiden möglichen Massnahmen zu Tragen kommt. Möglich ist auch eine Kombination von beiden.»

Weder dem Wortlaut von Artikel 7 Absatz 5 VE noch den Erläuterungen ist zu entnehmen, in welchem Zeitpunkt das BWO seine ihm zusätzlich eingeräumten Kompetenzen wahrnehmen können. Angesichts der Tatsache, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens alle Gesuche bereits vorliegen müssten, besteht unseres Er-

achtens nur eine Möglichkeit: Das BWO darf diese Kompetenzen ausschliesslich nach der Prüfung aller Gesuche wahrnehmen. Würden zu Beginn des Prozesses Entschädigungen ausgerichtet und erst im Verlauf der Gesuchsbearbeitung entweder die Anforderungen an den Nachweis der wirtschaftlichen Notlage verschärft und/oder die Höhe der Entschädigung gekürzt, stellte dies eine durch nichts zu rechtfertigende Ungleichbehandlung der Gesuchstellenden dar. Es muss sichergestellt sein, dass alle Gesuchstellenden gleichbehandelt werden, d.h. dass für alle dieselben Anforderungen an den Nachweis der wirtschaftlichen Notlage gelten bzw. dass die Kürzung der Entschädigung alle Gesuchstellenden im selben Ausmass trifft. Eventuell ist aufgrund der terminlichen Situation die Sechsmonatsfrist in Artikel 7 Absatz 3 massvoll zu erhöhen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Pensionskasse des Bundes PUBLICA



Dieter Stohler
Direktor



Corinne Geiser, Fürsprecherin
Leiterin Strategischer Rechtsdienst

Peter Lenz
Höchlistrasse 10
8370 Sirmach

Elektronisch eingereicht: Recht@bwo.admin.ch
Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung
und Forschung
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundesgasse 3
3003 Bern

Sirmach, 17. Juli 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-
Geschäftsmietgesetz, BWO-574.1-11/4/1/6)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Als CFO mit langjähriger Erfahrung im Immobilienwesen erlaube ich mir, mich als Privatperson an der Vernehmlassung zu beteiligen. Hierbei habe ich versucht, den Gesetzesvorschlag aus der Perspektive eines privaten Immobilieneigentümers zu beurteilen.

Ausgangslage

Der Bundesrat wurde per Motion beauftragt, einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie vorzunehmen und den Vermietern Mieterlasse aufzuzwingen. Dieser Eingriff ist vom Grundsatz her schon rechtlich äusserst fragwürdig, wird aber hier von mir nicht weiter kommentiert. Die als ursprünglich für Betriebe, die «unmittelbar vor dem Konkurs stehen», vorgesehene Regelung wird nun ausgeweitet auf Grosskonzerne, Kliniken, Ärzte, Zahnärzte, Schönheitschirurgen etc, somit Branchen, die über das Jahr gesehen kaum Umsatzeinbussen ausweisen werden und/oder über genügend Substanz verfügen, diese Umsatzeinbussen problemlos zu verkraften.

Anpassungsvorschläge

Art. 1 Gegenstand

Antrag:

Ziff. b. Gesundheitseinrichtungen ist zu streichen.

Begründung:

siehe zu Art. 2

Art. 2 Geltungsbereich

Antrag:

Ziffer f. Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken, Arztpraxen und Zahnarztpraxen ist zu streichen

Begründung:

Die Idee im Nationalrat, auch «arme» Physiotherapeuten zu unterstützen, wurde nun aus nicht nachvollziehbaren Gründen auf alle Arztpraxen und Zahnarztpraxen sowie Kliniken und Spitäler ausgeweitet. Gerade bei privaten Kliniken, Arztpraxen und Zahnarztpraxen ist nicht einzusehen, warum diese mit einem Mietzinserslass unterstützt werden sollen. Das Medianeinkommen von frei praktizierenden Fachärzten liegt bei CHF 257'000 (gemäss BAG, 2018), womit der «Normal»-Bevölkerung zu erklären ist, warum solchen Branchen überhaupt Unterstützung gewährt werden muss. Die Gesundheitsbranche hat zudem die Möglichkeit, viele der ausgefallenen Leistungen noch nachzuholen (typisch hierfür: Zahnarzt, Schönheitschirurgie, Hautarzt, Augenarzt etc.) und wird über ein Jahr gesehen kaum gewichtige Umsatzrückgänge verzeichnen. Dies wurde bereits von Bundesrat Berset bezüglich der Thematik der Unterstützung der kantonalen Spitäler so festgestellt.

Der Ursprungsgedanke dieses Gesetzes liegt in der Unterstützung der KMU, insbesondere in strukturell schwachen Branchen, die kein Umsatzaufholpotential ausweisen (Motionstitel «Geschäftsmieten in der **Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben**»). Die Einigung über allfällige Mietzinsreduktionen von Gesundheitseinrichtungen kann getrost den privaten Parteien überlassen werden.

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Antrag:

Zu ergänzen/präzisieren:

c. vorbehaltlose Zahlung der Miete während der Zeit der behördlich verordneten Massnahmen

Begründung:

Sofern die Miete während der Dauer der Schliessung oder des eingeschränkten Betriebs ohne Vorbehalt bezahlt wurde, soll durch dieses Gesetz kein rückwirkender Anspruch auf Mietzinsreduktion entstehen. Das Mietzinsthema wurde während der Lockdown-Zeit mehr als genügend in der Öffentlichkeit diskutiert, so dass davon auszugehen ist, dass diejenigen Mieter (v.a. Gesundheitseinrichtungen), die ihre Miete vorbehaltlos bezahlt haben, in einer finanziell gesunden Lage sind. Es besteht daher bei diesen Mietern keine Notwendigkeit, rückwirkend Mietzinsreduktionen zu gewähren. Eine vorbehaltlose Zahlung soll als ausdrückliche Einigung gelten und die Anwendbarkeit dieses Gesetzes ausschliessen.

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit muss ein Vermieter davon ausgehen können, dass für diejenigen Mieten, die vorbehaltlos bezahlt wurden, keine finanziellen Verpflichtungen mehr anfallen.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Antrag:

Zu ergänzen:

Leistungen von Dritten (Bsp: Betriebsausfallversicherung u.ä.) für diese Zeit sind vom Mieter zu deklarieren und reduzieren den Mietzinserlass des Vermieters.

Begründung

Wie bereits von den Kantonen in ihren Lösungen so vorgesehen, sind sämtliche Ansprüche der Mieter gegenüber Versicherungen/Dritten anzugeben. So decken Betriebsausfallversicherungen die üblichen Betriebskosten (so u.a. Miete). Es ist zu vermeiden, dass der Mieter über den Mieterlass und die Versicherungsdeckung sogar in den Genuss finanzieller Vorteile kommt.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Antrag:

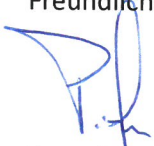
Art. 6 ist zu streichen, eventualiter auf einen Monat zu begrenzen

Begründung

Siehe zu Art. 2

Ich bitte Sie, obige Anträge bei der Konkretisierung der Vorlage zu berücksichtigen. Besten Dank im Voraus.

Freundliche Grüsse



Peter Lenz

lic.oec.HSG / dipl. Wirtschaftsprüfer

Priora Suisse AG
Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Vorab per Mail (recht@bwo.admin.ch)

Glattbrugg, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Priora Suisse AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Priora Suisse AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen,

welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Priora Suisse AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf

ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst

neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

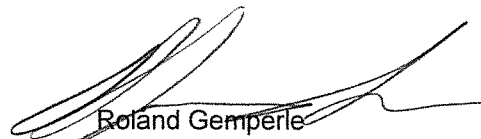
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

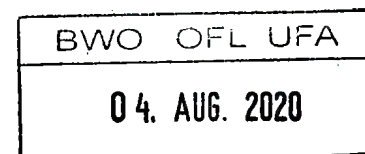
Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Zraggen'.

Richard Zraggen
CFO / Mitglied des Verwaltungsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Roland Gemperle'.

Roland Gemperle
Managing Director



WALTER EBERLE
Verwaltungsratspräsident
M +41 79 249 90 90
walter.eberle@investisgroup.com

AI

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

PRIVERA AG
Worbstrasse 142
Postfach
3073 Gümligen

privera.ch

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Privera AG ist eine der drei führenden Schweizer Immobilienverwaltungsgesellschaften und verwaltet rund CHF 35 Mia. Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Die Privera AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Privera AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Privera AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Privera AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Privera AG



Walter Eberle
Verwaltungsratspräsident



René Häsler
Verwaltungsrat

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 04. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizer Bar und Club Kommission nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Schweizer Bar und Club Kommission begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Schweizer Nachtkulturunternehmen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown ist die Kapazität der Betriebe limitiert und hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Die Clubs und Bars in der Schweiz zeihen mehr als 10 Millionen Besucher*innen an und bieten tausenden von Menschen einen Arbeitsplatz! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag und der Verlust von vielen Arbeitsplätzen droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Schweizer Bar und Club Kommission schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten: **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung oder betriebseinschränkenden Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der

Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur

die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von Schweizer Bar und Club Kommission

Freundliche Grüsse

Schweizer Bar und Club Kommission

Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marc Blickenstorfer', is written over a light blue rectangular background.

Marc Blickenstorfer

Präsident

Kurze Beschreibung des Vernehmlassungspartners:

Die Schweizer Bar und Club Kommission (SBCK) ist ein Zusammenschluss lokaler Bar- und Clubkommissionen. Sie vertritt sieben lokale Kommission aus Lausanne, Genf, Winterthur, Luzern, Zürich, St. Gallen und Bern mit insgesamt rund 250 Mitgliedern. Dabei handelt es sich um Bars, Clubs und Einzelveranstaltungen, zu deren Inhalt kuratierte Musikveranstaltungen gehören und die Millionen von Menschen in der Schweiz eine kulturelle musikalische Teilnahme ermöglichen.



Swiss Property

Per Email: Recht@bwo.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

PSP Swiss Property AG
Reto Grunder
Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

Telefon +41 41 728 04 04
Telefax +41 41 728 04 09
reto.grunder@psp.info
www.psp.info

Zug, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

PSP Swiss Property („PSP“) gehört zu den führenden, kotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem Immobilienportfolio von Büro- und Geschäftshäusern an erstklassigen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren des Landes (vgl. www.psp.info). Obwohl PSP nicht auf der Adressatenliste steht, nutzen wir gerne die Gelegenheit zur Stellungnahme.

PSP engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Wir behandeln jeden Fall individuell und sind zuversichtlich, in den kommenden Monaten mit allen betroffenen Mietern einvernehmlich Lösungen treffen zu können.

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

PSP lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet-

oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken betrag».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

PSP lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

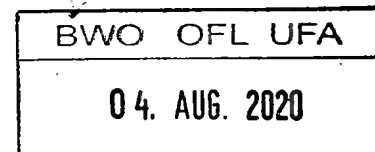
PSP Swiss Property AG



Giacomo Balzarini, CEO



Reto Grunder, CIO



STÉPHANE BONVIN
Verwaltungsrat
T +41 58 201 72 07
stephane.bonvin@investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

RAFFAELE INVESTISSEMENT SA
c/o INVESTIS Management SA
Rue du Rhodania 2
3963 Crans-Montana

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Raffaele Investissement SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Raffaele Investissement SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Raffaele Investissement SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Raffaele Investissement SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbüssen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöfnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Raffaele Investissement SA

Stéphane Bonvin
Verwaltungsrat

René Häslar
CFO

Genossenschaft
Restaurant Zur Gedult
Metzgergasse 12
3400 Burgdorf

info@gedult.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per Mail: Recht@bwo.admin.ch

Burgdorf, 21. Juli 2020

Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom 1. Juli 2020 zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Als kleiner Restaurantbetrieb mit drei Angestellten sind wir darauf angewiesen, dass uns während des behördlich angeordneten Lockdowns zumindest ein Teil der Miete erlassen wird. Schon sehr früh haben wir mit unserem Vermieter das Gespräch gesucht und Lösungen vorgeschlagen, leider ohne Erfolg. Der Vermieter war lediglich bereit, während des Lockdowns knapp 1/3 der Miete vorübergehend zu stunden.

Für die meisten Restaurantbetriebe ist es unmöglich, den fehlenden Umsatz während des Lockdowns zu kompensieren, zumal die Einhaltung des Schutzkonzeptes dazu führt, dass weniger Plätze (bei uns noch rund die Hälfte) belegt werden können, was wiederum Auswirkungen auf den Umsatz hat. Deshalb ist es unerlässlich, dass die fixen Kosten während des Lockdowns zumindest teilweise reduziert werden können. Mangels Bereitschaft des Vermieters, dazu Hand zu bieten, ist eine gesetzliche Regelung für die Geschäftsmieten aus unserer Sicht zwingend. Wir begrüssen das vorliegende Gesetz und fordern das Parlament und den Bundesrat auf, dieses rasch zu verabschieden und in Kraft zu setzen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Verwaltung der Genossenschaft Rest. Zur Gedult


Barbara Schütz


Erika Friedli

Schweizerische Eidgenossenschaft
Bundeskanzlei
3000 Bern

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmieten)

Sehr geehrte Frau Bundespräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Bundesrätinnen und Bundesräte
Sehr geehrter Herr Bundeskanzler
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben erwähnten Gesetzesentwurf und äussere mich dazu gerne wie folgt:

Der Bundesrat hat mehrfach auf die Solidarität und die Geschäftsbereitschaft der Parteien plädiert. Ich habe bereits kurz nach Bekanntgabe der Schliessung (Lockdown) meinen Vermieter um ein Gespräch gebeten, um eine solidarische Lösung zu finden. Leider war keine Gesprächsbereitschaft vorhanden. Mit verschiedenen Schreiben bat ich ihn um eine einvernehmliche Lösung, leider erfolglos. Ebenso vor Schlichtungsstelle sah er sich uneinsichtig und war nicht bereit, mir mit der Miete entgegenzukommen.

Ich bin eine langjährige Mieterin, die ihren Verpflichtungen immer nachkam. Mein Vermieter wurde monatlich und pünktlich mit der Mietzahlung bedient. Umso mehr wäre hier angezeigt gewesen, eine solidarische Lösung zu finden.

Leider blieb die vom Bundesrates empfohlene Massnahme des Gespräches in meinem Fall erfolglos.

Die Zeit des Lockdowns konnten wir mit einem Pub keine Einnahmen generieren. Auch seit der Wiedereröffnung fehlen uns ca. 40% des Gesamtumsatzes. Die Gäste bleiben teilweise aus und die Platzzahl ist beschränkt. Ebenso können keine speziellen Anlässe, wie Konzerte etc. stattfinden.

Eine teilweise Rückerstattung der Miete wäre sehr hilfreich und würde mich finanziell sehr entlasten.

Damit ich meine Arbeitsplätze erhalten kann wäre es erforderlich, dass Gesetz sehr rasch in Kraft zu setzen um möglichst rasch eine finanzielle Entlastung zu erhalten.

Hochachtungsvoll

Nicole Ditzler-Trepp
Inhaberin
Schlössli Pub
Wahlenstrasse 2
4227 Büsserach / SO

SVIT Schweiz
Puls 5 / Giessereistrasse 18
8005 Zürich

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juli 2020

Vernehmlassung «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sehr geehrter Herr Tschirren

Sehr geehrter Herr Alvarez

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens die Möglichkeit eröffnet, zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes Stellung zu nehmen. Dafür danken wir Ihnen bestens.

Sie erhalten in der Beilage unsere Vernehmlassung, in der wir unsere grundsätzlichen Bedenken zur Verfassungsmässigkeit des Gesetzes sowie zur Praxistauglichkeit, Vollzugstauglichkeit und zur angestrebten Rechtssicherheit zum Ausdruck bringen.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz vertritt die Interessen von 2500 Firmenmitgliedern in der ganzen Schweiz und deren rund 30'000 Mitarbeitenden. Wir sehen es als eine unserer zentralen Aufgaben an, für praxistaugliche Rahmenbedingungen und Problemlösungen auf Branchenebene einzutreten. Hinsichtlich der Frage der Geschäftsmieten für die vom Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot betroffenen Gewerbebetriebe haben wir uns stets um einvernehmliche bilaterale Vereinbarungen bemüht und tun dies auch weiterhin. Wir erachten diesen Weg als zielführender als eine vordergründig einfache gesetzliche Regelung.

Wir danken Ihnen für die Erwägung unserer Vorbehalte gegenüber der Vorlage.

Freundliche Grüsse

A stylized blue ink signature of Marcel Hug.

Marcel Hug, CEO

A black ink signature of Ivo Cathomen.

Ivo Cathomen, Stv. Geschäftsführer

Zürich, 27. Juli 2020

Vernehmlassung «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 das WBF beauftragt, zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) nimmt zur Vorlage wie folgt Stellung.

Kurzübersicht

Der Bund beabsichtigt, mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz rückwirkend für die Dauer des Betriebs- und Publikumsöffnungsverbots in die privatrechtlichen Mietverträge einzugreifen und die Nettomietzinse für Geschäftsflächen betroffener Betriebe bis zur Höhe von 20'000 CHF/Monat auf 40% zu senken. Das dringliche Bundesgesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Der SVIT Schweiz anerkennt die finanzielle Notsituation, die sich aus dem unverschuldeten, durch den Bund verordneten Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot für viele Gewerbetreibende ergeben hat, und bekräftigt den Willen der Immobilienwirtschaft, zu einer ausgewogenen Lösung beizutragen. Der Verband hat von Beginn der Krise weg zu Verhandlungen und zum Entgegenkommen aufgerufen sowie Instrumente und Fakten für eine sachliche zielgerichtete Diskussion und Lösungsfindung bereitgestellt. Der SVIT Schweiz stellt heute fest, dass bis zum Eingreifen durch das Parlament viele Verhandlungslösungen auf gutem Weg oder bereits abgeschlossen waren, dass diese aber nun wegen der grossen Rechtsunsicherheit ins Stocken geraten sind. Auch weist der Verband darauf hin, dass Vermieter auf die laufenden Einnahmen aus ihren Liegenschaften angewiesen sind, um Kosten und Verbindlichkeiten gegenüber Dritten bedienen zu können, was den Spielraum für Verhandlungen einschränken kann.

Schliesslich ist die Ausgangslage und die Ausgestaltung der Mietverträge am Geschäftsflächenmarkt gemäss unserer Beurteilung zu heterogen, als dass mit einem Gesetz pauschal für alle Fälle eine faire und rechtlich vertretbare Lösung verordnet werden könnte. Der nun vorliegende Entwurf besticht zwar durch seine scheinbare Einfachheit, in der Praxis ergeben sich von Fall zu Fall unzählige Detailfragen, die letztlich zu langwierigen und kostenintensiven Streitigkeiten vor Gericht führen dürften.

Der zentrale Mangel der Vorlage liegt jedoch in der fehlenden Verfassungsgrundlage für einen derart schwerwiegenden Eingriff in die privatrechtlichen Vertragsverhältnisse. Diese Grundlage lässt sich weder aus Art. 100 BV noch aus anderen Artikeln der Verfassung konstruieren.

Aus den genannten Gründen lehnt der SVIT Schweiz das Covid-19-Geschäftsmietegesetz grundsätzlich ab. Inhaltlich erhebt der Verband zahlreiche Vorbehalte hinsichtlich Praxistauglichkeit, Vollzugstauglichkeit und der angestrebten Rechtssicherheit.

Die zentralen Kritikpunkte sind:

- **Fehlende Verfassungsgrundlage.** Aus Art. 100 BV ergibt sich keine Kompetenz des Bundes, in Form von Mietzinsreduktionen in die Wirtschaftsfreiheit einzugreifen. Der Eingriff ist zudem weder wettbewerbsneutral noch verhältnismässig.
- **Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte.** Die durch die Verfassung garantierten Eigentumsrechte sind in der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse höher zu gewichten.
- **Ungleiche Lastenverteilung.** Es gibt keine Veranlassung, Vermieter gegenüber anderen Leistungserbringern von betroffenen Betrieben sowie Eigentümer-Betreiber schlechter zu stellen.
- **Ungeläutes Verhältnis zur Mängelfrage.** Die Klage auf Mietzinssenkung aufgrund von Mängeln wird durch das Gesetz nicht ausgeschlossen.
- **Präzedenzfall für weitere Eingriffe und Ansprüche.** Das Geschäftsmietegesetz ist ein Sündenfall und öffnet Tür und Tor für künftige Ansprüche, nicht nur gegenüber Vermietern.
- **Untaugliche Ausstiegsklausel.** Die Opt-out-Klausel ist als einseitige Willenserklärung nicht funktionsfähig.
- **Untauglichkeit einer Pauschallösung.** Der Bereich der Geschäftsmiete zeichnet sich durch eine grosse Vielfalt der Vertragsgestaltung aus. Die angestrebte Pauschallösung wirft viele Fragen auf ohne sie zu beantworten.
- **Beschränkung der Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen auf Objekte in Kostenmiete.** Aufgrund der zu erwartenden einseitigen Begünstigung gemeinnütziger Bauträger, des administrativen Aufwands und der Gefahr der Fehlallokation ist auf die Bundesentschädigung ganz zu verzichten.

1. Vorbemerkung zur verkürzten Vernehmlassungsfrist

Die verkürzte Vernehmlassungsfrist von 1 Monat wird basierend auf Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über das Vernehmlassungsverfahren mit der zeitlichen Dringlichkeit der Vorlage begründet. Wegen der rückwirkenden Entfaltung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes ist diese Dringlichkeit jedoch nicht ersichtlich. Gleichzeitig stellen sich Fragen von grundlegender Tragweite; die Vernehmlassung ist über den Sommer hinweg angesetzt, und im August werden Ergebnisse des Monitorings im Bereich der Geschäftsmieten erwartet. Während für andere Vernehmlassungsverfahren und für Unterschriftensammlungen Fristerstreckungen gewährt oder Verfahren vertagt wurden, wird die Frist für die vorliegende Vernehmlassung verkürzt. Art. 7 Abs. 3 des Vernehmlassungsgesetzes sieht insbesondere für die Zeit vom 15. Juli bis 15. August eine Verlängerung um 3 Wochen vor. Dieses Gebot wird missachtet.

Der SVIT Schweiz kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass unter dem Druck des Parlaments eine Vorlage von grosser wirtschaftlicher Tragweite im Eilverfahren durch das Gesetzgebungsverfahren getrieben werden soll, ohne dass sich Parteien, Verbände und Betroffene eingehend mit der komplexen Materie auseinandersetzen können.

Der Zweck des Vernehmlassungsverfahrens (Art. 2 Vernehmlassungsgesetz) wird damit in unstatthafter Weise ausgehöhlt. Namentlich ist damit ein Aufschluss über die sachliche Richtigkeit, die Vollzugstauglichkeit und die Akzeptanz eines Vorhabens des Bundes (Abs. 2) nicht gewährleistet.

Der Verband bringt hiermit seine Missbilligung der Verkürzung der angesetzten Vernehmlassungsfrist zum Ausdruck.

2. Fehlende Verfassungsgrundlage

Verletzung der Grundrechte Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie

Die Wirtschaftsfreiheit ist ein in der Bundesverfassung verankertes Grundrecht (Art. 27 BV). Abweichungen vom Grundsatz – und dazu zählt die Verfassung insbesondere Massnahmen, die sich gegen den freien Wettbewerb richten – müssen gemäss Art. 94 BV in der Verfassung selbst vorgesehen sein. Das Bundesgericht hat in Konkretisierung des in Art. 31 Abs. 2 aBV verankerten Verbots, den Grundsatz der Handels- und Gewerbefreiheit zu beeinträchtigen, die Maxime entwickelt, dass «nicht jedes irgendwie geartete öffentliche Interesse» einen Eingriff in die Handels- und Gewerbefreiheit zu rechtfertigen vermag. Grundsatzwidrig und daher unzulässig sind Massnahmen, die «den freien Wettbewerb behindern, um gewisse Gewerbezweige oder Bewirtschaftungsformen zu sichern oder begünstigen» bzw. «das Wirtschaftsleben nach einem festen Plan lenken» (Rhinow in: Thürer/Aubert/Müller, Verfassungsrecht der Schweiz, Zürich 2001, §35 N 18 ff. mit Hinweisen). Der Abschluss von Mietverträgen geniesst in den Schranken der Missbrauchsgesetzgebung den Schutz der Wirtschaftsfreiheit vor staatlichen Eingriffen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ist dazu geeignet, in die Wirtschaftsfreiheit der Vertragsparteien einzugreifen, indem es rückwirkend zentrale Aspekte der nach freiem Willen abgeschlossenen Verträge abändert.

In seiner ordnungspolitischen Funktion schliesst die Wirtschaftsfreiheit auch einen verfassungsmässigen Anspruch auf Gleichbehandlung ein. Grundsätzlich unzulässig sind aus dieser Perspektive Massnahmen, die bestimmten Marktteilnehmern vorteilhafte Positionen verschaffen oder die den Markt abriegeln (Rhinow, a.a.O., §20). Der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität wird durch das Covid-19-Geschäftsmietegesetz in dreifacher Hinsicht tangiert, erstens hinsichtlich der Abänderung von geltenden Mietverträgen zugunsten gewisser Gewerbezweige, zweitens hinsichtlich der Begünstigung von Mietern mit Verträgen über einen Mietzins bis 20'000 CHF gegenüber Mietern mit Mietzinsen über 20'000 CHF und drittens die Begünstigung von Mietern gegenüber Eigentümer-Betreibern.

Diese Verletzung der Wettbewerbsneutralität wird auch dadurch nicht geheilt, dass es sich um eine «beschränkte Dimension der von der Motion verlangten Massnahmen» (erläuternder Bericht, Kapitel 5.1) handelt. Der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität gilt unabhängig der Dimension des Eingriffs oder des Umfangs.

Beim Covid-19-Geschäftsmietegesetz handelt es sich somit unzweifelhaft um einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit. Es ist damit abzuklären, ob sich aus der Rechtsordnung, namentlich aus Art. 94 BV, eine Grundlage ergibt, die diesen Eingriff zu begründen und rechtfertigen vermag.

Der erläuternde Bericht kommt zum Schluss, dass ein gesetzlich verordneter Mietzinserlass einen Eingriff in die vertraglichen Ansprüche von Vermietern und damit in die Eigentumsgarantie darstellt (a.a.O., Kapitel 5.1). Dem ist beizupflichten. Die Bundesverfassung gewährleistet das private (sachenrechtliche) Eigentum und weitere vermögenswerte Rechte wie namentlich obligatorische Rechte. Der Anspruch auf Mietzinse aus laufenden Mietverträgen fällt damit unter die Eigentumsgarantie.

Lehre und Rechtsprechung stellen sich auf den Standpunkt, dass grundsätzlich jedes öffentliche Interesse geeignet ist, die Eigentumsgarantie einzuschränken. Das öffentliche Interesse ist somit gegen die Eigentums-
garantie abzuwägen und der Eingriff auf seine Verhältnismässigkeit hin zu überprüfen.

Der SVIT Schweiz bestreitet ein ausreichendes öffentliches Interesse. Es ist eine unbewiesene Behauptung, dass das Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot zu einer Konkurswelle und zu anhaltend hoher Arbeits-
losigkeit in den betroffenen Sektoren führen würde – und dass die vereinbarten und geschuldeten Mietzinse
hauptsächlich für allfällige Konkurse wären.

Auch hier mag der Hinweis im erläuternden Bericht die Unrechtmässigkeit nicht zu heilen, dass «bei einer
Schliessungsdauer von 2 Monaten bei Vermietern eine Einbusse von 10% einer Jahresmiete angeordnet»
wird, dass also die Einbusse geringfügig sei. Der Eingriff in die Eigentumsrechte stellt aus Sicht des SVIT
Schweiz auch in diesem Umfang eine Verletzung der Verfassungsgrundsätze dar.

Missachtung des Geistes des Konjunkturartikels

Der Gesetzesentwurf und der erläuternde Bericht (Kapitel 5.1) nennen Art. 100 BV als Verfassungsgrundlage
für den Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit. Im Wortlaut des Berichts kommt jedoch bereits zum Ausdruck, dass
der Absender von der Verfassungsmässigkeit nicht überzeugt ist («Am ehesten kommt für eine verfassungs-
rechtliche Abstützung Artikel 100 über die Konjunkturpolitik in Frage.», Kapitel 5.1). Diese Zweifel sind ange-
bracht. Und es ist auch nicht zutreffend, dass es sich bei Art. 100 Abs. 1 BV um eine «weit gefasste Kompe-
tenz» (erläuternder Bericht, a.a.O.) des Bundes handelt. Dies zeigt sich bereits in der Entstehungsgeschichte
des Konjunkturartikels.

In der Volksabstimmung vom 2. März 1975 lehnte die Mehrheit der Stände den Bundesbeschluss über den
Konjunkturartikel der Bundesverfassung vom 4. Oktober 1974 ab (BBI 1974 II 884, BBI 1975 I 1583). Die
betreffende Revision des Art. 31^{quinquies} aBV hätte dem Bund die Kompetenz erteilen sollen, nicht nur Wirt-
schaftskrisen zu bekämpfen, sondern neu auch auf die konjunkturelle Entwicklung über weitreichende Instru-
mente Einfluss zu nehmen. Der dem Souverän zur Abstimmung unterbreitete Artikel lautete wie folgt, wobei
das Augenmerk besonders auf Abs. 3 zu richten ist:

Art. 31^{quinquies}

- 1 Der Bund fördert eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung
und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung.
 - 2 Der Bund trifft zu diesem Zwecke, nötigenfalls in Abweichung von der Handels- und Gewerbefrei-
heit, Massnahmen auf den Gebieten des Geld- und Kreditwesens, der öffentlichen Finanzen und
der Aussenwirtschaft.
 - 3 Reichen die Massnahmen auf Grund von Absatz 2 nicht aus, so ist der Bund befugt, auch auf
andern Gebieten Vorkehren zu treffen. Weichen diese von der Handels- und Gewerbefreiheit ab,
so sind sie zu befristen.
- (...)

Ein zweiter Entwurf, der sich hinsichtlich des möglichen Eingriffs in die Wirtschaftsfreiheit auf Instrumente im
Geld- und Kreditwesen sowie in den öffentlichen Finanzen und der Aussenwirtschaft beschränkte, wurde am
26. Februar 1978 vom Volk schliesslich angenommen. Art. 31^{quinquies} aBV wurde sodann mit der Revision der
Bundesverfassung in Art. 100 weitgehend übernommen. Es ist im Zusammenhang mit dem nun vorliegenden

Gesetz bezeichnend, dass das Volk Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit auf die Gebiete des Geld- und Kreditwesens, der öffentlichen Finanzen und der Aussenwirtschaft beschränkte und «Vorkehrungen in anderen Gebieten» ablehnte (Abs. 3) (siehe auch SGK-Hettich, N 2 zu Art. 100 BV). Insofern ist das Gegenteil von der Behauptung der Fall, es handle sich um eine «weit gefasste Kompetenz». Sie beschränkt sich auf die klar umrissenen drei Bereiche. Keiner dieser drei Bereiche erstreckt sich über die privatrechtlichen Verträge im Mietwesen.

Missachtung der Ziele des Konjunkturartikels

Ziel des heute geltenden Konjunkturartikels ist primär eine «ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung» und sekundär die Bekämpfung von Arbeitslosigkeit, Teuerung sowie aussenwirtschaftlichen Ungleichgewichten. Ein Zusammenhang der nun vorgesehenen staatlich verordneten Mietzinsreduktion mit dem Hauptziel der konjunkturellen Entwicklung ist ebenso schwer auszumachen wie ein Zusammenhang mit dem Teilziel Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. Es geht hier schlicht um Einkommenspolitik, die vom Verfassungsgeber nicht vorgesehen ist.

Gesetz im Missverhältnis zur Wirtschaftsfreiheit

Bei seinen Massnahmen hat sich der Bund an den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit zu halten und kann in Bezug auf Art. 100 BV nur in den explizit erwähnten Bereichen Geld- und Kreditwesen, öffentliche Finanzen und Aussenwirtschaft von diesem Grundsatz abweichen. Auch mit Bezug auf die Entstehungsgeschichte ist klar, dass Einkommenspolitik (Beeinflussung der Preis-, Lohn- und Gewinngestaltung) oder Massnahmen zur Dämpfung oder Förderung eines Sektors – beispielsweise der Bauwirtschaft mit Bau- oder Abbruchverboten – nicht in den Bereich der drei explizit erwähnten Gebiete Geld- und Kreditwesen, öffentliche Finanzen und Aussenwirtschaft fallen. Art. 100 BV erlaubt dem Bund namentlich keine konjunkturpolitisch motivierten wettbewerbsverzerrenden Eingriffe in die grundrechtlich geschützte freie Preisgestaltung. Hier muss sich der Gesetzgeber nicht nur an den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit halten. Allfällige Massnahmen müssen zudem wettbewerbsneutral sein (Rhinow/Schmid/Biaggini/Uhlmann, öffentliches Wirtschaftsrecht, §25, N 40). Beide Grundsätze werden mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz verletzt.

Keine Übereinstimmung mit den Instrumenten der Konjunkturpolitik

Die Auflistung der Bereiche Geld- und Kreditwesen, öffentliche Finanzen und Aussenwirtschaft ist – insbesondere im Licht der Entstehungsgeschichte – abschliessend. Es steht dem Bund somit insbesondere kein Instrument für einen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverträge zur Verfügung, das unter Art. 100 BV subsummiert werden könnte. Insofern ist der Behauptung im erläuternden Bericht, wonach es sich um eine «weit gefasste Kompetenz» handelt, vehement zu widersprechen.

Eine Kompetenz ist auch nicht daraus abzuleiten, dass dem Bund basierend auf Art. 100 BV «all jene behördlichen Massnahmen umfasst, die darauf ausgerichtet sind, die Konjunktur oder allgemeine Wirtschaftslage zu beeinflussen (Rhinow/Schmid/Biaggini/Uhlmann, a.a.O., §25, N 5). Die erwähnten Autoren stellen unmissverständlich fest, dass Konjunkturpolitik Gesamtwirtschaftspolitik ist. «Auch im Hinblick auf die verwendeten Mittel zeichnet sich Konjunkturpolitik durch ihren globalen Charakter aus; sie verändert die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsprozesses und verzichtet weitgehend auf punktuelle Eingriffe.»

Die Wortwahl des Verfassungsgebers («nötigenfalls», Abs. 3) weist zudem darauf hin, dass abweichende Massnahmen verhältnismässig sein müssen (SGK-Hettich, N 12 zu Art. 100 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist ein Rechtsgrundsatz. Es verlangt das Abwägen von Massnahmen im öffentlichen Interesse

gegenüber den dadurch entstehenden Einschnitten in private Interessen und Grundrechte. Der Bundesrat hat am 20. März 2020 ein Massnahmenpaket bestehend aus einer Ausweitung der Kurzarbeitsentschädigung sowie Krediten und Solidarbürgschaften beschlossen. Diese Massnahmen sind wettbewerbsneutral, was wiederum den Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit durch das Covid-19-Geschäftsmietegesetz als nicht verhältnismässig erscheinen lässt.

Es ist nicht ersichtlich, warum bestimmte Sektoren zusätzlich begünstigt bzw. Vermieter als einzige Gruppe der Wirtschaftsakteure ausserordentlich per Gesetz belastet werden sollen. Und schliesslich sei darauf verwiesen, dass bis zur Ankündigung einer gesetzlichen Lösung die privatrechtlichen Verhandlungen über einvernehmliche bilaterale Mietzinssenkungen auf gutem Weg waren und viele solche Vereinbarungen bereits abgeschlossen wurden. Erst mit dem Eingreifen des Parlaments kamen diese Verhandlungen ins Stocken. Das Eingreifen ist ursächlich für die nun herrschende Rechtsunsicherheit und die Sistierung vieler laufender Verhandlungen.

Somit lässt sich aus Art. 100 BV – wie auch aus dem gesamten 7. Abschnitt «Wirtschaft» der Bundesverfassung – keine Kompetenz ableiten, die einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit legitimieren würde. Der SVIT Schweiz widerspricht der Beurteilung im erläuternden Bericht, wonach eine Abstützung auf Art. 100 BV «durchaus vertretbar» ist (Kapitel 5.1).

3. Grundsätzliches

Ungleiche Lastenverteilung

Es ist und bleibt auch mit dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf ein Rätsel, warum gerade die Vermieter im Vergleich zu anderen Leistungserbringern überdurchschnittlich am Verlust der Mieter partizipieren sollen. Der Absender bleibt dazu eine Antwort schuldig. In Frage für eine Beteiligung kämen auch das Staatswesen (Steuern, Sozialabgaben), öffentliche Versorger (Strom, Wasser, Abwasser usw.) und andere «Zulieferer» (Banken, Versicherungen, weitere Kreditgeber usw.). Die Bereitstellung von Geschäftsflächen stellt eine Leistung dar, die in keinem Unterschied zu anderen Wertschöpfungsbereichen steht. Der Ertrag deckt im Wesentlichen die Amortisation des investierten Kapitals und die Werterhaltung. Es geht in diesem Zusammenhang auch aus keiner Quelle hervor, warum die Reduktion auf 60% festgelegt wurde. Es scheint sich hier um ein nicht fundiertes Zufallsergebnis aus der politischen Diskussion zu handeln.

Unklares Verhältnis zu kantonalen Lösungen

Der erläuternde Bericht stellt fest, dass mehrere Kantone und Gemeinden Anreize für die Vertragsparteien geschaffen haben, indem im Fall einer Einigung ein gewisser Betrag vom Gemeinwesen übernommen wird. Und weiter: «Soweit die ausdrücklichen Vereinbarungen sich auf die Höhe des Miet- oder Pachtzinses während der Dauer der Schliessung oder des eingeschränkten Betriebs beziehen, ist das Covid-19-Geschäftsmietegesetz nicht anwendbar.»

Der SVIT Schweiz zweifelt diese globale Aussage über die «kantonalen Lösungen» an. So sieht beispielsweise der Kanton Basel-Landschaft in seinem Gesetzeswurf vor, dass das kantonale Gesetz dahinfällt, sollte eine Bundeslösung eingeführt werden. Der Regierungsrat schreibt dazu in einer Medienmitteilung vom 10. Juni 2020: «Es ist denkbar, dass in den kommenden Monaten auf Bundesebene Massnahmen zur Senkung von Mietzinsen von Geschäftsräumlichkeiten beschlossen werden. In diesem Fall würde diese Gesetzesvorlage hinfällig, respektive hätten die Mieterinnen und Mieter die nach diesem Gesetz erhaltenen Mietzinsbeiträge an den Kanton zurückzuerstatten.»

Auch können einzelne Parteien unter dem kantonalen Regime besser oder schlechter gestellt werden als unter dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Beispielsweise beschränkt der Kanton Waadt im Erlass 221.30.170420.1 «Aide aux locataires et aux bailleurs dans le cadre de la lutte contre le coronavirus (Covid-19)» vom 17. April 2020 die Anwendbarkeit auf Mieten bis 3500 bzw. 5000 CHF und beschränkt den Beitrag der öffentlichen Hand zur 25-25-50%-Regel über die Gesamtdauer auf 2500 CHF. Dies kann zu unterschiedlichen Ergebnissen als mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz führen. Dies widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung.

Ungelöste Mängelfrage

Anders als vom Absender behauptet, schafft das Covid-19-Geschäftsmietegesetz grössere Rechtsunsicherheit. Einerseits noch vor einem allfälligen Inkrafttreten, indem frühestens zum Jahresende 2020, allenfalls erst nach einer allfälligen Referendumsabstimmung Klarheit besteht, ob das Gesetz überhaupt zur Anwendung gelangt. Der SVIT Schweiz ruft Vermieter und Mieter darum auch weiterhin dazu auf, auf dem Verhandlungsweg Lösungen anzustreben, die tatsächlich Rechtssicherheit schaffen. Andererseits sind aufgrund der Vielfalt der Mietverhältnisse Rechtsstreitigkeiten auch in der Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes keinesfalls ausgeschlossen, ja müssen sogar erwartet werden. Dies betrifft auch, aber nicht nur die Mängelfrage.

In der Lehre und Praxis ist umstritten, ob die behördlich verordnete Schliessung oder der eingeschränkte Betrieb und die damit einhergehende Reduktion in der Nutzung des Miet- oder Pachtobjekts einen Mangel im Sinn der Artikel 259a ff. OR darstellen. So müsste im Gesetz klar geregelt werden, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt weiter über einen Mangel an der Mietsache prozessiert werden kann. Dies ist die Grundvoraussetzung bei einer Pauschallösung, wie sie der Bundesrat vorsieht.

Der SVIT Schweiz stellt die folgende Aussage im erläuternden Bericht darum in Abrede: «Für die Betroffenen wird dadurch schnell Rechtssicherheit geschaffen, und es muss nicht zwingend der Rechtsweg beschritten werden» (Kapitel 1.2.6).

Präzedenzfall für weitere Eingriffe und Ansprüche

Die Verabschiedung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes wäre ein Sündenfall und eine Präzedenz für weitere Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit und in die Eigentumsgarantie im Mietwesen, aber auch in weiteren Feldern der Wirtschaftstätigkeit. So wird im Gesetz beispielsweise in keiner Weise dem Umstand Rechnung getragen, dass eine zweite Welle oder eine neue Pandemie wiederum zu einem «Shutdown» der Wirtschaft führen könnte. Geht man davon aus, dass Vermieter auch künftig einen Anteil der Verluste ihrer Mieter zu tragen hätten, so müsste eine «Versicherungsprämie» für Pandemie-bedingte Mietzinsausfälle in die Mietzinse eskomptiert werden (dürfen). Dies hätte jedoch unerwünschte Auswirkungen auf das Mietzinsniveau für Geschäftsflächen.

In Bezug auf die nicht von der Hand zu weisenden Gefahr einer zweiten Welle der Covid-19-Pandemie lässt das Covid-19-Geschäftsmietegesetz künftige Ansprüche der Mieter auf Mietzinsreduktion offen. Das gleiche gilt für die aktuellen Betriebsbeschränkungen von Restaurants und Veranstaltungseinrichtungen. Der vorliegende Gesetzesentwurf lässt Tür und Tor für weitere Forderungen der Mieter offen. Es ist absehbar, dass in diesem Zusammenhang bis Dezember 2022 (Ende der Gültigkeit des Gesetzes) weitere Ansprüche erhoben werden. Die Erwähnung des persönlichen Geltungsbereichs im erläuternden Bericht (Kapitel 1.2.1) ist nicht ausreichend. Die Erfahrung zeigt, dass Berichte, Botschaften und Parlamentsverhandlungen im Gesetzgebungsprozess in späteren gerichtlichen Verfahren regelmässig ausser acht gelassen werden.

Untaugliche Ausstiegsklausel

In Übereinstimmung mit den Motionen sieht das Covid-19-Geschäftsmietegesetz eine Ausstiegsklausel (Opt-out-Klausel) für Nettomieten zwischen 15'000 und 20'000 CHF vor. Diese Klausel ist grundsätzlich und in ihrer Ausgestaltung untauglich. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass sich die Parteien in freien Verhandlungen auf eine andere als die gesetzlich vorgesehene 60-40-Regelung einigen. Sonst hätten sie die betreffenden Verhandlungen bereits geführt und würden danach den Schutz von Art. 3 Covid-19-Geschäftsmietegesetz geniessen. Erhofft sich eine Partei aber ein besseres Ergebnis, wird es unweigerlich zu einem gerichtlichen Verfahren kommen. Umgekehrt muss jede Partei bei der Ausübung der Option befürchten, am Ende mit einem schlechteren Ergebnis dazustehen, da Präzedenzfälle fehlen. Der Weg einer anders lautenden einvernehmlichen Lösung wird eben gerade durch das Gesetz und die darin enthaltenen Vorgaben verhindert.

Der SVIT Schweiz fordert darum, dass sich alle Vertragsparteien – also auch solche mit Mietzinse unter 15'000 CHF auch nach Inkrafttreten des Gesetzes einvernehmlich auf eine andere Regelung festlegen können. Die Opt-out-Klausel ist also auszuweiten, aber nur für einvernehmliche Lösungen zuzulassen.

Vermeintlich einfache Pauschallösung

Die Ausscheidung von Flächen, die auch während des Lockdown weiter genutzt werden konnten, beschränkt sich im Gesetz auf das Wohnen. Alle anderen Flächen werden unabhängig des Anteils des jeweiligen Geschäftsbereichs pauschal dem Gesetz unterstellt. So würde im Extremfall ein Lebensmittel-Produktionsbetrieb mit angegliedertem Fabrikshop oder das Fitness-Center mit dazugehörigem Bürobetrieb pauschal dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz unterstellt. Das gleiche gilt für Bereiche der Geschäftsflächen von geschlossenen Betrieben, die weiter genutzt werden konnten, beispielsweise Kühl- und Lagerräume, Parkplätze, oder die teilweise genutzt werden konnte, beispielsweise die Küche für den Betrieb eines Take-away. Durch die pauschale Regelung werden alle möglichen Abgrenzungsfälle zugunsten der Mieter dem Gesetz unterstellt. Die Abgrenzung eines Anteils für das Wohnen bei gemischt genutzten Geschäftsflächen (Art. 4) ist dabei vergleichsweise unbedeutend.

Beschränkung der Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen auf Objekte in Kostenmiete

Bezüglich der Entschädigung von Vermietern bei wirtschaftlichen Notlagen wird an mehreren Stellen im erläuternden Bericht erwähnt, dass diese vor allem auf Mietverhältnisse nach dem Prinzip der Kostenmiete abzielt (Kapitel 1.2.7 und 2.7). Der Bericht geht sogar so weit, dass «von einer wirtschaftlichen Notlage auszugehen ist, wenn eine reine Kostenmiete angewendet wird» (Kapitel 2.7). Und weiter: «Bei der reinen Kostenmiete führt die Mietzinsreduktion automatisch zu ungedeckten Kosten und damit zu einer wirtschaftlichen Notlage.» Diese Mietverhältnisse werden somit per Definition dem Art. 7 unterstellt. Es sei hier mit Blick auf die Missbrauchsregelung im Mietrecht erwähnt, dass auch die verbleibenden 40% der Mietzinse die Kosten renditeorientierter Vermieter nicht zu decken vermögen – und dass die entgangenen 60% nicht allein auf die Nettorendite entfällt. Dies ist eine absurde Unterstellung aus der Diskussion im Parlament.

Es ist offensichtlich, welcher Geist hinter der Ausgestaltung dieser Entschädigungsregelung steht. Hier sollen gemeinnützige Bauträger einmal mehr aus der Kasse des Bundes und aus dem Portemonnaie der Steuerzahler bedient werden, die ohnehin schon auf Kosten der Steuerzahler durch staatliche Subventionen (verbilligte Baurechtszinsen, verbilligtes Bauland) besser gestellt werden. Es ist absolut nicht einzusehen,

warum eine Notlage nur dann oder hauptsächlich dann entstehen kann, wenn der Vermieter sich an der Kostenmiete orientiert. Viele private Eigentümer, die ihr Ersparnis als Vorsorge in Immobilien angelegt haben und nun von den Mietzinsen den Lebensunterhalt bestreiten, sind ebenso stark von den Einnahmeverlusten betroffen.

Eingedenk der Aussicht, dass mit der finanziellen Unterstützung eine bestimmte Klientel bedient werden soll, des erheblichen administrativen Aufwands für die Überprüfung der Gesuche und des Risikos einer Fehlallokation – bis hin zum Missbrauch – geht der SVIT Schweiz mit dem Bundesrat darin einig, dass auf diese Entschädigung ganz verzichtet werden muss.

Netto- statt Bruttomiete ohne Anpassung der Betragsgrenzen

Sinnvollerweise hat der Bundesrat die Motion dahingehend korrigiert, dass sich das Gesetz nicht mehr an Brutto- sondern an Nettomietzinsen orientiert. Versäumt hat der Absender allerdings, dass auch die entsprechenden Betragsgrenzen um die Nebenkosten angepasst werden müssen. Da dies nicht geschehen ist, wurde die Gültigkeit des Gesetzes auf weitere Verträge ausgeweitet.

Da die Nebenkosten im Gewerbebereich einen erheblichen Anteil an den Bruttomieten ausmachen können, fordert der SVIT Schweiz, dass die Beträge entsprechend angepasst werden.

4. Argumentation im Einzelnen

Im Folgenden geht der SVIT Schweiz auf die einzelnen Artikel des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes ein.

Präambel	Siehe Erwägungen zur Verfassungsgrundlage oben
Art. 1	Eine zeitliche Beschränkung fehlt. Die Motionen hatten diesbezüglich einen eindeutigen Bezug zu Art. 6 Abs. 2 sowie 10a Abs. 2 der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung vom 19. März 2020) genommen. Der Artikel ist zu konkretisieren (Abs. 1). Es ist nicht ersichtlich, warum der erläuternde Bericht auch auf Covid-19-Verordnung 2 (Fassung vom 21. März 2020) Bezug nimmt.
Art. 2	Der Maximalbetrag von 20'000 CHF ist um die Höhe der Nebenkosten zu senken. Die beispielhafte Aufzählung ist an Art. 6 Abs. 2 sowie 10a Abs. 2 der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung vom 19. März 2020) anzulehnen. Ebenso sind ausgeschlossene Geschäftsbetriebe wie in der Covid-19-Verordnung 2 zu erwähnen.
Art. 3	Siehe Erwägungen zur Untauglichkeit der Opt-out-Klausel
Art. 4	Die Bezugnahme auf den Netto- statt den Bruttomietzins wird begrüsst. Die Ausklammerung der Umsatzmiete wird begrüsst. Die Ausweitung auf die Gesamtmietfläche gemischt genutzter Geschäftsräume wird abgelehnt. Es ist eine Ausscheidung vorzunehmen, sofern gewisse Geschäftsbereiche nicht vom Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot betroffen waren.

Art. 7 bis Art. 9 Die Regelung der Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen ist insgesamt unbefriedigend. Die aufwendige Umsetzung, die Eingrenzung der Berechtigung aufgrund der einschränkenden Formulierung, der administrative Aufwand auf Seiten der Vermieter und des BWO usw. lassen Kosten und Nutzen in einem Missverhältnis erscheinen. Der SVIT Schweiz schliesst sich dem Bundesrat an, dass auf diese Entschädigung ganz verzichtet werden soll.

Art. 7 bis 9 sind zu streichen.

Schlussbeurteilung

Das Geschäftsmietegesetz ist ein in jeder Hinsicht unausgewogener und verfehlter Ansatz, um die vom Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot betroffenen Betriebe zu unterstützen. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit einer bestimmten Gruppe ein. Es fehlt ihm – zu Recht – die Verfassungsgrundlage. Der SVIT Schweiz lehnt das Gesetz darum aus grundsätzlichen Überlegungen ab.

Das Gesetz weist hinsichtlich Praxistauglichkeit, Vollzugstauglichkeit und der angestrebten Rechtssicherheit gravierende Mängel auf, die sich aus der Zielsetzung des Gesetzes ergeben und die nicht zu beheben sind. Auch aus dieser Warte ist die Vorlage zurückzuweisen.

Der SVIT Schweiz fordert den Gesetzgeber auf, vom Ansinnen zurückzutreten und das Geschäft zurückzuweisen. Er unterstützt die Haltung des Bundesrats, auf einen Eingriff in die Mietverhältnisse zu verzichten. Gleichsam setzt der Verband auch weiterhin alles daran, die Immobilienwirtschaft zu einvernehmlichen und fairen Lösungen zwischen Vermietern und Mietern zu motivieren.

Kontakt

SVIT Schweiz

Dr. Ivo Cathomen

Stv. Geschäftsführer

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ivo.cathomen@svit.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 04. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizer Bar und Club Kommission nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Schweizer Bar und Club Kommission begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Schweizer Nachtkulturunternehmen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown ist die Kapazität der Betriebe limitiert und hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Die Clubs und Bars in der Schweiz zeihen mehr als 10 Millionen Besucher*innen an und bieten tausenden von Menschen einen Arbeitsplatz! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag und der Verlust von vielen Arbeitsplätzen droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Schweizer Bar und Club Kommission schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten: **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung oder betriebseinschränkenden Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der

Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur

die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von Schweizer Bar und Club Kommission

Freundliche Grüsse

Schweizer Bar und Club Kommission

Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marc Blickenstorfer', is written over a light blue rectangular background.

Marc Blickenstorfer

Präsident

Kurze Beschreibung des Vernehmlassungspartners:

Die Schweizer Bar und Club Kommission (SBCK) ist ein Zusammenschluss lokaler Bar- und Clubkommissionen. Sie vertritt sieben lokale Kommission aus Lausanne, Genf, Winterthur, Luzern, Zürich, St. Gallen und Bern mit insgesamt rund 250 Mitgliedern. Dabei handelt es sich um Bars, Clubs und Einzelveranstaltungen, zu deren Inhalt kuratierte Musikveranstaltungen gehören und die Millionen von Menschen in der Schweiz eine kulturelle musikalische Teilnahme ermöglichen.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Leiter Bereich Recht
Herr Cipriano Alvarez
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 21. Juli 2020

Schweizer Reise-Verband SRV: Stellungnahme Geschäftsmiete

Sehr geehrter Herr Alvarez

Die Reisebranche ist wohl die mit Abstand meistbetroffene Branche in der Corona Krise. Wir verzeichnen seit März Umsatzausfälle von bis zu 95% und erwarten über das ganze Jahr hochgerechnet einen Umsatzeinbruch von 80% gegenüber dem Vorjahr 2019.

Wir sind deshalb absolut darauf angewiesen, dass die Reduktion der Geschäftsmiete ebenfalls für unsere Branche zu Anwendung gelangt und fordern, dass die Reisebürobranche namentlich im Gesetzesentwurf aufgeführt wird.

Wir dürfen zwar wie der Detailhandel und die Restaurationsbetriebe die Ladenlokale seit dem 11. Mai 2020 wieder offen haben. Aber im Gegensatz zu den anderen Branchen fehlen uns immer noch die Kunden und vor allem auch die Perspektiven auf ein schnell zurückkehrendes Geschäft.

Wir bitten Sie deshalb, im Art.2 Geltungsbereich die Reisebüros namentlich aufzuführen, damit es nicht zu unnötigen Diskussionen oder einem Rechtsstreit mit den Vermietern kommt.

Gerne erwarten wir Ihre positive Rückmeldung, dass unserem Antrag stattgegeben wurde, und danken Ihnen für die Bemühungen.

Freundliche Grüsse



Walter Kunz
Geschäftsführer

Sekretariat/Secrétariat
Münzgraben 2, Postfach, CH-3001 Bern
Telefon 031 313 31 31, Fax 031 313 31 40
E-mail: sekretariat@sso.ch
CHE 105.830.570 MWST

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Bern, 16. Juli 2020

**Stellungnahme der Schweizerischen Zahnärzte-Gesellschaft (SSO) zum Bundesgesetz
über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen
zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19); (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zum geplanten Gesetzesentwurf Stellung nehmen zu können.

Die Schweizerische Zahnärzte-Gesellschaft SSO ist die Berufs- und Standesorganisation der in der Schweiz tätigen Zahnärztinnen und Zahnärzte. Sie vertritt 3100 Praxisinhaber und insgesamt 5700 Zahnärzte.

Allgemeine Bemerkungen:

Die Zahnärzteschaft durfte während Lockdowns infolge des Coronavirus nur noch sehr eingeschränkt tätig sein. Sie mussten auf nicht dringend angezeigte medizinische Eingriffe und Therapien verzichten. Abgesehen von ein paar wenigen Notfällen, waren die Zahnarztpraxen leer. Dies führte dazu, dass während des Lockdowns 95-100% des Umsatzes der Zahnärzte wegfiel. Faktisch kam die Situation einer behördlichen Totalschliessung gleich. Eine Gleichbehandlung mit den behördlich geschlossenen Betrieben ist deshalb gerechtfertigt. Die Personalkosten konnten durch die Kurzarbeit teilweise aufgefangen werden. Die Kosten für die Praxen liefen jedoch weiter. Aufgrund der Schutzmassnahmen kann der bisherige Umsatz auch heute noch nicht annähernd erreicht werden.

Wir begrüssen es deshalb sehr, dass auch die Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus einschränken mussten, vom neuen Gesetz profitieren können.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art. 1 Abs. 1 lit. b

Wir begrüssen es, dass auch Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb einschränken mussten, die Möglichkeit einer Mietzinsreduktion erhalten.

Zu Art. 2 lit. f

Wir begrüssen und unterstützen es, dass der Geltungsbereich Zahnarztpraxen mitumfasst.

Zu Art. 4

Es ist nicht einzusehen, weshalb die Mietnebenkosten von der Regelung nicht miterfasst werden sollen. Auch diese Kosten liefen während der Corona-Massnahmen weiter. Ein Abzug der Nebenkosten wird zudem zu vielen Rechtsstreitigkeiten führen, da er z.T. im Mietzins pauschal enthalten ist und nicht ohne Konflikte herausgerechnet werden kann.

Wir beantragen deshalb, dass der gesamte Mietzins inkl. Nebenkosten für die Berechnung der Reduktion massgebend sein soll.

Zu Art. 5

Aus unserer Sicht wäre es gerechter, wenn die Mietzinsreduktion für Betriebe nach Art. 6 des Entwurfs 50% beträgt. Gerade die Gesundheitseinrichtungen können auch nach dem Lockdown nur unter erschwerten Schutzmassnahmen betrieben werden. Ein höherer Beitrag der Vermieter scheint deshalb gerechtfertigt.

Wir beantragen, die Mietzinsreduktion für Betriebe nach Art. 6 des Entwurfs auf 50% festzulegen.

Zu Art. 6

Die Zahnarztpraxen sind nach wie vor von grossen Umsatzeinbussen betroffen. Auch nach dem Lockdown haben die Patienten Angst vor einer Ansteckung und meiden deshalb Zahnbehandlungen. Durch die strengen Schutzmassnahmen können zudem weniger Behandlungen durchgeführt werden.

Wir beantragen deshalb eine Erweiterung der Mietzinsreduktion auf 3 Monate.

Wir bitten Sie, unser Anliegen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen

SCHWEIZERISCHE ZAHNÄRZTE-
GESELLSCHAFT SSO
Der Generalsekretär:



Simon Gassmann, Rechtsanwalt LL.M.

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Per Mail an : Recht@bwo.admin.ch

Bern, 29. Juli 2020

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Fitness- und Gesundheitscenterverband SFGV vertritt 400 Fitness- und **Gesundheitscenter-Unternehmungen** in der Schweiz mit einem Kundenpotential von 500 000 Personen. Die Fitness- und Gesundheitscenter Branche repräsentiert insgesamt rund 30'000 Arbeitsplätze in der Schweiz und weist einen jährlichen Umsatz von insgesamt 1,3 Mia. Franken auf. Unsere Branche ist gemäss Branchenreport 2020 mit 54 % der Unternehmungen gesundheits-/medizinorientiert und weist 3 staatliche Abschlüsse mit Berufslehre, Fachausweis und Diplom im Bereich Bewegungs- und Gesundheitsförderung auf. Eine Zuordnung unserer Branche zu den Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen ist daher auch im Hinblick auf die 3 erwähnten staatlichen Bildungsabschlüsse **nicht mehr zeitgemäss**. Unsere Branche hat eine grosse Bedeutung in der Prävention und steht für Bewegungs- und Gesundheitsförderung zwecks Vermeidung von Zivilisationskrankheiten infolge von Bewegungsmangel und weiteren gesundheitlichen Risikoverhalten. Wir bedauern, dass der SFGV als Arbeitgeberverband der schwer von den Corona-Massnahmen betroffenen Branche, nicht zu der Konsultation zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz, die am 1. Juli 2020 eröffnet wurde, eingeladen wurde.

Sicher haben die Covid-Notkredite für eine erste Entlastung der Einnahmenausfälle während und nach der 8-wöchigen Zwangsschliessung gesorgt. Nach dem heutigen Stand müssen diese Covid-Notkredite vollumfänglich zurückbezahlt werden. Volle Mietzinszahlungen über 2 Monate ohne in dieser Zeit Einnahmen generieren zu können, diese Rechnung geht nicht auf. Neben den Löhnen sind die Mieten für unsere Mitglieder ein massiver Kostenpunkt. Wir hatten schon in früheren Eingaben gefordert, dass der Bundesrat im Rahmen der Anwendung des Pandemiegesetzes (Verordnung 2 COVID-19) Massnahmen zur Entschädigung der Mieten während der Zwangsschliessung beschliesst. Solche Massnahmen wären notwendig gewesen, da der Bundesrat die Schliessung von Betrieben verfügt hat, obwohl gemäss Gesetzgebung und Verfassung Marktfreiheit garantiert ist. Viele unserer Mitglieder sind unverschuldet in eine Notlage geraten, da die Mieten einen wesentlichen Teil des Aufwandes ausmachen.

Das vorliegende Gesetz berücksichtigt nun diesen Umstand, auch wenn 40 % Mietzahlungen immer noch eine schwere Bürde sind. Die Reserven unserer Mitglieder sind wegen der tiefen Wertschöpfung gering. Geschäftsflächen werden häufig im Rohbau vermietet. Die Eigenmittel und Darlehen müssen unsere Mitglieder in die Einrichtungen und den Ersatz von Geräten investieren. Wir unterstützen daher den Gesetzesentwurf. Dazu haben wir folgende Anliegen:

GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN

Der Geist, welcher dem Vorentwurf des Gesetzes zugrunde liegt, ist eine politische Voreingenommenheit zugunsten der ideologischen Positionen der Immobilienwirtschaft. Sie steht im Gegensatz zu der Position, die Bundesrat Guy Parmelin während der Parlamentsdebatten zu den Anträgen 20.3451 und 20.3460 verteidigt hat. Er hatte darauf hingewiesen, dass sich Mieter*innen in finanziellen Schwierigkeiten durchaus an die Gerichte wenden können, was impliziert, dass er der Ansicht ist, dass das Mietvertragsrecht den Mieter*innen eine Reduktion der Miete vorsieht. Im Rahmen einer mündlichen Anfrage am Ende der Parlamentsdebatte erklärte Bundesrat Guy Parmelin zudem, dass der Bundesrat der möglichen gerichtlichen Lösung in keiner Weise vorgreife.

Aus der Sicht unseres Verbandes, aber auch der auf der Grundlage der ersten veröffentlichten Schiedssprüche oder der mehrheitlich geltenden Doktrin, formuliert dieser Gesetzesentwurf genau das Gegenteil. In der Tat sichert die Lösung, die in den Motionen formuliert und im Gesetzesentwurf aufgenommen wurde, 40% der Erträge der Vermieter*innen. Es ist festzuhalten, dass das Verhältnis 40/60 für die Vermieter*innen recht grosszügig ist und nicht berücksichtigt, dass die Vermieter*innen Verluste bereits bei der Mietpreisfestsetzung berücksichtigt haben. Es ist daher nicht akzeptabel, dass der Bundesrat eine Richterrolle einnimmt und eine Rechtsfrage über die Auslegung des Mangels am Mietobjekt bereits im Voraus festlegt. Im erläuternden Bericht soll diese ungerechtfertigte Voreingenommenheit zugunsten der Immobilienwirtschaft gelöscht werden (S. 6, 4. Absatz).

GEGENSTAND

Art. 1 Bas. 1 Bst a

« für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten»

Art. 5

«Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder **ihren Betrieb massiv einschränken mussten**,

Auch nach der Wiedereröffnung gelten weiterhin für längere Zeit einschränkende Massnahmen, die zu weiteren Ertragsausfällen führen.

Art. 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1

In ähnlicher Weise sollten Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 des Vorentwurfs geändert und der Verweis auf «infolge von Miet- und Pachtzinsausfällen» gestrichen oder darauf hingewiesen werden, dass diese Verluste auf COVID-19, nicht aber auf dieses Gesetz zurückzuführen sind. Mangels Zuständigkeit und in Anwendung des Prinzips der Gewaltenteilung kann der Bundesrat die Auswirkungen des Inkrafttretens des Vorentwurfs des Gesetzes in der Tat nicht als "Verluste" qualifizieren.

Art. 2, Bst. f

Beim Artikel 2 Buchstabe f. sollte eine allgemeinere Aufzählung bei den «Gesundheitseinrichtungen» gewählt werden. Es soll nicht der Eindruck erweckt werden, dass Betriebe, die unter die Verordnung 2 COVID-19 fallen, vom Anwendungsbereich des Gesetzesvorentwurfs ausgeschlossen wären. Beispiele hierfür sind u.a. Physiotherapeut*innen, Ergotherapeut*innen, Optiker*innen, Fitness- und Gesundheitscenter.

Um die Vertragsfreiheit zu gewährleisten und die Wirksamkeit des Gesetzes sicherzustellen, muss der Bundesrat die Kündigungsfristen für Mietzinse für die Monate aussetzen, in denen sich seine Massnahmen auf den betreffenden Betrieb ausgewirkt haben. Es ist nicht akzeptabel, dass Mieter*innen unter Androhung der Kündigung gezwungen werden, Vereinbarungen zu akzeptieren, die ungünstiger sind als das Verhältnis 40/60.

AUSNAHMEN VOM GELTUNGSBEREICH

Art. 3 Abs. 1 Bst a

«Das Gesetz ist nicht anwendbar, wenn über die Höhe des Miet- oder des Pachtzinses während der Schliessung **oder der massiven Einschränkungen**....

eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien mit **mindestens 60 % Mieterlass** besteht;»

In den Motionen WAK-NR 20.3451 und WAK-SR 20.3460 heisst es: «Die Regelung hat sicherzustellen, dass die zwischen den Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten».

Darunter können wegen dem Bestimmungszweck des Gesetzes logischerweise nur Vereinbarungen mit einem für den Mieter günstigeren Verhältnis als 60/40 fallen. Übernimmt der Mieter mehr als 40 % der Miete, sei es vertraglich oder faktisch durch Zahlung, so hat die gesetzliche Regel Vorrang. In uns bekannten Fällen mussten sich einige unserer Mitglieder angesichts angedrohter Kündigung dem Druck beugen und schlossen Abmachungen mit Mietzinszahlungen über 40 % ab. Diese Mieter würden schlechter gestellt als diejenigen Mieter, die keine Vereinbarung abschlossen. Es würden diejenigen Mieter abgestraft, die der bundesrätlichen Empfehlung zu Einigung mit den Vermietern folgten. Ein solches Ergebnis verstösst gegen Sinn und Zweck der Motionen.

Art. 3 Abs. 2 Opting out

In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. In den Motionen WAK-NR 20.3451 und WAK-SR 20.3460 ist festgehalten: «Bei einem Mietzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken haben beide Parteien – Mieter sowie Vermieter – die Möglichkeit, von dieser Regelung abzusehen (Opt-out Klausel).»

Das Opting out soll den Parteien die Möglichkeit zu einer anderen Lösung als 40/60 bieten im Bereich von CHF 15 000 bis CHF 20 000. Kommt eine solche Einigung zustande, so kann sich jede Partei darauf berufen. Die vorgelegte Fassung der Opting out Klausel würde dagegen erlauben, dass jede Partei den Geltungsbereich des Gesetzes einseitig auf CHF 15' 000 heruntersetzen kann. Mit einem solchen Konzept würde der grundsätzliche Geltungsbereich der erfassten Monatsmieten bis zu CHF 20 000 unterlaufen.

Ein systemkonsequentes Opting out erfordert entweder die gemeinsame Ausübung oder den Abschluss einer Einigung mit der Gegenseite. In diesem Sinne bedarf Art. 3 Abs. 2 der Anpassung.

Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gemeinsam gefordert werden muss und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

WEITERE ANMERKUNG

In der Phase eines Lockdowns, in welcher öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder massgeblich reduzieren müssen, ist es wichtig, eine Fristverlängerung für Mietzinszahlungen vorzusehen. Wir schlagen deshalb die Einfügung eines Artikels vor, der folgendes regelt:

«Ist die Mieterin oder der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten, die während eines Lockdowns und einer adäquaten Zeit danach, fällig werden, in Rückstand, so muss die von der Vermieterin oder dem Vermieter gesetzte Frist zur Zahlung der Mietzinse oder Nebenkosten in Abweichung von Artikel 257d Absatz 1 des Obligationenrechts (OR) 2 mindestens 180 Tage betragen.»

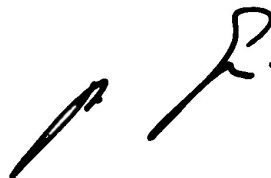
Besten Dank für die Berücksichtigung der Anliegen im Gesetzesentwurf aus der Sicht der Mitglieder des Schweizerischen Fitness- und Gesundheitscenter Verbandes SFGV.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER FITNESS- UND GESUNDHEITSCENTER VERBAND SFGV

Claude Ammann, Präsident

Roland Steiner, Vizepräsident

Der Schweizerische Fitness- und Gesundheitscenterverband SFGV vertritt 400 Fitness- und **Gesundheitscenter-Unternehmungen** in der Schweiz mit einem Kundenpotential von 500 000 Personen. Die Fitness- und Gesundheitscenter Branche repräsentiert insgesamt rund 30'000 Arbeitsplätze in der Schweiz und weist einen jährlichen Umsatz von insgesamt 1,3 Mia. Franken auf. Unsere Branche ist gemäss Branchenreport 2020 mit 54 % der Unternehmungen gesundheits-/medizinorientiert und weist 3 staatliche Abschlüsse mit Berufslehre, Fachausweis und Diplom im Bereich Bewegungs- und Gesundheitsförderung auf. Eine Zuordnung unserer Branche zu den Freizeit- und Spasseinrichtungen ist daher auch im Hinblick auf die 3 erwähnten staatlichen Bildungsabschlüsse **nicht mehr zeitgemäss**. Unsere Branche hat eine grosse Bedeutung in der Prävention und steht für Bewegungs- und Gesundheitsförderung zwecks Vermeidung von Zivilisationskrankheiten infolge von Bewegungsmangel und weiteren gesundheitlichen Risikoverhalten.



Bundesamt für Wohnungswesen

Storchengasse 6

CH-2540 Grenchen

Per Mail an : recht@bwo.admin.ch

Bern den 20. Juli 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und
Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachstehend senden wir Ihnen die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (MV) im Rahmen der Konsultation zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz, die am 1. Juli 2020 eröffnet wurde.

Einleitend bedauert unser Verband, dass der Bundesrat nicht im Rahmen der Anwendung des Pandemiegesetzes (Verordnung 2 COVID-19) Massnahmen im Mietrecht zur Wahrung der vitalen Interessen der kleinen und mittleren Geschäftsmieter*innen beschlossen hat. Solche Massnahmen wären offensichtlich notwendig gewesen, da der Bundesrat - zu Recht - die Schliessung von Betrieben verfügt hat.

Im Rahmen allgemeiner Bemerkungen stellt der MV Schweiz fest, dass der Anwendungsbereich des Gesetzesentwurfs zu begrenzt ist, da er nur Geschäftsräume betrifft, die direkt von den Verboten der Verordnung 2 COVID-19 betroffen sind, auch wenn die Eckwerte der überwiesenen Motionen umgesetzt werden. Während der gesamten Pandemie hat der Bundesrat jedoch die Bevölkerung aufgefordert, Verantwortung zu zeigen und ihre Wohnungen nicht zu verlassen. Die Bevölkerung kam dieser Forderung weitgehend nach, was sich stark

auf alle Unternehmen auswirkte, nicht nur auf diejenigen, die ausdrücklich zur Schliessung gezwungen wurden.

Ebenso hat der Bundesrat keine Vorkehrungen für Mietwohnungen getroffen, obwohl die Krise die Einkommen vieler Haushalte stark reduziert hat. Fast 10% der Bevölkerung in der Schweiz sind arm und mehrere hunderttausend Menschen arbeiten in prekären Arbeitsverhältnissen. Letztere waren stärker von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Zahlung der Miete ausgeben müssen, übersteigt oft 30%, was viele Mieter*innen in eine sehr angespannte Situation bringt. Seit März hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt drastisch verschlechtert. Die Ausweitung der Kurzarbeit und die Leistungen für den Verdienstausschlag haben dazu beigetragen, das Schlimmste zu vermeiden. Hingegen hat dies die Probleme gewisser Haushalte, die Miete bezahlen zu können, nicht lösen können. Es besteht daher die Gefahr, dass Mieter*innen durch die Pandemie und ihre Folgen ihre Wohnungen verlieren. Das Recht auf Wohnen ist jedoch ein verfassungsmässiges Recht, das nicht weniger gewichtig ist als die Notwendigkeit, das Wirtschaftsgefüge zu erhalten.

Der MV Schweiz fordert deshalb Schutzmassnahmen für alle Mieter*innen.

Er hält in Bezug auf die Bestimmungen des Gesetzentwurfs und des erläuternden Berichts folgende Punkte fest:

A. Der Geist, welcher dem Entwurf des Vorentwurfs des Gesetzes zugrunde liegt, ist eine politische Voreingenommenheit zugunsten der ideologischen Positionen der Immobilienwirtschaft. Sie steht im Gegensatz zur Position, die Bundesrat Guy Parmelin während der Parlamentsdebatten zu den Anträgen 20.3451 und 20.3460 verteidigt hat. Letzterer hatte darauf hingewiesen, dass sich Mieter*innen in finanziellen Schwierigkeiten durchaus an die Gerichte wenden können, was impliziert, dass er der Ansicht ist, dass das Mietvertragsrecht für Mieter*innen eine Reduktion der Miete vorsieht. Im Rahmen einer mündlichen Anfrage am Ende der Parlamentsdebatte erklärte Bundesrat Guy Parmelin zudem, dass der Bundesrat der möglichen gerichtlichen Lösung in keiner Weise vorgreift.

Aus der Sicht unseres Verbandes, aber auch mit Blick auf den ersten veröffentlichten Schiedsspruch und der mehrheitlich geltenden Doktrin formuliert dieser Gesetzentwurf ge-

nau das Gegenteil.¹ In der Tat sichert die Lösung, die in den Motionen formuliert und im Gesetzesentwurf aufgenommen wurde, 40% der Erträge der Vermieter*innen. Es ist festzuhalten, dass das Verhältnis 40/60 für die Vermieter*innen recht grosszügig ist und nicht berücksichtigt, dass die Vermieter*innen Verluste bereits bei der Mietpreisfestsetzung berücksichtigt haben. Es ist daher nicht akzeptabel, dass der Bundesrat eine Richterrolle einnimmt und eine Rechtsfrage über die Auslegung des Mangels am Mietobjekt bereits im Voraus festlegt.

Der erläuternde Bericht sollte daher im Hinblick auf die Botschaft in folgenden Punkten geändert und präzisiert werden:

- Seite 5, 2. Absatz: "...den Mieterinnen und Mietern finanziell entgegengekommen sind" sollte ersetzt werden durch "den Mieterinnen und Mietern Mietreduktionen gewährt haben";
- Seite 6, 4. Absatz, 4. Satz: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter." Hier sollte klargestellt werden, dass die Frage der Haftung des Vermieters nur unter dem Gesichtspunkt des Schadenersatzes in Art. 259e OR, nicht aber für die Mietminderung in Art. 259d OR relevant ist. Dieser Satz könnte daher wie folgt ergänzt werden: "Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter und sollten daher nicht zur Zahlung von Schadenersatz nach Artikel 259e des Schweizerischen Obligationenrechts verpflichtet sein."
- Seite 13 (Kapitel 2.5) 1. und 2. Satz: im 1. Satz "nur 40 Prozent des massgebenden Miet- und Pachtzinses schulden [...]" das Wort "nur" streichen. Der Teil des 2. Satzes

¹ Rechtsgutachten Bezahlung des Mietzinses für Geschäftsräume während der Covid-19-Epidemie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Verfasst von den Rechtsanwält*innen Sarah Brutschin, Xavier Rubli und Pierre Stastny

<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/Corona-Krise--Untaetigkeit-des-Bundesrates-gefaehrdet-die-Rechte-der-GeschaeftsmieterInnen.html>

"[...] in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) [...]" sollte ebenfalls gestrichen werden.

In ähnlicher Weise sollten Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 Absatz 1 des Vorentwurfs geändert und der Verweis auf «infolge von Miet- und Pachtzinsausfällen» gestrichen oder darauf hingewiesen werden, dass diese Verluste auf das COVID-19, nicht aber auf dieses Gesetz zurückzuführen sind. Mangels Zuständigkeit und in Anwendung des Prinzips der Gewaltenteilung kann der Bundesrat die Auswirkungen des Inkrafttretens des Vorentwurfs des Gesetzes in der Tat nicht als "Verluste" qualifizieren.

B. Der MV Schweiz fordert ferner die folgenden Änderungen im Gesetzesentwurf:

1. Beim Geltungsbereich in Artikel 2 Buchstabe f. ist der Wortlaut zu eng gefasst und muss alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen einschliessen.

Der MV Schweiz schlägt daher vor, den Text von Buchstaben f. zu ändern wie folgt:
«Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten und Optiker».

2. Im Geltungsbereich verwendet der Vorentwurf den Begriff "Geschäftsräume". Dazu gehören selbstverständlich alle gewerblich gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Der Anwendungsbereich ist somit weiter gefasst als der Begriff der Geschäftsräume, wie er in der Rechtsprechung des Bundesgerichts definiert ist, das beispielsweise bestimmte Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen ausschliesst. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.
3. Hinsichtlich der Nebenkosten ist der MV Schweiz nicht gegen den Ausschluss der Nebenkosten von der massgeblichen Miete oder Pacht, da der Vermieter, die Vermieterin dem Pächter, der Pächterin nur die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen kann.

Die von der Bundesversammlung angenommenen Anträge haben zum Ziel, allfällige Rechtsstreitigkeiten, die im Zusammenhang mit den COVID-Massnahmen des Bun-

desrates entstehen können, präventiv zu klären. Es muss daher sichergestellt werden, dass der Vorentwurf einfache und klare Lösungen enthält.

In diesem Sinne möchte der MV Schweiz, dass Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. gestrichen wird. Wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, Nebenkosten in die Miete einzubeziehen, ist es in der Tat üblich, nicht mehr zwischen Miete und Nebenkosten zu unterscheiden. So wirkt sich eine Senkung oder Erhöhung der Miete auf der Grundlage der Entwicklung der relativen Kostenfaktoren auf die gesamte Miete, einschließlich der Nebenkosten, aus. Es ist nicht angebracht, diesen Grundsatz zu ändern, wie es der Bundesrat in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. des Vorentwurfs vorschlägt, indem er einen Abzug vorsieht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dies zu grösseren Streitigkeiten führen könnte.

Mit dem gleichen Ziel der Einfachheit und Klarheit kann Artikel 4, Absatz 1 nicht so ausgelegt werden, wie im erläuternden Bericht (S. 12) vorgeschlagen. Um den Anwendungsbereich und den vom Mieter zu zahlenden Betrag zu bestimmen, muss die von den Parteien im Mietvertrag genannte Miete berücksichtigt werden. Der Verweis im erläuternden Bericht auf die letzte Nebenkostenabrechnung ist irrelevant. Dieser sollte daher geändert und folgende Sätze auf Seite 12, Kapitel 2.4. gestrichen werden: «Die Höhe der Nebenkosten richtet sich nach der letzten Nebenkostenabrechnung. Handelt es sich um ein neues oder umfassend erneuertes Objekt, für das noch keine Nebenkostenabrechnung erstellt wurde, dürfte je nach dem auf einen vereinbarten Akontobetrag oder auf eine Schätzung durch eine Fachexpertin oder einen Fachexperten abgestellt werden. Sofern eine entsprechende Abmachung besteht, ist schliesslich die vereinbarte Nebenkostenpauschale entscheidend. Die Nebenkosten werden nicht immer separat ausgeschieden. In manchen Vertragsverhältnissen sind sie im Mietzins oder im Pachtzins inbegriffen. In solchen Fällen ist eine Ausscheidung vorzunehmen, indem für den Nebenkostenanteil ein angemessener Abzug vorgenommen wird.»

4. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a) heisst es im erläuternden Bericht, dass auch Vereinbarungen, die keine Mietreduktion vorsehen, vom Gesetz ausgenommen sind.

Der Zweck der Bestimmung besteht jedoch darin, Vereinbarungen zu erhalten, die für die Mieterinnen und Mieter günstiger sind als das Verhältnis 40/60. Die Bestimmung muss daher entsprechend formuliert werden, um alle Vereinbarungen auszuschließen, die die Zahlung von mehr als 40% der Miete vorsehen und die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen. Solche Vereinbarungen sollten von Rechts wegen als nichtig betrachtet werden.

5. In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gefordert werden muss, gemeinsam und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit monatlichen Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Vorentwurf des Gesetzes, auch wenn er im Sinne der oben erwähnten Anträge abgeändert wurde, nicht den Erwartungen des MV Schweiz entspricht. Der Vorentwurf des Gesetzes würde es jedoch ermöglichen, mangels einer etablierten Rechtsprechung kostspielige und naturgemäss unsichere Verfahren zu vermeiden.

Besten Dank für die Berücksichtigung der Anliegen aus der Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz.

Mit freundlichen Grüßen



Carlo Sommaruga
Präsident



Natalie Imboden
Generalsekretärin

Hinweis: Im Zweifelsfall gilt das französische Original der Vernehmlassung.

Anhang: Vom MV Schweiz vorgeschlagene Änderungen im Gesetzestext

Präambel

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 100 der Bundesverfassung¹ (BV),
nach Einsicht der Motionen 20.3451et 20.3460
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...,
beschliesst:

Art. 1 Abs.1 lit. f

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, ärztliche, zahnärztliche, physiotherapeutische, ergotherapeutische und augenoptische Praxen;

Art. 4 Abs. 2 lit. a. gestrichen, Abs. 2 wird zu:

Ein angemessener Abzug muss vorgenommen werden, falls die betreffende Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist.

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

CH-2540 Grenchen

Par courriel à recht@bwo.admin.ch

Berne, le 20 juillet 2020

Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)
(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral Guy Parmelin,
Madame, Monsieur,

Nous vous faisons parvenir ci-dessous la position de l'Association suisse des locataires dans le cadre de la consultation de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux, soumis par courrier du 1er juillet 2020.

En guise de préambule, notre Association regrette que le Conseil fédéral n'ait pas accepté d'agir en matière de loyer pour sauvegarder les intérêts essentiels des petites et moyennes entreprises locataires dans le cadre des mesures prises en application de la loi sur les épidémies (Ordonnance 2 COVID-19). De telles mesures s'imposaient de manière évidente dès lors que le Conseil fédéral a décrété – à juste titre – la fermeture d'établissements.

En guise d'observations générales, l'ASLOCA Suisse relève que si le champ d'application de l'avant-projet est conforme aux exigences posées par les motions adoptées par les chambres, il est fait trop de limité par rapport à la situation réelle du marché locatif. D'une part, il ne concerne que les locaux de commerces qui ont été directement touchés par les interdictions prévues par l'Ordonnance 2 COVID-19. Or, tout au long de la pandémie, le Conseil fédéral a exhorté la population à faire preuve de responsabilité et à ne pas sortir de chez elle. La population a très largement respecté cette demande, ce qui a eu un fort impact

sur tous les commerces, et non pas uniquement sur ceux qui ont été expressément contraints de fermer.

De même, le Conseil fédéral n'a pas prévu de mesures d'allègement du loyer pour les locaux d'habitation alors que la crise a fortement réduit les revenus de nombre de ménages. Sans compter que la Suisse compte près de 10% de pauvres et plusieurs centaines de milliers de travailleur.euse.s précaires, qui plus que d'autres ont été affectés par la crise du coronavirus. Le pourcentage du revenu que les ménages doivent aujourd'hui consacrer au paiement du loyer dépasse pour les revenus les plus bas 30% et place bon nombre de locataires dans une situation financière très problématique.

Depuis le mois de mars, la situation sur le marché du travail s'est fortement dégradée. L'extension du chômage technique et des allocations en cas de pertes de gains ont permis d'éviter le pire, mais n'ont pas supprimé les effets de la crise sur la capacité des ménages à s'acquitter du loyer. Il existe donc un risque que des locataires perdent leur logement du fait de la pandémie et de ses conséquences. Or, le droit au logement revêt une consécration conventionnelle et constitutionnelle qui n'est pas de moindre importance par rapport à la nécessité de maintenir le tissu économique.

L'ASLOCA Suisse revendique donc des mesures de protection en faveur de tous les locataires.

Elle précise ce qui suit concernant les dispositions de l'avant-projet de loi et le rapport explicatif :

A. L'approche qui sous-tend la rédaction de l'avant-projet de loi est un parti pris politique en faveur de la position doctrinale des milieux immobiliers. Elle tranche avec la position défendue par Monsieur le Conseiller fédéral Guy PARMELIN lors des débats parlementaires consacrés aux motions 20.3451 et 20.3460. Ce dernier avait indiqué que les locataires en difficultés financières pouvaient parfaitement s'adresser aux tribunaux, laissant ainsi entendre qu'il considérait que le droit du bail permettait aux locataires d'obtenir une réduction de loyer. Il a aussi affirmé, suite à une question orale en fin de débat, que le Conseil fédéral ne préjugait en rien la solution judiciaire qui pourrait être retenue.

Du point de vue de notre association, mais aussi du courant doctrinal majoritaire ou encore sur la base de premières décisions d'arbitrage rendues publiques, c'est tout l'inverse que ce projet de loi entérine.¹ En effet, la solution proposée par les motions précitées et reprise dans l'avant-projet de loi sécurise le 40% des rendements des bailleurs. Il sera précisé que le ratio retenu (40/60) est plutôt généreux pour les bailleurs et ne tient pas compte du fait que ceux-ci ont fixé les loyers en intégrant le risque locatif. Il n'est donc pas acceptable que le Conseil fédéral adopte une position juridique et tranche un différend juridique sur l'interprétation du défaut de la chose louée.

Ceci impose plusieurs modifications du texte du rapport explicatif lors de sa conversion en message du Conseil fédéral :

- à la page 5, 2^e paragraphe : « [...] ont consenti des concessions financières aux locataires » doit être remplacé par « ont consenti des réductions de loyer aux locataires » ;
- à la page 6, 4^e paragraphe, 4^e phrase : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus », il s'agit de préciser que la question de la responsabilité du bailleur n'est pertinente que sous l'angle des dommages-intérêts de l'article 259e CO, non pour la réduction de loyer de l'article 259d CO. Cette phrase pourrait donc être complétée ainsi : « Or les bailleurs ne sont pas responsables de la fermeture et de la restriction d'activité liée aux mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus, partant ne devraient dès lors pas être contraints de s'acquitter de dommages-intérêts en vertu de l'article 259e CO » ;
- à la page 12, 6^e paragraphe, 1^{ère} et 2^e phrase : il s'agit de biffer le « ne [...] que » dans la phrase « [...] des établissements ayant dû fermer ne doivent que 40% du loyer [...] ». Il convient également de supprimer la partie de phrase « [...] déroge aux dispositions du CO [...] ».

¹Avis de droit Paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19 sur mandat de l'Association suisse des locataires. Rédigé par Mes Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny.

https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf

Toujours pour le même motif, les articles 1 alinéa 2 et 7 alinéa 1 de l'avant-projet doivent être modifiés et la mention de « pertes de loyer ou de fermage » complétée en indiquant que les pertes sont dues au COVID-19 mais non à la présente loi. Le Conseil fédéral ne peut qualifier de « pertes » les effets de l'entrée en vigueur de l'avant-projet de loi.

B. L'ASLOCA sollicite en outre les modifications suivantes dans l'avant-projet de loi :

1. Concernant le champ d'application (art. 2 let. f.), la formulation est trop restreinte et doit inclure tous les professionnels visés par les mesures du Conseil fédéral.

L'ASLOCA propose dès lors de modifier le texte de la lettre f. : « les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ».

2. Toujours concernant le champ d'application, l'avant-projet utilise la notion de « locaux commerciaux ». Il va de soi que celle-ci inclue toutes les surfaces louées à des fins commerciales impactées par les mesures du Conseil fédéral. Le champ d'application est donc plus large que la notion de local commercial tel que définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qui exclut par exemple certaines surfaces d'exposition ou installations de loisir.

3. Concernant les frais accessoires, l'ASLOCA n'est pas opposé à ce qu'il soit exclu du loyer ou du fermage déterminant dès lors que le bailleur ne peut faire supporter au locataire que les frais effectifs.

L'esprit des motions adoptées par l'Assemblée fédérale consiste à vider de manière préventive les litiges judiciaires qui pourraient surgir en lien avec les mesures COVID prises par le Conseil fédéral. Il convient dès lors de veiller à ce que l'avant-projet contienne des solutions simples et claires.

Dans cette perspective, l'ASLOCA souhaite que l'article 4 alinéa 2 lettre a. soit supprimé. En effet, si les parties ont convenu d'inclure les frais accessoires dans le loyer, la règle ordinaire consiste à ne plus opérer de distinction entre loyer et frais accessoires. C'est ainsi que la baisse ou la hausse de loyer fondée sur l'évolution des critères relatifs impacte tout le loyer, y compris les frais accessoires inclus. Il n'est pas

judicieux de modifier ce principe comme le Conseil fédéral le propose avec l'article 4 alinéa 2 lettre a. de l'avant-projet en prévoyant d'opérer une déduction. Il risque par ailleurs d'en résulter un important contentieux.

Toujours dans le même esprit de simplicité et de clarté, l'article 4 alinéa 1 ne saurait être interprété comme le propose le rapport explicatif (p. 11). Pour déterminer le champ d'application ainsi que le montant dû par le locataire, il faut retenir le loyer tel que mentionné par les parties dans le bail. La référence, dans le rapport explicatif, au dernier décompte de frais accessoires est non pertinente. Il convient donc de modifier celui-là et de supprimer à la fin de la page 11 et au début de la page 12 les phrases suivantes : « Le montant des charges se fonde sur le dernier décompte des frais accessoires. Si l'objet loué ou affermé est neuf ou entièrement rénové et qu'aucun décompte n'a encore été établi, les frais accessoires peuvent être déterminés en fonction soit de l'acompte convenu, soit de l'estimation d'un expert. [...] Les frais accessoires ne sont pas toujours comptabilisés séparément. Ils peuvent en effet être inclus dans le loyer ou fermage en vertu du bail. Dans ce cas, il convient de soustraire les charges du montant brut, en appliquant une déduction appropriée. »

4. Concernant l'article 3 alinéa 1 lettre a., le rapport explicatif précise que sont exclus de la protection instituée par cette disposition les accords ne prévoyant aucune réduction de loyer.

Or, l'objectif de la disposition est de préserver les accords plus favorables aux locataires que le ratio 40/60. La disposition doit donc être clarifiée pour exclure tous les accords prévoyant le paiement d'une partie du loyer supérieure à 40% et qui entrent dans le champ d'application de la loi. Ces accords doivent être considérés comme nuls de plein droit.

5. Concernant l'article 3 alinéa 2, la clause d'exemption ne correspond pas à ce qui est prévu dans les motions adoptées par l'Assemblée fédérale. Celles-ci mentionnent que l'*opting out* doit être requis par les deux parties au contrat de bail, conjointement et non pas uniquement par l'une d'entre elles. A défaut, ceci reviendrait à limiter la portée de l'avant-projet aux baux dont les loyers nets sont inférieurs à CHF 15'000,-.

En conclusion, l'avant-projet de loi, même modifié dans le sens des demandes susmentionnées, ne correspond pas aux attentes de l'ASLOCA Suisse.

En résumé, même si l'avant-projet a été adapté conformément aux modifications susmentionnées, il ne répond pas aux attentes de l'Asloca Suisse. Cependant, l'avant-projet de loi permettrait d'éviter des procédures coûteuses et par nature incertaines en l'absence de jurisprudence établies.

En vous remerciant pour la prise en compte des préoccupations des représentants des locataires.

Avec nos meilleures salutations,



Carlo Sommaruga
Président



Natalie Imboden
Secrétaire générale

Annexe : Modifications proposées par l'ASLOCA

Préambule

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,

Vu les motions 20.3451 et 20.34 60

vu le message du Conseil fédéral du ...²,

Art. 1 al.1 litt. f.

les établissements de santé et de soins, tels que notamment les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux, dentaires, de physiothérapeutes, d'ergothérapeutes, d'opticiens ;

Art. 4 al. 2 let. a. *supprimé, l'alinéa 2 devenant :*

Une déduction appropriée doit être appliquée si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.



Schweizerischer Pensionskassenverband
Association suisse des Institutions de prévoyance
Associazione svizzera delle Istituzioni di previdenza
Kreuzstrasse 26
8008 Zürich

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Storchengasse 6

2540 Grenchen

Recht@bwo.admin.ch

Telefon 043 243 74 15/16

Telefax 043 243 74 17

E-Mail info@asip.ch

Website www.asip.ch

Zürich, 23. Juli 2020

Stellungnahme zur Vernehmlassung betreffend das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir nachfolgend zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz (dringlich befristetes Bundesgesetz) Stellung.

Der Schweizerische Pensionskassenverband (ASIP) lehnt das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ab.

Obwohl wir die Absicht, die durch COVID-19 geschädigten Gewerbetreibenden während des Lockdowns zu unterstützen, grundsätzlich für nachvollziehbar halten, **lehnen wir die vom Parlament vorgesehene Lösung der Frage der Geschäftsmieten zulasten der Vermieterinnen und Vermieter ab. Es geht nicht an, dass die von den Vorsorgeeinrichtungen als Vermieter in Gewerbeimmobilien angelegten Gelder, die den Versicherten gehören, in einer Zeit von Tiefzinsen und Negativzinsen auf Liquidität, generell an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsimmobilien verteilt werden.** Gemäss Pensionskassenstudie 2019 von Swisscanto¹ haben die Vorsorgeeinrichtungen im Durchschnitt in den letzten zehn Jahren ihren Immobilienanteil von 19% auf rund 25% (24.8%) erhöht. Dabei gehen 12% davon auf das Konto der direkten Immobilienanlagen. Aus heutiger Sicht ist für das Jahr 2020 bei allen

¹ <https://www.swisscanto.com/ch/de/is/vorsorgen/pensionskassenstudie.html>.

wichtigen Anlagekategorien mit Einbussen zu rechnen (vgl. Medienmitteilung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge [OAK BV] vom 12.05.2020²).

Bereits zu Beginn der Lockdown-Massnahmen hatten wir den Pensionskassen in unserer **Fachmitteilung Nr. 120 vom 26. März 2020 hinsichtlich der Stundung von Geschäftsmieten ein kulantest Verhalten empfohlen, z.B. einen Aufschub von bis zu drei Monaten**. So sind denn auch **zahlreiche Vorsorgeeinrichtungen ihren Geschäftsmieterinnen und -mietern mit Erlassen der Mieten und anderen Erleichterungen entgegengekommen**. In diesem Sinne ist darauf hinzuweisen, dass es **nicht EINE «gerechte» (einheitliche) Lösung, welche allen Umständen Rechnung trägt**, gibt. Entsprechend **sind Lösungen dezentral zu suchen**. Zudem sind/ waren nicht alle Gewerbetreibenden aufgrund des Lockdowns in gleicher Weise betroffen. Trotzdem wird nun keine Differenzierung vorgenommen, sondern «alles über einen Kamm geschärt».

Wir halten somit an unserer Überzeugung fest, dass sich die **komplexen mietrechtlichen Fragen nicht durch vorübergehende Gesetzesanpassungen pauschal lösen** lassen. Es soll weiterhin Aufgabe der betroffenen Vertragsparteien bleiben, sich auf dem Verhandlungsweg auf angemessene und geeignete Lösungen zu verständigen.

Im Weiteren ist davon auszugehen, dass, wenn das Covid-19-Geschäftsmietegesetz 2021/ 2022 in Kraft treten sollte, zu jenem Zeitpunkt das Thema des Erlasses von Geschäftsmieten wohl nicht mehr so virulent sein wird.

Weitere Gründe für unsere Ablehnung des unverhältnismässigen und rückwirkenden Eingriffs des Staates in privatrechtliche Verträge durch das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sind:

- Verstoss gegen verfassungsmässige Rechte (der im Nachhinein mittels eines dringlichen Bundesgesetzes legalisiert werden soll; keine Rechtsicherheit!), z.B. gegen Art. 8 BV (Rechtsgleichheit und Diskriminierungsverbot: Bevorzugung der Geschäftsmieterinnen und -mieter gegenüber den privaten Mieterinnen und Mietern und Schädigung betroffener Vermieterinnen/ Vermieter), Art. 9 BV (Willkür der vorgesehenen Massnahme wegen Eingriffs in rechtsgültig abgeschlossene Mietverträge) und Art. 27 BV (genereller Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit);
- Der im Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgesehene Eingriff in die Vertragsfreiheit verletzt die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV: Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterinnen und

² <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-79072.html>.

Vermieter) und ist generell verfassungswidrig (siehe weiter unten). Der angeführte Art. 100 BV (Konjunkturpolitik) genügt nicht als Verfassungsgrundlage.

- keine Differenzierung hinsichtlich der Tatsache, dass nicht alle Gewerbetreibenden aufgrund des Lockdowns in gleicher Weise betroffen sind/ waren;
- Unverhältnismässigkeit eines solchen Eingriffs: übermässige Bevorteilung der Geschäftsmieterinnen und -mieter: neben der Möglichkeit von Bürgschaftskrediten bei ihrer Hausbank erhalten sie zusätzlich eine gesetzliche Unterstützung;
- Strukturpolitik mit Wettbewerbsverzerrung durch Verletzung der Gleichbehandlung und Willkür: nur Eingriff in das Verhältnis zwischen Geschäftsmieterinnen/ -mietern und Vermieterinnen/ Vermietern (Mietverträge), nicht in das Verhältnis Eigentümerinnen/ Eigentümer-Hypothekengeber oder in andere Verträge zwischen Gewerblern und Unternehmern, die vom Lockdown betroffen sind/ waren. Jene Geschäftsleute, die in einer eigenen Liegenschaft tätig sind, zahlen weiterhin ihre Hypothekarzinsen. Alle jedoch, die ein Geschäftsmietverhältnis haben, werden entlastet.
- Privilegierung einer beachtlichen Anzahl von Geschäftsmieterinnen und -mietern, die nicht in einer finanziellen Notlage sind;
- Erhöhung von Rechtsunsicherheit und Konfliktpotential (Lawine an Verfahren), wenn die Mietparteien bereits eine Vereinbarung getroffen haben oder in Vertragsverhandlungen stehen (z.B. hinsichtlich Abgrenzung der Nebenkosten/ Bestimmung der Nettomiete);
- Fehlen eines Nachweises für das Bestehen einer massiven Konkurswelle von Geschäftsmieterinnen und -mietern;
- Folgeprobleme für die Vermieterinnen und Vermieter hinsichtlich ihrer Verbindlichkeiten (Aufwand für Unterhalt, Amortisationspflichten, Hypothekarzinsen, Rückstellungen).

Die Vorsorgeeinrichtungen sehen sich seit Jahren hinsichtlich der Finanzierung der Altersvorsorge mit strukturellen und operativen Herausforderungen konfrontiert (Niedrigzinsen, Negativzinsen, stetige Zunahme der Langlebigkeit). Angesichts der Covid-19-bedingten finanziellen Lage und Deckungssituation der Vorsorgeeinrichtungen sind die im Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgesehenen Massnahmen nicht nur verfassungsrechtlich fragwürdig, sondern für die Vorsorgeeinrichtungen und damit letztlich für die Versicherten kontraproduktiv.

Aus diesem Grund lehnen wir den Gesetzesentwurf ab und plädieren dafür, den bundesrätlichen Beschluss vom 8. April 2020, von einem staatlichen Eingriff in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen/ Mietern und Vermieterinnen/ Vermietern abzusehen, weiterhin aufrechtzuerhalten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

ASIP

Schweizerischer Pensionskassenverband



Jean Rémy Roulet

Präsident



Hanspeter Konrad

Direktor

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen
per Mail an: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. August 2020

Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 laden Sie uns zur Stellungnahme zum Bundesgesetz betreffend Geschäftsmieten ein. Der Schweizerische Versicherungsverband (SVV) dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Meinungsäusserung und nimmt diese hiermit gerne wahr.

1 Ausgangslage

Aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Eindämmung des Coronavirus wurden Teile der Wirtschaft hart getroffen. Nicht wenige Betriebe, insbesondere Kleinbetriebe und Selbständigerwerbende, mussten ihre Geschäftstätigkeit temporär unterbrechen. Als Folge davon sahen sich verschiedene Betriebe finanziell deutlich geschwächt und zum Teil in ihrer Existenz bedroht. Der Bundesrat hat sodann Massnahmen beschlossen, um Betriebe mit Liquiditätsengpässen finanziell zu unterstützen. Dem Parlament gingen diese jedoch zu wenig weit und es hat als weitere Unterstützungsmöglichkeit zwei gleichlautende Motionen verabschiedet, die eine Senkung der Geschäftsmieten für Unternehmen verlangen, die ihren Betrieb aufgrund der Bekämpfungsmassnahmen gegen das Coronavirus schliessen oder einschränken mussten.

2 Unterstützungsmassnahme der Versicherungswirtschaft während der Coronakrise

Die Schweizer Privatassekuranz ist sich der ausserordentlichen Lage bewusst und hat die bundesrätlichen Unterstützungsmassnahmen für die von der Krise betroffenen Betriebe unterstützt. Die Privatversicherer haben auch aktiv dazu beigetragen, die negativen Auswirkungen der Coronakrise auf die Geschäftstätigkeit von Schweizer Unternehmen bestmöglich einzudämmen. Einerseits vergüteten sie täglich rund 139 Millionen Franken für Schadenfälle und Renten an ihre Kundinnen und Kunden und leisteten damit einen wichtigen Beitrag zu deren Zahlungsfähigkeit. Die Schadenmeldungen konnten trotz erschwelter Rahmenbedingungen wie gewohnt entgegengenommen und abgewickelt werden.

Andererseits haben die Privatversicherer als grosse Immobilieneigentümer sehr rasch Hand geboten – und vor allem mit Kleinbetrieben und Selbständigerwerbenden nach individuellen Lösungen gesucht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Versicherungsgesellschaften grosses Interesse daran haben, Konkurse ihrer Mieter aufgrund von Liquiditätsengpässen zu vermeiden. Eine SVV-interne Umfrage der Mitgliedgesellschaften hat denn auch ergeben, dass eine grosse Mehrheit unserer Mitgliedgesellschaften bei Kleinbetrieben und Selbständigerwerbenden Lösungen gefunden hat, die unter anderem Mietstundungen, Mietzinsreduktionen oder gar Mietzinserlasse beinhalten. Je nach Gesellschaft wurde bereits heute für 60% - 90% der Kunden und Mieter, die von den bundesrätlichen Massnahmen betroffen sind, ein teilweiser Mietzinserlass vollzogen. Insbesondere bei Gastro- und Dienstleistungsbetrieben wie Coiffeursalons wurden mit 70% - 90% der betroffenen Betriebe eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Diese Massnahmen der Privatassekuranz haben dazu beigetragen, Liquiditätsengpässe rasch und unkompliziert abzufedern.

Das Vorgehen zeigt, dass die Mitgliedgesellschaften des SVV ihre volkswirtschaftliche Verantwortung wahrnehmen. Sie haben sichergestellt, dass die Unterstützung zielgerichtet und zeitnah erfolgte und jenen Betrieben zugekommen ist, die von den bundesrätlichen Massnahmen auch effektiv betroffen waren. Gleichzeitig wurde vor allem jenen Kunden die Miete erlassen, die in der Schweiz beheimatet sind und nicht einer internationalen Unternehmenskette angehören. Somit wurde vermieden, dass die Unterstützung den direkt und in der Schweiz von der Coronakrise betroffenen Betrieben zukommt und nicht ins Ausland abfließt.

3 Position SVV zur Vernehmlassungsvorlage

Die vorliegende Gesetzesvorlage sieht vor, dass sämtliche Betriebe, die von der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit betroffen waren, nur 40% ihrer Geschäftsmiete bezahlen sollen. Diese Regelung soll für maximal zwei Monate und für Geschäftsmieter mit einem Nettomonatszins von weniger als 20'000 Franken gelten, wobei bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken die Mietparteien auf diese Regelung verzichten können.

Die Gesetzesvorlage, die so vom Parlament in der Sommersession 2020 in Auftrag gegeben wurde, greift massiv in privatrechtliche Eigentumsrechte ein. Viele unserer Mitgliedgesellschaften investieren in Liegenschaften, um Gelder ihrer Versicherten nachhaltig anzulegen. Gleichzeitig leisten die Mieterträge aus den Liegenschaftsportfolios für die Versicherungsgesellschaften wiederum einen wesentlichen Beitrag, die eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den Versicherten erfüllen zu können. Der SVV erachtet daher diese Gesetzesvorlage nicht nur als ordnungs- und staatspolitisch bedenklich, sondern warnt ausdrücklich vor dem Risiko einer Rechtsunsicherheit bei Betrieben und Vermietern. Darüber hinaus mangelt es aus Sicht des SVV inhaltlich insbesondere an einer hinreichenden Differenzierung, wie die nachfolgenden Punkte aufzeigen:

- Die pauschale Senkung der Geschäftsmieten während maximal zwei Monaten, für alle von den bundesrätlichen Massnahmen betroffenen Betriebe, erfolgt unabhängig davon, ob diese Betriebe wirtschaftliche Soforthilfen des Bundes in Anspruch nahmen und damit grundsätzlich die Fixkosten, wie Miete, entschädigt erhielten.

- Durch die in der Gesetzesvorlage definierte Mietzinsobergrenze von bis zu 20'000 Franken pro Monat bzw. 240'000 pro Jahr (exklusive Nebenkosten) profitieren nicht nur kleine und mittlere Betriebe von den vom Parlament geplanten Mietzinserlassen, sondern auch grosse und finanziell bestens ausgestattete Betriebsketten, die über die Landesgrenzen hinaus oder gar global tätig sind – und dies zulasten der in der Schweiz versicherten Erwerbstätigen und Pensionäre. Der SVV geht weiter davon aus, dass diese, teils börsenkotierten Grossunternehmen über genügend finanzielle Mittel verfügen, um eine vom Bundesrat angeordnete einmalige zweimonatige Betriebsschliessung zu überbrücken; dies zumal die Kostenpositionen wie beim Kleingewerbe auch in all diesen auf Konzernstrukturen basierenden Unternehmen infolge der umfassenden Bundeshilfe (z.B. Kurzarbeit) massiv reduziert werden konnten. Unter die begünstigten Betriebsketten fallen z.B. kleinere und mittelgrosse Läden von Mobilfunkanbietern, Kosmetikunternehmen oder Restaurantketten.
- Zudem müsste die wirtschaftliche Einheit klar definiert werden. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte. Selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt. Dies muss so angepasst werden, dass die wirtschaftliche Einheit pro Liegenschaft präzisiert wird.
- Weiters ist anzumerken, dass im bundesrätlichen Vorschlag eine explizite Negativliste fehlt. Diese sollte Unternehmungen umfassen, die während des Lockdowns offen haben durften (analog zu Art. 6 Abs. 3 der Verordnung), wie Apotheken, Drogerien, Post, Werkstätten, Verkaufsstätten wie Telekom, usw. und somit definitiv keines Mietzinserlasses bedürfen.
- Für den SVV und seine Mitgliedsgesellschaften ist es zudem auch besonders stossend, dass gemäss Gesetzesvorlage Unternehmen Mietzinserlasse erhalten sollen, die bereits (freiwillige) Zahlungen von Epidemie-Versicherungen der Versicherungsbranche bekommen haben.
- Weiter sieht die Vorlage vor, dass bei Mieten zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000 sowohl Mieter als auch Vermieter das Recht hätten, einseitig durch Erklärung innert 60 Tagen nach Inkrafttreten des Gesetzes auf die Anwendung des Gesetzes zu verzichten («Opting-Out»). Diese Mietverhältnisse stünden daher nach dem Inkrafttreten des Gesetzes 60 Tage lang in einem – rechtsunsicheren – Schwebezustand. Falls eine Partei auf die Anwendung des Gesetzes verzichtet, könnte sich die andere Partei an ein Mietgericht wenden. Diesfalls wäre nicht auszuschliessen, dass ein Mietgericht bei seiner Auslegung zu einem anderen Grundsatzentscheid über die Rechtsfrage kommen würde, zu welchem Teil die Miete noch geschuldet ist. Im Resultat hätte man dann ein Bundesgesetz für Mieten bis CHF 15'000, das der Gerichtspraxis bei Mieten über CHF 15'000 in dieser Grundsatzfrage widersprechen würde, was weder dem gesetzgeberischen Willen entspräche noch im Geschäftsalltag praxistauglich ist.
- Der Gesetzesvorschlag würde zudem eine Kettenreaktion auslösen: Liegenschaftseigentümer, welche auf 60% der Miete verzichten müssen, können ihrerseits eine Reduktion des Hypothekarzinses bei den Hypothekargläubigern verlangen. Als Vermieter erhalten sie vom Bund jedoch nur eine Entschädigung, wenn sie nachweisen können, dass dadurch ihre wirtschaftliche Existenz bedroht ist.

- Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass bis zur allfälligen Inkraftsetzung der entsprechenden Gesetzesvorlage und damit bis zur Mietzinssenkung für die definierten Betriebe sicherlich 12 Monate oder möglicherweise sogar noch mehr vergehen. Für Kleinbetriebe wäre es jedoch zentral, dass sie die notwendige Unterstützung jetzt erhalten, wie dies bereits in vielen Fällen – so auch im Verhältnis unserer Mitgliedgesellschaften und ihrer Mieterschaft – auf individueller Basis geschehen ist.

Gestützt auf die Ausführungen erachtet der SVV eine solche im vorliegenden Gesetzesentwurf vorgeschlagene Pauschallösung als falschen Ansatz, um die Betriebe sinnvoll und zielgerichtet zu unterstützen und lehnt den vorliegenden Gesetzesentwurf daher dezidiert ab. Vielmehr ist der SVV davon überzeugt, dass nur mit individuellen Lösungen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter gerecht und vor allem auch zeitnah Rechnung getragen werden kann.

Wir bedanken uns dafür, dass Sie unsere Stellungnahme bei der weiteren Behandlung der Vorlage mitberücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Urs Arbter

Leiter Ressort Versicherungspolitik und Regulierung
Stellvertretender Direktor

Frédéric Pittet

Fachverantwortlicher für Wirtschaftsfragen



Campingstrasse 15
6074 Giswil

6.7.2020

Vernehmlassung Mietzins bei Geschäftsmieten

Unser Betrieb ist ein Saisonbetrieb. Normalerweise öffnen wir zum Zeitpunkt der Saisoneroöffnung mit dem Campingplatz International Giswil. Dieses Jahr wäre der Start am 21. März gewesen.

Aufgrund des Lockdown wurde der Campingplatz erst im Mai für die Dauercamper geöffnet. Am 2./3.5 sowie am 9./10. Mai hatten wir mit Takeaway-Betrieb gestartet, dies mit mässigem Erfolg (fehlender Umsatz von 80%). Der Muttertag mit dem traditionellen Brunch fiel aus, somit auch ca. 80 des Umsatzes. Von Montag bis Freitag Mittag (ab dem 11. Mai) blieb unser Betrieb geschlossen mangels Gästen Ausfall 100%); die Campingplätze wurden ja erst am 6. wieder geöffnet. Somit entgingen uns die Umsätze vom Auffahrts- und Pfingstwochenende (Ausfall 80%). Durch die Abstände von 2m von Tisch zu Tisch blieben knapp 50% des Inventars gelagert. Die hunderte Wildcamper haben den Weg zu uns nicht gefunden, Umsatzausfall ca. 70%! Seit 5.6. hatten wir im Juni 6 Tage geöffnet, seit 29. Juni 7 Tage von 8-22h.

Durch die erneute Panikmache aufgrund der prognostizierten 2. Welle sind die Gäste sehr verhalten mit einem Restaurantbesuch!

Umsatzausfälle:

März 100%

April 100%

Mai 80%

Juni 60%

Juli noch nicht abschätzbar, die ersten Tage trotz Ferien: 30%

Betreffend Mietzinsregelung ist noch kein Entscheid gefällt. Verpächter ist der Camping- und Caravanning Club Luzern. Eine GL-Sitzung steht noch aus. Der Präsident möchte sich an die Vorgaben des Bundes halten. **Da das Gesetz aber auf sich warten lässt, dränge ich hiermit auf eine rasche Inkraftsetzung des Gesetzes!**

Mit freundlichen Grüssen

Sonja Schwegler
Seebistro Camping Giswil

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Chur, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Selig in Chur ist seit 2015 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die SeligChur GmbH begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Wir beschäftigen rund 14 Angestellte und führen jährlich rund 120 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die SeligChur GmbH schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende

besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - **von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs .

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der SeligChur GmbH

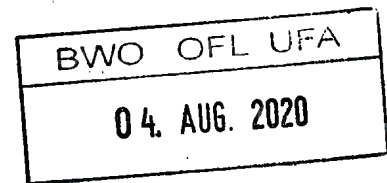
Freundliche Grüße

SeligChur GmbH

Roni Szepanski

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Szepanski', with a stylized flourish at the end.

Geschäftsführer



AI

STÉPHANE BONVIN
Verwaltungsratspräsident
T +41 58 201 72 07
stephane.bonvin@investisgroup.com

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

SERVICIS AG
c/o INVESTIS Management AG
Neumühlequai 6
8001 Zürich

Zürich, 3. August 2020

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SERVICIS AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SERVICIS AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SERVICIS AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SERVICIS AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum

Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SERVICIS AG

Stéphane Bonvin
Verwaltungsratspräsident

René Häsler
Verwaltungsrat

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 24. Juli 2020

murer@sfp.ch

+41 43 344 74 47 / am

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine börsennotierte Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung eines existierenden Immobilienportfolios und andererseits mit der Akquisition von neuen Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die SF Urban Properties AG in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften.

Die SFUP bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SFUP engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SFUP lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die

von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SFUP lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr

Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt

werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.
Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

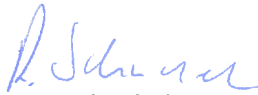
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
SF Urban Properties AG



Adrian Murer
CEO SFP AG



Reto Schnabel
CFO der SF Urban Properties AG

SGIC, Postfach, CH-8031 Zürich

Per email (recht@bwo.admin.ch)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juli 2020

Vernehmlassung

zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SGI City Immobilien AG (SGIC) ist eine Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio von 7 Geschäftsliegenschaften.

Die SGIC bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SGIC engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat zahlreiche Vereinbarungen über Mietzinserlasse und Mietzinsstundungen abgeschlossen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SGIC lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der

COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SGIC lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen. Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöffnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtlicher Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SGI City Immobilien AG



Andreas Wirz
Verwaltungsrat



Christian Baldinger
Verwaltungsrat



SGI Promotion AG
Puls 5 - Giessereistrasse 18
Postfach 1601
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01

SGIP, Postfach, CH-8031 Zürich

Per email (recht@bwo.admin.ch)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juli 2020

**Vernehmlassung
zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen
und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SGI Promotion AG (SGIP) ist eine Immobiliengesellschaft mit einer bedeutenden Geschäftsliegenschaft in Zürich.

Die SGIP bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SGIP engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat zahlreiche Vereinbarungen über Mietzinsermässigungen und Mietzinsstundungen abgeschlossen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SGIP lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der

COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SGIP lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen. Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungegerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einnahmen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geöffneter würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtlicher Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SGI Promotion AG



Cyrill Schneuwly
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Kaul
Verwaltungsrat



**SGI Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG**

Puls 5 - Giessereistrasse 18
Postfach 1601
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01

SGI, Postfach, CH-8031 Zürich

Per email (recht@bwo.admin.ch)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juli 2020

**Vernehmlassung
zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen
und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (SGI) ist eine Immobiliengesellschaft mit einem schweizweit diversifizierten Portfolio von 42 Liegenschaften und Entwicklungsprojekten.

Die SGI bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SGI engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse und hat zahlreiche Vereinbarungen über Mietzinserlasse und Mietzinsstundungen abgeschlossen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SGI lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist unverhältnismässig und verfassungswidrig, er richtet volkswirtschaftlichen Schaden an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und würde ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz verhindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung zu spät kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist nicht akzeptabel.

Die Definition möglicher Härtefälle auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der

COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist untauglich. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein Abstellen auf Artikel 100 BV nicht als «vertretbar», sondern als offenkundig falsch.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SGI lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen. Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine unge-rechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen aus-geschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Ein-bussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der ge-samten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken ge-öffnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereit-gestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Ge-setz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkür-zen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtlicher Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

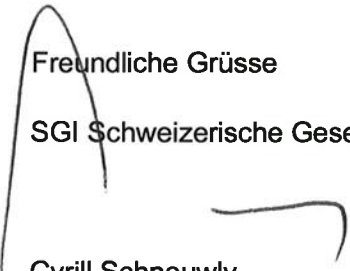
Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab. Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

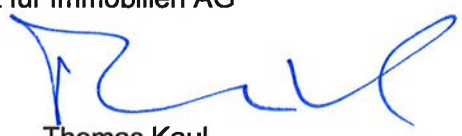
Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG



Cyrill Schneuwly
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Kaul
Verwaltungsrat

BWO OFL UFA
04. AUG. 2020

AI

Anita Gwerder
Prokuristin
+41 44 334 43 32
anita.gwerder@credit-suisse.com

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

30. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Juli 2020 eröffnete Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz).

Für die Gelegenheit, Ihnen unsere Position und unsere Überlegungen darlegen zu können, möchten wir uns bedanken. Gerne nehmen wir als Investment- und Asset Manager und somit direkt Betroffener die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Anliegen.

Die SIAT Immobilien AG (nachfolgend SIAT) verfügt in der Schweiz über ein Immobilienportfolio von 3.3 Milliarden Franken. Gemessen an den Verkehrswerten machen kommerziell genutzte Liegenschaften rund 22 Prozent des Portfolios aus.

SIAT engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäfts-mietverhältnisse und hat bereits in einer Vielzahl von Fällen partnerschaftliche Lösungen mit seinen Mietern getroffen. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht unseres Erachtens nicht nur den anvisierten Zielen, sondern verhindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» müssen wir daher ablehnen.

I. Allgemeine Bemerkungen

SIAT lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Wir erachten den vorliegenden Gesetzesentwurf als unverhältnismässig und wenig zielführend, da er volkswirtschaftlichen Schaden verursachen, zusätzliche Rechtsunsicherheit schaffen und ein willkürlich konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern würde, welches ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz würde zudem in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen verhindern und zu einer eklatanten Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern führen.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich demnach bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das Gebot der Rechtssicherheit verletzt.

Die Bundesverfassung garantiert zudem in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte in Frage gestellt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist ferner nicht verhältnismässig. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dies zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen, was zu vermeiden ist.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist derzeit völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird jedoch nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse werden daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung stehen. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt. Das ist unseres Erachtens nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde dies eine rechtliche Grundlage schaffen, auf die sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 BV obliegt dem Bund im Mietwesen ausschliesslich die Kompetenz, Vorschriften gegen Missbräuche sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der

vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört nach unserer Einschätzung klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, überzeugt zudem nicht, da gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein müssten. Diese Voraussetzungen sind bei dieser Vorlage klar nicht erfüllt. Die Einschätzung des Bundesrates, wonach ein Abstellen auf Art. 100 BV «vertretbar» sei, teilen wir folglich nicht.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung muss korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von 20'000 Franken mehrfach unterschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb wie folgt umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

SIAT lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind zu präzisieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung ist weder nachvollziehbar noch gerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel und wird folglich abgelehnt.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Kritikpunkte an der gesamten Vorlage nicht zu beseitigen. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist nicht nachhaltig. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 erachten wir als zu weitgehend. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit im Gesetzestext festzuhalten.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft neue Ungerechtigkeiten. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist vor diesem Hintergrund unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig die benötigte Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung bedauerlicherweise nicht.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz (VIS) zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung. Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche Verfassungsgrundlage. Art. 100 BV genügt aus unserer Sicht nicht als Grundlage für die staatlichen Eingriffe.

Schliesslich ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes aus rechtlicher Sicht äusserst bedenklich und kaum haltbar.

**Wir lehnen den vorliegenden Entwurf des Bundesgesetzes ab.
Er ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine unverhältnismässige Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Kommentare und Anliegen und stehen für allfällige Rückfragen oder eine vertiefte Erörterung unserer Stellungnahme gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SIAT Immobilien AG


Assil El Nadeim
Prokurist


Anita Gwerder
Prokuristin

SISKA Immobilien AG, Brunnengasse 6, CH-8401 Winterthur

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Winterthur,
27. Juli 2020 - HEUG

Telefon (direkt)
+41 52 260 05 05

Fax
+41 52 260 05 55

E-Mail
guenter.heuberger@siska.ch

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SISKA Immobilien AG ist ein 1954 durch Robert und Ruth Heuberger gegründetes Immobilienunternehmen in dritter Generation. Seit dieser Zeit verwalten, kaufen, entwickeln und bauen wir. Unsere Schwerpunkte sind Wohn- und Gewerbeobjekte, sowie Einkaufszentren in den Kantonen Zürich, Thurgau, St. Gallen und Aargau. Neben den genannten Immobilien befinden sich auch 2 Hotels im Portfolio.

Die durch den Verwaltungsrat im Jahr 2014 geänderte Strategie zur forcierten Verjüngung des Immobilienportfolios durch Umbauten, Renovationen und gezielte Käufe von Neubauten führt zu einem hohen Arbeitsvorrat. Gleichzeitig hat sich das Immobilien-Know-how der SISKA Immobilien AG markant erhöht. Im Retail-Bereich (Einkaufszentren und Gewerbeliegenschaften mit Retailanteil) sind die Herausforderungen wegen der Konkurrenz durch das Internet und dem Wegbrechen der Margen (Euro-Mindestkurs) stark gestiegen.

Die kurzfristige Strategie des Verwaltungsrates ist es den Cashflow nach Möglichkeiten trotz umfassenden Renovationen und damit bedingten Mietausfällen zu halten. Durch die monatelang in den Medien und in der Politik teilweise polemisch und einseitig geführte Diskussion gegen die Geschäftsvermieter sind die Mietverhältnisse nicht nur wegen dem Lockdown, sondern generell stark unter Druck gekommen. Zurzeit zählen wir 88 Dossiers von Geschäftsmietern, welche zum Teil im harschen Ton ihre kommerziellen Interessen durchsetzen und das unternehmerische Risiko auf uns übertragen wollen. Zu den teilweise erpresserisch vorgehenden Mietern gehören u.a. Globus (der 4 Monate keinen Franken Miete bezahlte), Migros (trotz starken Umsatzzunahmen in den Supermärkten), Coop, Valora, Dosenbach, Läderach und Bayard.

Trotz den harten Forderungen der grossen Gewerbemieter hat die SISKA Immobilien AG seit Beginn der Corona-Krise in Härtefällen und bei besonders vom Lockdown betroffenen kleineren Unternehmen Einigungen in 44 Fällen gefunden. Allerdings konnten seit National- und Ständerat ihre Motionen überwiesen haben, keine weiteren Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Das Ziel des Bundesrates, ohne staatliche Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse die Vertragsparteien zu raschen und pragmatischen Lösungen zu veranlassen, war der richtige Ansatz. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in vielen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher ab.

Wir begründen unsere Haltung wie folgt:

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SISKA Immobilien AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden an**, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit deren generelle Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation. Bei der SISKA Immobilien AG wurden von den Vermietern in den Monaten April – Juni 2020 500'000 Franken nicht bezahlt. Dazu kommen Zahlungen unter Vorbehalt der erwarteten Beschlüsse des Parlaments in der Höhe von 300'000 Franken. Die Verluste in den Hotels durch Stornierungen von Zimmern, Seminaren und Anlässen betrugen zusammen mit den nicht generierten Umsätzen über 2 Monate einen Betrag von 2.2 Mio. Franken.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage nicht sichergestellt werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze offenkundig verletzen. Anders als der Bundesrat, betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **klar falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind

gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig, den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab, weil er am deutlichsten zeigt wie einseitig, willkürlich, unausgewogen und ungerecht die Folgen von Covid-19 auf die Mieter und Vermieter verteilt werden sollen.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Die Kantone haben ihren MieterInnen teilweise verlangt, dass der Mieter eine wirtschaftliche Notlage belegen muss, damit er in den «Genuss» einer Mietzinsreduktion kommen kann. Eine Formulierung analog der Formulierungen für die wirtschaftliche Notlage der Vermieter in Art. 7 Abs. 1 und 2, würde das geplante Geschäftsmietegesetz COVID-19 bezüglich der Interessen der Mieter und der Vermieter viel ausgewogener erscheinen lassen.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fließenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist nicht vertretbar.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SISKA Immobilien AG



Dr. iur. Günter Heuberger
Geschäftsführer

27. JULI 2020

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 24. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die smeyers AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die smeyers AG mit dem Geschäftszweck: Vermittlung, Erwerb, Finanzierung, Realisierung, Verwaltung und Veräusserung von Liegenschaften wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die smeyers AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er **richtet volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter trafe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und

partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir **ein Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind

gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die smeyers AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuft würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

smeyers

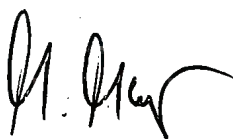
Immobilien · Management

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Moritz Meyer
smeyers AG



Ronja Gossweiler
smeyers AG

BWO OFL UFA
27. JULI 2020

 AI

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 24. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Soluma AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Soluma AG mit dem Geschäftszweck: Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften, Beteiligungen und anderen Vermögenswerten sowie Durchführung aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Soluma AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er **richtet volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und

partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir **ein Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Soluma AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anfor-

derungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

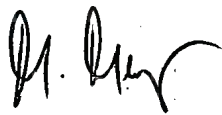
SOLUMA AG

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

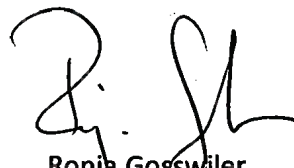
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

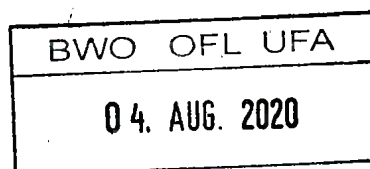
Freundliche Grüsse



Moritz Meyer
Soluma AG



Ronja Gossweiler
Soluma AG



RENÉ HÄSLER

Verwaltungsratspräsident

T +41 58 201 72 35 / M +41 79 419 79 69

rené.haesler@investisgroup.com

SORENOVA SA

Grand-Place 14

3963 Crans Montana

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SoRenova SA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SoRenova SA engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SoRenova SA lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis

auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SoRenova SA lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar

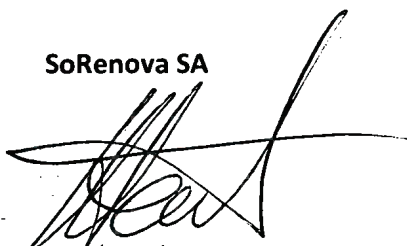
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

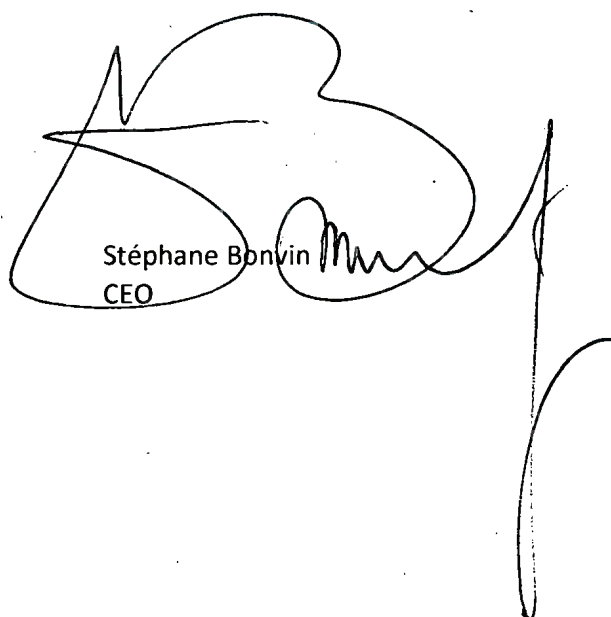
Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SoRenova SA



René Häslar
Verwaltungsratspräsident



Stéphane Bonvin
CEO

St.Galler Pensionskasse, Davidstrasse 35, CH-9001 St.Gallen

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Kontaktperson
Philipp Zünd
T 058 228 77 78
philipp.zuend@sgpk.ch

St.Gallen, 27. Juli 2020

**Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die St.Galler Pensionskasse (sgpk) ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit Sitz in St.Gallen. Sie bezweckt die berufliche Vorsorge für das Staatspersonal des Kantons St.Gallen, für das Personal von selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalten und Stiftungen des Kantons, für das Personal der öffentlichen Volksschulen des Kantons sowie für das Personal weiterer angeschlossener Arbeitgeber.

Die sgpk bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die sgpk engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für ihre betroffenen Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des "Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in einigen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die sgpk lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlichkeitsklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die sgpk lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind vorhanden. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen, laut COVID-19-Verordnung 2, wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, weil u.a. zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Stefan Schäfer
Geschäftsführer


Philipp Zünd
Leiter Immobilienanlagen

Stiftung Domarena

BWO OFL UFA
29. JULI 2020

AI

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Emmen, 28. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stiftung Domarena bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Stiftung Domarena wendet sich mit folgendem Anliegen an Sie. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) » widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Stiftung Domarena lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und verfassungswidrig, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Stiftung Domarena
Heckenriedstrasse 4
6045 Meggen
Tel. 058 322 88 88
CHE-112.165.157

Stiftung Domarena

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend auf **willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Stiftung Domarena

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir **ein Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu

Stiftung Domarena

verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Stiftung Domarena lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

**Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.
Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.**

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Stiftung Domarena

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in

Stiftung Domarena

vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**. Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

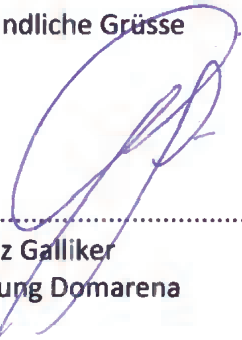
Stiftung Domarena

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

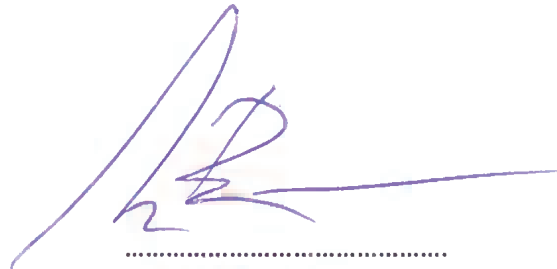
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



.....
Franz Galliker
Stiftung Domarena



.....
Ursina Baumann
Stiftung Domarena

Vorab per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Herr Bundesrat Guy Parmelin
Vorsteher WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Wetzikon ZH, 4. August 2020
MS/RB

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19):
Covid-19-Geschäftsmietegesetz**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 gewähren Sie den interessierten Personen und Verbänden die Möglichkeit, eine Vernehmlassung bezüglich des «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» einzureichen.

Gerne reiche ich hiermit innert gesetzter (verkürzter) Frist eine Vernehmlassung ein und stelle den Antrag, es sei das «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» zu verwerfen und auf das Gesetz insgesamt zu verzichten. Dazu sei dem Parlament zu empfehlen, den Entwurf «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» abzulehnen.

I. Formelles

1. Legitimation

Als Immobilien-Anwalt mit einschlägigen Erfahrungen im Mietbereich gehört der Unterzeichnende zu den «interessierten Kreisen». Diese Vernehmlassung erfolgt nicht auf Mandatsbasis für Dritte, sondern aus staatspolitischen und juristischen Überlegungen des Unterzeichnenden.

II. Materielles

2. Ausgangslage

Die Frage, ob Mietzinsen bei Geschäftsmieten in Folge der im Frühling 2020 angeordneten Geschäftsschliessungen zu reduzieren sind oder nicht, beschlägt den Risikobereich der Geschäftsmieter, denn es mussten deren Geschäfte, welche offenbar als risikobehaftet eingestuft wurden, geschlossen werden. Die bundesrätlichen Anordnungen zu den Schliessungen richteten sich ausschliesslich an die Geschäfte von bestimmten Mietern und nie an die Vermieter.

Es handelte sich bei den bundesrätlichen Anordnungen um verwaltungsrechtliche Massnahmen, insbesondere um gesundheitspolizeilich motivierte Massnahmen. Die (originäre) COVID-19 Verordnung (SR 818.101.24) ist Teil des Verwaltungsrechts.

Zeitlich wurde der Vollzug der COVID-19 Verordnung mit dem sogenannten «Lockdown» mit teilweisen oder ganzen Schliessungen von bestimmten publikumsorientierten Geschäften und Betrieben oder Tätigkeiten differenziert angeordnet. Insgesamt war die Zeit ab dem 13. März 2020 15:30 Uhr bis zur Aufhebung der COVID-19 Verordnung 2 am 22. Juni 2020 00:00 Uhr betroffen.

Der Bundesrat hat einzelne Notmassnahmen im Bereich der Miete angeordnet, beispielsweise bezüglich Fristen (vgl. COVID-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020 [gültig bis 31. Mai 2020] und Erläuternder Bericht vom Juni 2020, Ziffer 1.1 Abs. 3). Bezüglich der Frage von Mietzinserlassen oder Mietzinsherabsetzungen hat sich der Bundesrat gerade nicht verbindlich über den Verordnungsweg geäussert. Dieses qualifizierte Schweigen des Bundesrates war richtig und weise. Der Bundesrat hat es bei einer unverbindlichen Empfehlung

belassen und die Mietparteien lediglich aufgefordert, vernünftige Lösungen im Einzelfall zu finden (Aufruf und Medienmitteilung des Bundesrats vom 8. April 2020).

Das Parlament hat sich in der Folge nicht juristisch, sondern alleine politisch motiviert über das Thema polarisierend ausgelassen, aber nicht einigen können. Das Resultat der Debatten entspricht (ungefähr) den zwei die Basis bildenden Motionen und dem gegenständlichen Vernehmlassungsentwurf «Covid-19-Geschäftsmietegesetz». Dieser Entwurf ist jedoch verfassungswidrig.

Da es in der Lehre (vordergründig) strittig ist, ob ein Lockdown einen Mangel im Sinne des Mietrechts darstelle, der zu einer Mietzins-Herabsetzung rechtfertigen würde, ist das Parlament offenbar nicht bereit, die Frage der grundsätzlich alleine zuständigen Judikative zu überlassen. Die Judikative selber hat sich, soweit ersichtlich, bis heute nicht zur Frage «Mietmangel ja / nein» äussern können. Die Lehre ist wie angedeutet geteilt. Der Unterzeichnende hat sich gegen die pauschale Qualifizierung der angeordneten Geschäftsschliessungen als Mietmangel i.S.v. OR 259a / 259d geäußert; vgl. dazu die Beilage.

Da das gegenständliche «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» grundsätzliche staatspolitische Prinzipien verletzt, ist es zu verwerfen, respektive abzulehnen.

3. Fehlende Rechtsgrundlage

Das Parlament kann nicht zu allen Fragen legiferieren - es ist an die Verfassung gebunden. Fehlt einem gesetzlichen Vorschlag die Verfassungsmässigkeit, so liegt ein Verfassungsbruch vor.

Zu Recht stellt der Bundesrat die Verfassungsmässigkeit in den Erläuterungen, Ziffer 5.1 Abs. 1 in Frage. Die Negationen einer Zuordnung des Vorschlages «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» unter Missbrauchsverhinderung im Mietwesen (Art. 109 BV), dem allgemeinen Zivilrecht (Art. 122 BV) oder der Notrechtskompetenz des Bundesrates (Art. 185 Abs. 3 BV) sind richtig.

Die (vorgesehene) Unterordnung des «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» unter Konjunkturpolitik ist falsch. Art. 100 BV handelt von der Konjunkturpolitik und damit von der Planung und gerade nicht von der Tragung / Verteilung bereits entstandener Kosten. Art. 100 BV ist alleine

und ausschliesslich prospektiv. Rückwirkende Massnahmen können nicht unter die «Konjunkturpolitik» subsumiert werden.

Die konjunkturpolitischen Ziele, wie ausgeglichene Entwicklung, Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung, werden durch den Vorschlag «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» nicht erreicht. Jedenfalls kann man nicht Umsatz und Gewinn von privaten Vermietern einsetzen, um selektiv einzelne Geschäftsmieter zu unterstützen.

Eine Massnahme des Bundes zum Schutz der Konjunktur nach Art. 100 BV kann nicht sein, dass zivilrechtliche Ansprüche von Vermietern gegen Geschäftsmieter (teilweise) aufgehoben werden.

Ohne Grundlage in der Bundesverfassung ist die Legislative nicht ermächtigt, ein Gesetz zu verabschieden. Der Vorschlag zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ist daher verfassungswidrig.

4. Unzulässige Rückwirkung

Der gegenständliche Entwurf zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» sieht eine Mietzinsreduktion für die Dauer des Lockdowns vor. Die COVID-19 Verordnung 2 galt ab 13. März 2020 15:30 Uhr.

Übrigens: Gemäss Art. 6 i.V.m. Art. 12 der COVID-19 Verordnung 2 begann der Lockdown für viele Geschäfte per Inkrafttreten, also am 13. März 2020 15:30 Uhr und nicht wie in den Erläuterungen Ziffer 1.3.1. Abs. 3 aufgeführt erst am 17. März 2020; einzig für Schulen war ein späteres Inkrafttreten vorgesehen.

Mit Aufhebung der COVID-19 Verordnung 2 und den diversen Lockerungen wurde der Lockdown und damit die diversen Schliessungen von Geschäften spätestens am 22. Juni 2020 aufgehoben.

Jedenfalls soll mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» ein heute bereits eingetretener und zudem abgeschlossener Sachverhalt rückwirkend behandelt werden. Man spricht da von einer «echten Rückwirkung», welche grundsätzlich unzulässig ist. Nur ausnahmsweise, wenn kumulativ fünf Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Rückwirkung gleichwohl zulässig sein (vgl. dazu Alain Griffel, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, Zürich 2017, Rz 305 ff.). Es geht dabei um verwaltungsrechtliche Grundprinzipien wie Legalitäts- und

Verhältnismässigkeitsprinzip, das Gebot der Gleichbehandlung, der Wahrung öffentlicher Interessen und der Unterlassung der Verletzung wohlerworbener Rechte. Griffel bezieht sich da auf die höchstichterliche ständige Rechtsprechung; z.B. BGE 138 I 189, E. 3.4.

Der erläuternde Bericht zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» hat die Brisanz in Ziffer 2.11 erkannt, aber falsch subsumiert. Es geht nicht um «triftige Gründe», welche eine Rückwirkung rechtfertigen können, sondern um die von der Judikative und Lehre herausgearbeiteten (oben aufgeführten) Kriterien, die alle / kumulativ zwingend erfüllt sein müssen, damit ein Bundesgesetz (ausnahmsweise) eine Rückwirkung vorsehen kann. Bezeichnenderweise fehlen den Erläuterungen substantiierte Überlegungen zur nicht nur äusserst delikaten, sondern hier auch ungerechtfertigten Rückwirkung.

Das vorgesehene «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» greift in das zivilrechtliche Forderungsrecht ein. Vertragliche Ansprüche von Vermietern sollen gekürzt und reduziert werden. Im Gegenzug erhalten einzelne bestimmte Geschäftsmieter Ansprüche auf Reduktion ihrer Passiven gegenüber ihrer Vermieter. Dieser Vorschlag erfüllt die fünf von Bundesgesetz und Lehre erarbeiteten Voraussetzungen für eine ausnahmsweise rechtmässige Rückwirkung – insbesondere das Gleichbehandlungsgebot – gerade nicht. Über eine Verhältnismässigkeit der Aufteilung 40-60 kann man streiten. Mit der Schaffung des «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine formelle gesetzliche Grundlage geschaffen. Doch die drei weiteren Voraussetzungen liegen nicht vor:

4.1 Willkür, keine Gleichbehandlung

Der Vorschlag betrifft nicht alle Geschäftsmieter, sondern nur einzelne, was willkürlich ist. Der Vorschlag begünstigt einzelne Geschäftsmieter, obwohl andere Geschäftsmieter von den «Lockdown-Massnahmen» ebenso oder sogar schwerer betroffen wurden. Deshalb ist der Vorschlag willkürlich und verletzt das Gebot der Gleichbehandlung.

Die COVID-19 Verordnung 2 ordnete nicht die eigentliche Schliessung von Restaurants an, sondern verbot nur den Publikumsverkehr (vgl. Art. 6 Abs. 2). Agile Restaurant-Betriebe stellten den Service deshalb schnell um auf den nicht untersagten «Take-away» oder «home-delivery». Restaurants, die so ihren Betrieb umstellten, waren vom Lockdown nicht oder deutlich weniger negativ betroffen. Dieses Beispiel zeigt, dass selbst bei Restaurants ungleiche Voraussetzungen vorliegen und das vorgesehene «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» dessen ungeachtet Pauschallösungen vorsieht. Doch Ungleiches gleich behandeln, ist willkürlich.

Der Lockdown hat nicht nur Geschäftsmieter (von Restaurants und Bars etc.) betroffen, sondern auch geschäftsführende Eigentümer, also Unternehmer, die in eigenen Räumlichkeiten vom Lockdown betroffene Betriebe führten. Solchen geschäftsführenden Eigentümern hilft das gegenständliche «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» nicht, obwohl sie analog der Geschäftsmieter vom Lockdown betroffen waren und entsprechende Logistikkosten finanzieren mussten. Auch diesbezüglich ist der Vorschlag willkürlich.

Werden einzelne Geschäftsmieter gegenüber anderen ebenfalls unter dem Lockdown leidenden Unternehmen begünstigt und Geschäftsmieter insgesamt gegenüber Unternehmern in eigenen Liegenschaften begünstigt, ist das stossend; mithin eine stossende Ungleichheit.

Weshalb Vermieter, die aus Sicht der COVID-19 Verordnungen offensichtlich unbeteiligte Dritte sind, Lasten ihrer Geschäftsmieter tragen sollen, ist nicht erklärbar. «Opfersymmetrie» (wie in den Erläuterungen Ziffer 2.11 Abs. 2 erwähnt) ist keine gesetzliche Grundlage und es ist willkürlich, Vermieter als zusätzliche «Opfer» zu lokalisieren.

4.2 Keine Wahrung öffentlicher Interessen

Es gibt kein öffentliches Interesse daran, die Mietzinsen zu reduzieren. Es gibt kein öffentliches Interesse, die vertraglichen Ansprüche der Vermieter zu beschneiden.

Wenn es kein öffentliches Interesse gibt, dann gibt es noch weniger ein schutzwürdiges öffentliches Interesse.

Natürlich wäre es wünschenswert, wenn vom Lockdown betroffene Geschäfte finanziell schadlos gestellt würden. Doch das ist kein öffentliches Interesse. Es kann kein öffentliches Interesse daran geben, dass private Geschäfte begünstigt werden und von anderen Privaten finanziert werden sollen.

Es gibt keine Gewähr, dass die vorgesehene Mietzinsreduktion das wirtschaftliche Überleben der betroffenen Betriebe sicherstellt, weshalb es an der sichereren Effektivität der Massnahme mangelt.

Die Mechanik der Mittragung der Lockdown-Kosten durch irgendwelche private Vermieter ist durch kein erkennbares öffentliches Interesse zu rechtfertigen.

4.3 Verletzung der wohlerworbenen Rechte

Die zivilrechtlichen Ansprüche auf Mietzinsen sind wohlerworben und klagbar. Die Ansprüche der März, April und Mai-Mietzinsen 2020 sind vertraglicher Natur, sie sind fällig und grundsätzlich auch in Verzug, sollten sie nicht bereits bezahlt sein. Die jeweiligen Ansprüche sind (je nach Mietvertrag) schon anfangs oder Ende März, April und Mai 2020 entstanden.

Ein Gesetz, dass diese wohlerworbenen Ansprüche im Nachhinein, also wenn das «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» in Kraft treten soll, auch nur teilweise untergehen lässt, verletzt den Vertrauensschutz in die Rechtmässigkeit, die Rechtsstaatlichkeit und das Rechtssystem.

Vgl. zum Vertrauensschutz und zu den wohlerworbenen Rechten illustrativ auch Griffel, a.a.O. Rz 390 ff.).

Der Vorschlag zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» verletzt offensichtlich SchlT Art. 1 zum ZGB, wonach das geltende Gesetz auf die bisherigen Tatbestände anzuwenden und neues Recht nur auf neue Tatbestände anzuwenden ist. Art. 1 der SchlT zum ZGB ist Grundlage des Verbots rückwirkender Gesetzesanwendung. Darauf gründet zu Recht der Vertrauensschutz der Vertragspartner – auch im Mietrecht. Im Herbst beschlossene Massnahmen können keine Sachverhalte betreffen, die sich schon im Frühling ereigneten.

III. Folgerung

Die Pandemie hat nicht nur die Bevölkerung und unsere Infrastruktur schwer betroffen. Leider sind auch Todesfälle und persönliches Leid zu beklagen. Unser Land hätte die Pandemie nicht so bewältigen können, wenn das Vertrauen der Bevölkerung in die Rechtsstaatlichkeit nicht vorhanden wäre.

Bei dieser schweren Prüfung ist es deshalb wichtig, für eine nachhaltig intakte Konjunktur und staatspolitische Resilienz, dass die fundamentalen Grundwerte in die Rechtsstaatlichkeit nicht zur Farce werden. Ein Gesetz ohne klaren verfassungsmässigen Anker verletzt dieses Staatsvertrauen erheblich. Ein Gesetz zu Gunsten einiger Privater und zu Lasten anderer Privater - mit Rückwirkung – hat nichts mit Rechtsstaatlichkeit zu tun.

Vor diesem Hintergrund ist der Vorschlag zum «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» m.E. insgesamt zu verwerfen und jedenfalls zur Ablehnung vorzuschlagen.

Besten Dank für Ihre geschätzte Kenntnisnahme. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Dr. Matthias Streiff
Rechtsanwalt

- Beilage: Auszug aus «Immobilien», SVIT Verlag AG, 05-Mai 2020, S. 34 ff.

LOCKDOWN UND GESCHÄFTS- MIETE

Mit der «COVID-19-Verordnung 2» hat der Bundesrat verfügt, bestimmte öffentlich zugängliche Einrichtungen für das Publikum zu schliessen sowie Veranstaltungen zu verbieten. Die Frage steht im Raum, ob diese Unternehmen für die Dauer des Lockdown Mietzinse zu bezahlen haben.

TEXT – MATTHIAS STREIFF*

Mietzinssenkungen im Gewerbebereich sind aktuell ein politisches Thema. Rechtlich sind die Forderungen nur in besonderen Fällen begründet.

(BILD: 123RF.COM)



► 1. AUSGANGSLAGE

Es ist offenkundig und teilweise wirtschaftlich hart, wie die bundesrätlichen Anordnungen und Verbote nicht nur das Sozialverhalten der Bevölkerung, sondern auch die Wirtschaft und da die Unternehmer treffen. Hierbei halten wir uns vor Augen, dass es sich um epidemiologische Schutzmassnahmen handelt, die in aller erster Linie Menschenleben schützen. Darum geht es. Zudem streben diese Schutzmassnahmen längerfristig eine nicht noch schwerer belastete Schweizer Volkswirtschaft an, weshalb sich diese Massnahmen sogar als einen Teil der Schadenminderung verstehen lassen.

Falsch ist es, die Frage auf die Mietzinse zu reduzieren. Falsch ist es auch, daraus politisches Kapital zu schlagen. Falsch ist es schliesslich, darüber zu polemisieren oder rechts- oder links-populistisch zu agieren. Die Fragen sind vielmehr mit Bedacht anzugehen. Es gibt heute wohl unterschiedliche Rechtsauffassungen, aber noch keine Präjudizien. Die Lehre ist gefordert, sich facettenreich der Sache anzunehmen. Dazu dient auch diese Auseinandersetzung. Die dargelegten Überlegungen sind prospektiv und ohne Gewähr.

Die Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19), SR 818.101.24, ist eine verwaltungsrechtliche Notverordnung. Sie wurde originär vom Bundesrat erlassen, seither mehrmals geändert sowie ergänzt und weist eine unmittelbare Rechtswirkung auf. Sie beschlägt direkt die verfassungsmässige Wirtschaftsfreiheit.

Die Massnahmen der Notverordnung betreffen durch «Veranstaltungsverbote» und den Lockdown die Unternehmen auf arbeitsrechtlicher, technischer, sozialer und wirtschaftlicher Ebene. Auch Unternehmer ohne Lockdown werden mittelbar betroffen und haben infolge der Corona-Massnahmen Mehr- oder Minderumsätze. Die Unternehmer führen ihre Geschäfte entweder (1) in Pacht- oder Mietobjekten oder (2) in eigenen Betriebsliegenschaften. Wer einen Coiffeursalon im eigenen Haus führt (Fall 2) ist von der COVID-19-Verordnung gleich betroffen wie das Kosmetikstudio im Mietobjekt (Fall 1). Während ein Restaurant unter Umständen vollständig schliessen muss, führt ein anderes Restaurant anstelle des Tisch-Services ein Take-away ein. Eine Bank schliesst die Schalterhalle, aber nicht



**DIE BUNDESRÄT-
LICHE ANORD-
NUNG STELLT
OFFENSICHTLICH
KEINEN SACH-
MANGEL DAR.**



das «Backoffice». Man erkennt, dass jeder Fall anders gelagert ist. Dies mittragend, gehen wir nachfolgend der Frage nach, wie sich die COVID-19-Massnahmen mietrechtlich auf die Zinsen für Geschäftsräume auswirken.

2. LOCKDOWN ALS MANGEL DES MIETOBJEKTS?

Zentral ist die Frage, ob für die Dauer der COVID-19-Massnahmen der Mietzins herabzusetzen oder ob dieser gar hinfällig ist. Stundung, Kündigung und Schadenersatz sind Zusatzfragen. Dabei liegt der Angelpunkt immer darin, ob der Lockdown einen Mangel im mietrechtlichen Sinne darstellt oder nicht. Aufschluss dazu gibt in erster Linie Art. 259a OR i. V. m. Art. 256 OR und Art. 259d OR mit dem gesetzlich normierten «Mangel»: Nur wenn ein rechtserheblicher Mangel vorliegt, kann unter anderem eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt werden.

Mietverträge sind synallagmatische Dauerschuldverhältnisse. Deshalb ist die Idee hinter der Herabsetzung von Mietzinsen, dass die vertraglichen Leistungen von Mieter und Vermieter wieder in ein Gleichgewicht zu bringen sind. Ist das Mietobjekt mangelhaft, ist weniger Mietzins geschuldet.

Gemäss bisheriger Meinung liegt ein Mangel dann vor, wenn dem Mietobjekt (ganz oder teilweise) eine Eigenschaft fehlt, die im Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart wurde, wobei die Vereinbarung eine ausdrückliche oder implizite sein kann. Der Vermieter hat das Mietobjekt in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (zu übergeben) und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Dabei ist unter dem Begriff «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» grundsätzlich der «vertragsgemässe» Zustand gemeint, der sich in erster Linie aus dem Geschäftsmietvertrag ergibt. Mietvertraglich vereinbaren die Parteien regelmässig einen bestimmten «Mietzweck»; z. B. als «Praxis», als «Lager», als «Shop» usw.

2.1 KEIN SACHMANGEL

Der Mangelbegriff von Art. 259a Abs. 1 OR unterscheidet zwischen Sachmängeln und der Störung im vertragsgemässen Gebrauch. Die bundesrätliche Anordnung der Schliessung publikumsorientierter Geschäfte usw. stellt offenkundig keinen Sachmangel dar. Das Mietobjekt erleidet keinen körperlichen Mangel.

2.2 MANGEL AN EINER «VORAUSGESETZTEN EIGENSCHAFT DES MIETOBJEKTS»?

Verfügt das Mietobjekt nicht über diejenigen Eigenschaften,

- die der Vermieter zugesichert hat, oder
 - die der Mieter unter objektiven Gesichtspunkten berechtigterweise erwarten durfte,
- dann liegt gemäss höchstrichterlicher Praxis (illustrierend BGE 135 III 345) ein Mangel vor. Zu Recht gelten unter den bezeichneten zwei Bedingungen also auch nicht körperliche Mängel als Mietmängel i. S. v. Art. 259a Abs. 1 OR und Art. 259d OR.

Was sind typischerweise vorausgesetzte Eigenschaften bei publikumsorientierten Geschäften? Hier geht es um Objekteigenschaften, also primär die baulichen Nutzungs- und Baubewilligungen. Das beinhaltet regelmässig publikumstaugliche Zugänglichkeiten und auch erhöhte bauliche Sicherheiten. Bei ausgebauten «Arztpraxen» und «Gastrobetrieben» mag man auch die Einhaltung der SIA Norm 500 (behindertengerechtes Bauen) oder arbeitsrechtliche Vorschriften (z. B. getrennte WC und Duschen) darunter verstehen. Fehlen derartige rechtliche und tatsächliche Eigenschaften eines Mietobjekts und wird dadurch der Betrieb des Geschäftsmieters eingeschränkt, dann liegt mutmasslich ein Herabsetzungsgrund vor. Massgebend ist jeweils der Einzelfall.

Im vorliegend interessierenden Fall des Lockdown gründet die Schliessung jedoch gerade nicht in einer fehlenden Eigenschaft des Mietobjekts. Das Mietobjekt bleibt von den Massnahmen unberührt und bleibt daher mängelfrei. Der Lockdown hat nichts mit den Eigenschaften eines Mietobjekts zu tun, sondern mit den ausgeübten Geschäften des Mieters und den damit verbundenen Gefahren. Selbstverständlich bleibt das Mietobjekt «Messe» immer noch ein «Veranstaltungsort» wie die Mietobjekte «Schule» und «Zahnarztpraxis» nach wie vor Schulen und Praxen bleiben. Sodann können gewisse Restaurants den Betrieb auf einen Take-away-Betrieb umstellen und Schulen weichen auf Fernunterricht aus. So können einige Geschäfte ihren Betrieb aufrechterhalten, wenn auch nur eingeschränkt und mit Umsatzeinbussen.

Mit anderen Worten beschlägt die COVID-19-Verordnung einzig den Betrieb und das Geschäft des Mieters. Die Ursache der Beeinträchtigung liegt nicht in einer fehlerhaften Leistung des Vermieters oder in einer veränderten Objekteigenschaft, sondern an dem Verbot, dass der Mieter seinem Geschäft wie gewohnt nachgehen darf. Der Geschäftsbetrieb des Mieters liegt im Risikobereich des Mieters.

Augenfällig wird das bei Rohbaumieten. Da übernimmt der Geschäftsmieter Räume und baut diese für seine Geschäftszwecke selber aus. Vernünftige Rohbaumieten beinhalten eine Klausel zur Bewilligungspflicht des Mieterausbaus einerseits und andererseits auch des Betriebs des Mieters: «Betriebsbewilligungen sind Sache des Mieters» oder ähnlich. Derartige Klauseln machen klar, dass das Verbot der Betriebsbewilligung über die COVID-19-Verordnung im Risikobereich des Mieters liegt.

2.3. FEHLEN VON BESONDERS ZUGESICHERTEN EIGENSCHAFTEN?

Auch wenn prima vista ein Veranstaltungsverbot oder ein Lockdown die Nutzung eines Geschäftsobjekts so einschränkt, dass man von einem Mangel sprechen will, so wird bei systematischer Betrachtung doch klar, dass nicht der Gebrauch der Mietsache, sondern ▶



der Betrieb des Mieters betroffen ist und damit u. E. grundsätzlich nicht von einem rechtserheblichen Mangel im mietrechtlichen Sinne gesprochen werden kann.

Es wird Ausnahmen geben. Für den Fall, wo ein Vermieter einen «jederzeitigen Betrieb» zusicherte, wie beispielsweise mit Ladenöffnungszeiten in Shoppingcentern, oder wo gar Ladenöffnungszeiten als «mieterseitige Betriebspflicht» verlangt werden, und Fälle, wo die «Nutzung als Praxis», «jederzeitige Nutzung als Laden» usw. versprochen werden, sind besonders zu beurteilen. Mit selbstständigen Garantieverprechen, Zusicherungen und dergleichen wird neben den Sacheigenschaften eines Mietobjekts auch eine wirtschaftliche und über den «Gebrauch» hinausgehende Eigenschaft versprochen. Das ist anders als das gesetzlich normierte Mietrecht und verlangt daher eine spezifische vertragliche Grundlage. Massgebend wird hier der konkrete Vertrag sein, denn eine besonders zugesicherte Eigenschaft muss auch «besonders», mithin klar, verständlich und explizit vereinbart worden sein. Liegt ein solcher Sachverhalt vor, könnte der Lockdown als Mangel an der Mietsache (i. w. S.) verstanden werden, was zu Herabsetzungen der Miete führen kann.

2.4 ERSTE WÜRDIGUNG

Die COVID-19-Massnahmen richten sich (generell-abstrakt) ausschliesslich gegen bestimmte Tätigkeiten, Betriebe und Verhalten. Adressaten der Massnahmen sind damit die Unternehmen, in casu die Geschäftsmieter. Diesen wird (für eine bestimmte Dauer) ein Teil der Betriebsbewilligung entzogen. Das bezieht sich auf die Mieter als Subjekte. Das hat grundsätzlich nichts mit den Eigenschaften eines Mietobjekts zu tun. Nicht das Mietobjekt wird geschlossen, sondern der Geschäftsbetrieb des Mieters.

3. SCHADENERSATZ UND KÜNDIGUNGEN WEGEN MÄNGELN SIND KEIN THEMA

Aus Sicht des Vermieters werden die Räumlichkeiten dem Mieter nach wie vor zum Gebrauch überlassen, ohne dass ihn eine Pflicht trifft, das Mietobjekt frei von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen zu halten. Ohnehin hat der Vermieter keine Möglichkeit, die verordnete

Schliessung des Geschäftsbetriebs zu beiseitigen. Verschulden trifft ihn keines. Der Mieter bleibt im Mietobjekt und kann dieses im Rahmen des Zulässigen gemäss Baubewilligung uneingeschränkt gebrauchen. Damit sind Schadenersatzansprüche, Hinterlegungsverfahren oder ausserordentliche Kündigungen infolge des Lockdown u. E. ausgeschlossen. Die entsprechenden Mängelrechte (aus Art. 259b, 259c, 259e und 259f OR) sind im Zusammenhang mit dem Lockdown kein Thema.

4. STUNDUNGEN

Mietzinse sind periodisch geschuldet, so die übliche vertragliche Regelung. In der Presse thematisiert werden die «Stundungen» von Mietzinseinzahlungen, also nicht die Aufhebung der Zahlungspflicht, aber der Aufschub einer Zahlung. Da der Vermieter weder das Solvenzrisiko des Geschäftsmieters zu übernehmen hat noch als Kreditgeber agieren muss, hat der Geschäftsmieter u. E. keinen Anspruch auf eine Stundung des Mietzinses. Die Vernunft der Parteien gebietet allenfalls, dass sie sich auf eine Stundung des Mietzinses auf privatrechtlicher Basis einigen sollten.

5. WO GREIFT DER COVID-19-LOCKDOWN?

Neben den angesprochenen speziell und besonders zugesicherten Eigenschaften (voranehend Ziffer 2.3), die je nach dem zu einer Mietzinserabsetzung führen können, gibt es einen ganz anderen Fall, bei dem der Lockdown direkt auf die Höhe der Mietzinse durchschlägt. Das sind die «Umsatzmieten»:

Bei Umsatzmieten trägt der Vermieter die «Umsatzrisiken» des Mieters mit, um gleichzeitig auch von «Umsatzchancen» zu profitieren. Das ist eine partiarische Regelung, die zulässig und oft sinnvoll ist. Eine Umsatzmiete ist nur bei Geschäftsmieten denkbar und muss zudem (als ausserordentliche Berechnungsmethode) speziell vereinbart werden. Selbstredend werden aufgrund des Lockdown tiefere Umsätze generiert, weshalb auch tiefere Umsatzmieten geschuldet sind. Die Umsatzmiete reagiert übrigens auch bei den nicht durch den Lockdown direkt betroffenen Unternehmen.

Wie und wie weit der Landesindex der Konsumentenpreise auf die Corona-Um-

stände reagieren wird, kann man heute noch nicht abschätzen. Indexverträge jedenfalls werden (leicht verzögert) entsprechend anzupassen sein. Denkbar sind also unter Umständen Mietzinserhöhungen anstelle von Herabsetzungen der Miete. Das ist zurzeit aber erst eine Hypothese.

6. WAS IST ZU TUN?

Ohne Präjudizien gibt es keine verbindlichen Richt- und Leitlinien. Angesagt sind Augenmass und ein Verhalten nach Treu und Glauben. Das gilt für Geschäftsmieter, Vermieter und auch alle Bewirtschafter, die jetzt ebenfalls besonders gefordert sind.

Wir sehen – bis auf Ausnahmefälle – heute keine rechtlichen Ansprüche auf Herabsetzung der Geschäftsmiete. Noch weniger sehen wir heute den Wegfall einer Mietzinseinzahlungspflicht. Unzulässig ist es u. E. deshalb, die Mietzinseinzahlungen (ohne entsprechende vorgängige Einigung mit dem Vermieter) auszusetzen. Ansonsten riskiert der Geschäftsmieter eine Kündigung wegen Zahlungsverzug.

«Corona» ist für den Menschen eine Gefahr. Das ist ernst zu nehmen und steht über den wirtschaftlichen Interessen.

Vor diesem Hintergrund sind kreative und kooperative Verhandlungen zwischen den Parteien angesagt. Zu initiieren sind diese Verhandlungen mieterseitig. Überbrückungsmassnahmen, Teilverzichte, Stundungen usw. sind mögliche Lösungen zur Abwendung negativer Folgen der besonderen Lage. Bei derartigen besonderen Umständen ist es angebracht, gemeinsam die Lasten zu tragen und sich gegenseitig zu helfen. Dieses Credo steht nicht im Mietrecht, aber ebenfalls im Gesetz, und zwar in unserem altherwürdigen ZGB in Art. 2 Abs. 1: «Jedermann hat in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln.» ■

DER BEITRAG BAUT AUF ERSTEN ÜBERLEGUNGEN ZUR MIETZINSE-
HERABSETZUNG INFOLGE CORONA, PUBLIERT ENDE MÄRZ 2020
UNTER WWW.WEKA.CH AUF.



*MATTHIAS STREIFF

Dr. iur., ist Rechtsanwalt und führt seit 2008 die auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei Streiff Rechtsanwälte AG, Wetzikon, ZH, www.this-law.ch

BWO OFL UFA

18. AUG. 2020

AL

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 17. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Unsere Gesellschaft «Sustainable Real Estate AG» ist verantwortlich als Unternehmensaktionär und Promotor für den Sustainable Real Estate Investments SICAV mit einem Immobilienfondsvermögen von rund CHF 300 Millionen.

Die Sustainable Real Estate AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Wir engagieren uns zusammen mit unserem Liegenschaftsverwalter KM&P seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

**Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezi-
diert ab.**

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Sustainable Real Estate AG **lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.**

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und

partnerschaftliche Einigungen und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Sustainable Real Estate AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fließenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Klaus Kämpf
Geschäftsführer



Marco Scheurer
Geschäftsführer

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 23. Juli 2020

bucher@sfp.ch

+41 43 344 74 27 / gb

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SFP Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge.

Die SFP Anlagestiftung bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SFP Anlagestiftung engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SFP Anlagestiftung lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die

von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt eine rechtskräftige Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SFP Anlagestiftung lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr

Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuftet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt

werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.
Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

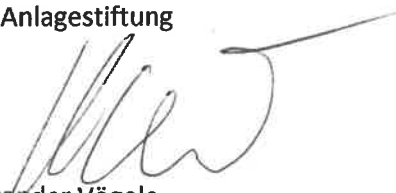
Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
SFP Anlagestiftung


i. G.
Alexander Vögele
Präsident des Stiftungsrates


Dr. Gregor Bucher
Geschäftsführer

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 24. Juli 2020

dimaggio@sfp.ch
+41 43 344 74 79

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Finance & Property AG (SFP AG) bezweckt die Erbringung von Beratungsdienstleistungen im In- und Ausland. Sie ist auf das Management von indirekten Immobilienanlagen sowohl in eigenen Fonds als auch in Verwaltungsmandaten für institutionelle Anleger spezialisiert.

Die SFP AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SFP AG engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SFP AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die

von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für **Miet- und Pachtverträge**, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SFP AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden

sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt

werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.
Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Swiss Finance & Property AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'NDiM'.

Nicolas Di Maggio
Head Asset Management Indirect Investments

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adrian Murer'.

Adrian Murer
Chief Executive Officer

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 24. Juli 2020

marti@sfp.ch

+41 43 344 61 37 / rtm

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauptzweck der Swiss Finance & Property Funds AG (SFPF) ist das Fondsgeschäft, welches eine Fondsleitung gemäss dem KAG erbringen kann. Dazu gehören die Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht und die Vertriebssträgertätigkeit von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen.

Die SFPF bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die SFPF engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SFPF lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die

von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die SFPF lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr

Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt

werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.
Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Swiss Finance & Property Funds AG



Adrian Murer
Chief Executive Officer



Remo Thomas Marti
Head of Direct Real Estate Funds

Versand per E-Mail an: Recht@bwo.admin.ch



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
z.H. Herr Cipriano Alvarez
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Basel, 4. August 2020

Stellungnahme zur Vernehmlassungsvorlage zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrter Herr Alvarez,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Vernehmlassungsvorlage zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz Stellung zu nehmen. Mit unserer heutigen Eingabe nehmen wir diese Gelegenheit gerne innerhalb der Frist wahr.

Die Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Fonds- und Asset Management-Wirtschaft. Ihr Mitgliederkreis umfasst alle wichtigen schweizerischen Fondsleitungen und Asset Manager sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen. Zudem gehören ihr zahlreiche weitere Dienstleister an, die im Asset Management tätig sind. Die SFAMA ist aktives Mitglied der europäischen Investmentvereinigung European Fund and Asset Management Association (EFAMA) in Brüssel und der weltweit tätigen International Investment Funds Association (IIFA) in Montreal.

Zahlreiche unserer Mitglieder sind im Bereich der Immobilienfonds tätig und teilweise als Vermieter direkt von der Vorlage betroffen. Diese Mitglieder engagieren sich seit Beginn der Krise, um mit ihren Mietern und Pächtern individuelle, auf den Einzelfall zugeschnittene und faire Lösungen zu finden sowie Härtefälle zu verhindern. Es ist unseren Mitgliedern ein grosses Anliegen, dass die von den Schliessungen betroffenen Betriebe diese Krise wirtschaftlich überstehen, denn auch sie wollen Leerstände vermeiden. Ein Grossteil der Mieter- und Pächterbegehren konnte bis heute bereits bearbeitet und erledigt werden. Unsere Mitglieder sind optimistisch, dass sie auch für die noch offenen Anfragen zeitnah Lösungen finden werden.

I. GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN

Die SFAMA lehnt die Vorlage ab.

Allfällige staatliche Massnahmen müssen mit der Vertragsautonomie und den verfassungsmässigen Grundsätzen und Rechten vereinbar und v.a. verhältnismässig sein.

Mietverhältnisse sind privatrechtliche Vertragsverhältnisse, die auch in einer ausserordentlichen Lage wie einer Krise ihre Gültigkeit behalten. Die Vertragsparteien müssen sich im Sinne des Rechtssicherheitsgebots auch in schwierigen Zeiten auf gültige Vereinbarungen verlassen können.

Ziel muss es sein, dass zwischen Vermietern und Mietern/Pächtern ausgewogene und faire Lösungen gefunden werden. Dazu müssen aber zwingend die finanziellen Umstände der betroffenen Parteien (sowohl der Mieter/Pächter als auch der Vermieter) im Einzelfall berücksichtigt werden. Dies ist nur im Rahmen individueller partnerschaftlicher Vereinbarungen möglich. Im Gegensatz dazu ist die Vorlage dafür gänzlich ungeeignet, denn sie bewirkt gerade das Gegenteil: Mit ihren starren Kriterien und Pauschalregelungen werden – alleine abhängig von der Höhe des Miet- oder Pachtzinses – auf alle Fälle undifferenziert dieselben Regeln angewendet. Dies führt dazu, dass einerseits auch Mieter und Pächter davon profitieren werden, die auf die Hilfe nicht angewiesen sind, und andererseits auch Vermieter für die Kostentragung herangezogen werden, die sich selbst in einer finanziell schwierigen Situation befinden. Statt faire Lösungen zu finden, ermöglicht die Vorlage vielmehr stossende Ergebnisse.

Die Dringlichkeit erfordert es, dass möglichst zeitnah Lösungen gefunden werden. Ein Gesetz, das erst das Gesetzgebungsverfahren einschliesslich Referendumsfrist durchlaufen muss, kommt eindeutig zu spät und ist daher kein taugliches Mittel in dieser ausserordentlichen Situation.

Indem die Vorlage die Mieter und Pächter ungleich besserstellt, wird sie die Findung künftiger fairer Vereinbarungen zwischen Mietern/Pächtern und Vermietern erschweren oder gar verhindern. Darüber hinaus wird eine solche Regelung auch zahlreiche Vermieter in erhebliche wirtschaftliche Bedrängnis bringen. Seit Beginn der Krise engagieren sich die Schweizer Vermieter, mit den von den Schliessungen betroffenen Mietern und Pächtern einvernehmliche Lösungen zu finden und Härtefälle zu vermeiden. Denn dass Läden, Restaurants und andere KMU diese Krise wirtschaftlich überleben, ist nicht zuletzt auch im eigenen Interesse der Vermieter, denn auch sie würden erheblich unter den Leerständen infolge Geschäftsaufgaben leiden. Diesem Umstand wurde in der politischen Debatte zu wenig Beachtung geschenkt, was schliesslich auch zu diesem unausgewogenen Gesetzesentwurf führte.

In diesem Zusammenhang darf schliesslich nicht vergessen werden, dass auch zahlreiche Pensionskassen mit den Vorsorgegeldern der Arbeitnehmenden in Immobilien investiert sind. Damit hätte am Ende jede und jeder in der Schweiz die Kosten des vorliegenden Gesetzes zu tragen.

Abgesehen von den soeben genannten Gründen ist der Gesetzesentwurf insbesondere aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht haltbar:

- Die verfassungsrechtliche Grundlage für das Gesetz ist ungenügend: In dem vom Gesetzesentwurf betroffenen Mietrecht kommt dem Bund nach Art. 109 BV nur eine sehr beschränkte Kompetenz zu. Diese erfasst lediglich die Missbräuche im Mietwesen, die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen. Dem Gesetzgeber steht es somit gestützt auf Art. 109 BV nicht zu, Bestimmungen zu erlassen, welche derart massiv in das Verhältnis zwischen Mietern/Pächtern und Vermietern eingreifen und die Mieter und Pächter derart pauschal und undifferenziert besserstellen.

Die Vorlage (wie in den Erläuterungen ausgeführt) auf den Konjunkturartikel (Art. 100 BV) abzustützen, ist aber ebenfalls nicht korrekt. Art. 100 Abs. 3 BV zählt jene drei Bereiche auf, in denen es zulässig ist, vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit abzuweichen (Geld- und Kreditwesen, Aussenwirtschaft und öffentliche Finanzen). Davon abgesehen soll sich die Konjunkturpolitik auf Massnahmen stützen, die mit dem Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit vereinbar sind. Dies ist hier nicht der Fall, wie noch zu zeigen sein wird (siehe anschliessend). Diese enge Formulierung von Abs. 3 zeigt auch, dass entgegen den Ausführungen im

Erläuterungsbericht¹ Art. 100 BV keinesfalls eine «weit gefasste Kompetenz» enthält. Es kann nicht jede Massnahme damit gerechtfertigt werden, nur weil sie darauf abzielt, Konkurse zu verhindern und dadurch die Konjunktur positiv zu beeinflussen. Dies ist nicht Sinn und Zweck des Konjunkturartikels.

- Schliesslich stellt die Gesetzesvorlage einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit der Vermieter nach Art. 27 BV dar. Dieses Verfassungsrecht schützt privatwirtschaftliche Tätigkeiten vor staatlichen Eingriffen. Bund und Kantone sind zur Wahrung der Wirtschaftsfreiheit verpflichtet. D.h. staatliche Massnahmen müssen grundsätzlich wettbewerbsneutral ausgestaltet sein und dürfen insbesondere den Wettbewerb nicht verzerren. Abweichungen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit, insbesondere auch Massnahmen, die sich gegen den Wettbewerb richten, sind nur zulässig, wenn sie in der Bundesverfassung vorgesehen sind (vgl. Art. 94 Abs. 4 BV). Eine Legitimierung in der Bundesverfassung existiert – wie soeben ausgeführt – für den vorliegenden Entwurf nicht.

Bei Eingriffen in die Wirtschaftsfreiheit muss zudem ein (die privaten Interessen) überwiegendes öffentliches Interesse bestehen, die getroffene Massnahme muss verhältnismässig sein und der Kerngehalt der Wirtschaftsfreiheit gewahrt werden. Auch wenn grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der gesetzlichen Regelung bejaht würde, ist mehr als fraglich, ob dieses die privaten Interessen der betroffenen Vermieter überwiegt. Schliesslich ist die Regelung klar nicht verhältnismässig (dazu gleich). Der Gesetzesentwurf stellt somit einen nicht gerechtfertigten und damit unzulässigen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit dar.

- Der Gesetzesentwurf verletzt das Prinzip der Verhältnismässigkeit, indem er die Lasten der Covid-19 Krise im Bereich der Geschäftsimmobilien weitgehend und undifferenziert den Vermietern aufbürdet. Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist ein allgemeiner Rechtsgrundsatz der Bundesverfassung (Art. 5 Abs. 2 BV) und auch von den rechtsetzenden Behörden zu beachten. Der Grundgedanke dahinter ist der, dass auch die Verfolgung legitimer (öffentlicher) Interessen nicht jedes Mittel rechtfertigt. Dass Mieter und Pächter in Einzelfällen mit ihren Vermietern keine Lösung finden können oder ihre wirtschaftliche Existenz bedroht sehen, rechtfertigt es nicht, eine undifferenzierte pauschale Regelung für alle Miet- und Pachtverhältnisse zu schaffen, die in erster Linie den Mietern und Pächtern zu Gute kommt.
- Die Vorlage verletzt schliesslich das verfassungsrechtliche Prinzip der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV): Das Rechtsgleichheitsgebot nimmt nicht nur die Rechtsanwender, sondern auch den Gesetzgeber in die Pflicht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung «verletzt ein Erlass das Rechtsgleichheitsgebot, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, oder er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird».² Der vorliegende Gesetzesentwurf knüpft für die Rechtsfolge des Mieterlasses (Art. 5) lediglich an das Faktum der Schliessung durch den Bund (Art. 1) und an die Höhe der geschuldeten Miet- und Pachtzinse (Art. 2) an. Die wirtschaftliche Situation bzw. finanziellen Möglichkeiten der Parteien werden dabei komplett ignoriert. Mit dieser undifferenzierten Regelung unterschiedlicher Sachverhalte verletzt die Gesetzesvorlage das Prinzip der Rechtsgleichheit und verstösst somit auch hier gegen die Verfassung.

¹ Vgl. S. 17

² Z.B. BGE 136 I 1 E. 4.1

II. BEMERKUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

1. Eingeschränkter Betrieb von Gesundheitseinrichtungen (Art. 1 i.V.m. Art. 6)

Im Falle von Gesundheitseinrichtungen mit eingeschränktem Betrieb nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 6 sollte das Gesetz keine Anwendung finden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sämtliche Gesundheitseinrichtungen unabhängig von ihrem effektiven Umsatz von der Vorlage profitieren sollten, während andere Unternehmen mit eingeschränktem Betrieb gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte an dieser Sonderregelung festgehalten werden, sollte zumindest der effektive Umsatzrückgang dieser Mieter und Pächter bei der Berechnung der Miet- bzw. Pachtzinsreduktion berücksichtigt werden. Dabei sollten die Mieter und Pächter auch verpflichtet werden, den Vermietern ihre Umsatzzahlen in der massgeblichen Zeit sowie der letzten Jahre offenzulegen, damit eine angemessene Entschädigungshöhe überhaupt berechnet werden kann.

2. Geltungsbereich (Art. 2)

Die Anwendung des Gesetzes sollte nicht an die einzelnen Miet- und Pachtobjekte, sondern an das Gesamtvolumen der monatlichen Nettomietzinse angeknüpft werden. Nur so kann verhindert werden, dass ein Mieter oder Pächter von demselben Vermieter den Zinserlass mehr als einmal fordern kann. Nur diese Auslegung entspricht dem Ziel des Gesetzesentwurfs, primär die von den Schliessungen betroffenen KMU zu entlasten.

3. Ausnahmeregelungen (Art. 3)

Es sollen alle Arten von bilateralen Einigungen ausgenommen werden, d.h. auch Stundungen und Ratenzahlungen. Denn auch solche Vereinbarungen sind gültig zustande gekommen und die Parteien müssen im Sinne der Rechtssicherheit auf deren Bestand vertrauen können.

4. Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Für die Geltendmachung der Mietzinsreduktion werden den Mietern und Pächtern keinerlei Pflichten auferlegt; sie erhalten den Erlass voraussetzungslos. Dies im Gegensatz zu den Vermietern, die zum einen zu einem Mietzinserlass von 60% gezwungen werden und zum andern selbst ihre Notlage mit zahlreichen Unterlagen belegen müssen, sollten sie nach Art. 7 eine Entschädigung beantragen. Diese unterschiedliche Behandlung der Parteien desselben Vertragsverhältnisses ist stossend und willkürlich.

Der Mietzinserlass sollte nicht pauschal, sondern im Einzelfall und basierend auf der finanziellen Situation der Mieter und Pächter für die Zeit während der Schliessung berechnet werden. Die Parameter der Berechnung wären im Gesetz zu regeln. Die Mieter und Pächter sollten zu diesem Zweck verpflichtet werden, den Vermietern ihre finanzielle Situation darzulegen. Im Übrigen sollten die Mieter und Pächter im Sinne der Rechtssicherheit verpflichtet werden, ihre Mietzinsreduktion innert einer bestimmten Frist geltend zu machen.

5. Inkrafttreten

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist bis maximal zum 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die Geltung bis Ende 2022 ist für ein Gesetz, dass auf die Situation im Frühjahr 2020 massgeschneidert ist, eindeutig zu lang. Weitere vom Bund verordnete Schliessungen in den Jahren 2021 und 2022 müssten neu beurteilt und auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen für zusätzliche Erläuterungen und Diskussionen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA



Markus Fuchs
Geschäftsführer



Sandra Schneider-Frey
Senior Legal Counsel

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Dienstag, 04. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Music Promoters Association (SMPA), der Verband der wichtigsten Schweizer Konzert-, Show- und Festivalveranstalter, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung.

Über die SMPA:

In der Swiss Music Promoters Association (SMPA) sind die wichtigsten Schweizer Konzert-, Show- und Festivalveranstalter vereint. Im letzten Jahr organisierten unsere 44 Mitglieder in allen Landesteilen 1'900 Veranstaltungen für 5.5 Mio. Besucherinnen und Besucher. Das wirtschaftliche Risiko dieser Anlässe tragen unsere Mitglieder selbst; die Unterstützung der öffentlichen Hand bei Popkultur ist marginal. Die Unterhaltungsbranche ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Schweiz und sichert Arbeits- und Ausbildungsplätze. Unsere Mitglieder bieten an ihren Veranstaltungen jährlich rund 23'000 freiwillig Helfenden eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Dazu kommt das starke Kulturengagement: Der Anteil der Schweizer Künstlerinnen und Künstler, die für Veranstaltungen gebucht werden, nimmt stetig zu.

I. Allgemeine Würdigung

Die Swiss Music Promoters Association (SMPA) begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann zu diesem Zeitpunkt noch unzählige Konkurse abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Lockdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt liegt es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt den betroffenen Betrieben für immer. Unsere Branche zieht pro Jahr 15 Millionen Besucher*innen an, bedeutend mehr als die Super- und National League zusammen (rund 4.5 Millionen in der Saison 2018/2019). Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Es droht ein kultureller Kahlschlag.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die Swiss Music Promoters Association (SMPA) schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Kulturbereich – z.B. Technik- und Cateringfirmen - sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst, hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Swiss Music Promoters Association (SMPA) gehen die Umsätze unserer Mitglieder in diesem Jahr durchschnittlich um 85% zurück.

Es sollen auch Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60% hatten, sollen auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livebereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann.

Die monatliche Miete beträgt z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Spielstätte. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren] - von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.

[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

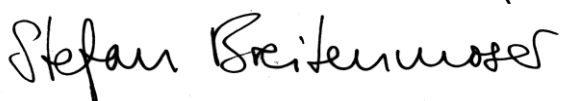
Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung der Swiss Music Promoters Association (SMPA).

Beste Grüsse

Swiss Music Promoters Association (SMPA)



Stefan Breitenmoser
Geschäftsführer
stefan.breitenmoser@smpa.ch
+41 79 355 05 79

SWISS PRIME SITE

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Olten, 31. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Prime Site AG (nachfolgend Swiss Prime Site) ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Der Wert ihrer Liegenschaften beträgt knapp CHF 12 Mrd. und besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen.

Swiss Prime Site bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Swiss Prime Site und eine Vielzahl der Mitbewerber sowie ihr Verband Immobilien Schweiz (VIS) engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse (vgl. dazu u.a. die MEDIENMITTEILUNG der Swiss Prime Site vom 8. Mai 2020 betr. Mietzinserlass für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende; www.sps.swiss/de/medien/medienmitteilungen/medienmitteilung-detail/mietzinserlass-fuer-klein-unternehmen-und-selbstaendigerwerbende). Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des

Swiss Prime Site AG

Froburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss
www.sps.swiss

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 2/7

Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

**Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezi-
diert ab.**

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Swiss Prime Site lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Swiss Prime Site AG

Froburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss
www.sps.swiss

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 3/7

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partner-schaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monito-ring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basie-rendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung auf-grund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindli-cherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Ge-schäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten ge-währleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Ver-fassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Miet-vertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 4/7

einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Swiss Prime Site lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 5/7

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 6/7

erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unge-
rechtheiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits

SWISS PRIME SITE

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 7/7

vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen bereits getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

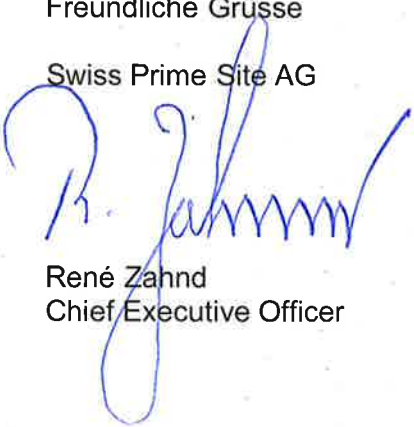
Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine schwere Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Swiss Prime Site AG


René Zahnd
Chief Executive Officer


Jürg Sommer
Head Group Legal & Compliance

Swiss Prime Site AG

Froburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss
www.sps.swiss

Per email (recht@bwö.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Olten, 31. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Prime Site Immobilien AG (nachfolgend Swiss Prime Site Immobilien) investiert in erstklassig gelegene Liegenschaften, die hauptsächlich von kommerziellen Mietern genutzt werden. Unser Portfolio weist einen Wert von knapp CHF 12 Mrd. auf. Ein weiterer Fokus sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale. Swiss Prime Site Immobilien ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site AG (nachfolgend Swiss Prime Site).

Swiss Prime Site Immobilien bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Swiss Prime Site Immobilien und eine Vielzahl der Mitbewerber sowie ihr Verband Immobilien Schweiz (VIS) engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse (vgl. dazu u.a. die MEDIENMITTEILUNG der Swiss Prime Site vom 8. Mai 2020 betr. Mietzinserslass für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende; www.sps.swiss/de/medien/medienmitteilungen/medienmitteilung-detail/mietzinserslass-fuer-kleinunternehmen-und-selbstaendigerwerbende). Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz

über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

**Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezi-
diert ab.**

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Swiss Prime Site Immobilien lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses

selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Swiss Prime Site Immobilien lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu

erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unge-
rechtheiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits

vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen bereits getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine schwere Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Swiss Prime Site Immobilien AG



Peter Lehmann
CEO



Karin Voigt
Head Portfolio Management



SWISS PRIME SITE
Solutions

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 31. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Prime Site Solutions AG (nachfolgend Swiss Prime Site Solutions) entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden im Immobiliensektor. Wir verfügen über CHF 2.3 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 600 Mio. Swiss Prime Site Solutions ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site AG (nachfolgend Swiss Prime Site).

Swiss Prime Site Solutions bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Swiss Prime Site Solutions und eine Vielzahl der Mitbewerber sowie ihr Verband Immobilien Schweiz (VIS) engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse (vgl. dazu u.a. die MEDIENMITTEILUNG der Swiss Prime Site vom 8. Mai 2020 betr. Mietzinserlass für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende; www.sps.swiss/de/medien/medienmitteilungen/medienmitteilung-detail/mietzinserlass-fuer-kleinunternehmen-und-selbstaendigerwerbende). Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz

Swiss Prime Site Solutions AG

Prime Tower | Hardstrasse 201 | CH-8005 Zürich | Phone +41 58 317 17 90 | info@sps.swiss
www.sps.swiss



SWISS PRIME SITE
Solutions

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 2/7

über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Swiss Prime Site Solutions lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses



selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.



Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Swiss Prime Site Solutions lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.



Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu



SWISS PRIME SITE Solutions

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 6/7

erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unge-
rechtheiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits



SWISS PRIME SITE
Solutions

Vernehmlassungsantwort zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz, 31. Juli 2020, Seite 7/7

vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen bereits getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine schwere Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Swiss Prime Site Solutions AG


Anastasius Tschopp
CEO


Reto Felder
CIO

Swiss Prime Site Solutions AG

Prime Tower | Hardstrasse 201 | CH-8005 Zürich | Phone +41 58 317 17 90 | info@sps.swiss
www.sps.swiss

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen
recht@bwo.admin.ch

Bern, 03. August 2020

Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Retail ist der grösste Detailhandelsverband in der Schweiz und vertritt die mittelständischen Detailhandelsunternehmen (stationär und online). Unter unseren Mitgliedern sind Warenhäuser, Fachmärkte und Fachgeschäfte, Verbraucher- und Abholmärkte, selbstständige Detaillisten, Food-Fachhändler und Kioske. Unsere Mitglieder repräsentieren insgesamt rund 46'000 Arbeitsplätze in der Schweiz und weisen einen jährlichen Umsatz von insgesamt 19 Mia. Franken auf.

Der Bundesrat hat am 1. Juli 2020 die gesetzlichen Grundlagen für Verordnungen über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) in die Vernehmlassung geschickt. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Grundsätzlich unterstützt die Swiss Retail Federation die Gesetzesvorlage und begrüsst die Anstrengungen, das Problem der Mieten nun endlich gesetzlich angehen zu wollen. Einerseits führt dies zu Rechtssicherheit für die betroffenen Unternehmen und ist gerade in den wirtschaftlich schwierigen und herausfordernden Zeit der Corona-Krise äusserst wichtig. Andererseits sind aus Sicht der Swiss Retail Federation nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Zu Art. 1 Gegenstand:

Mit Blick auf eine etwaige zweite Welle und eines möglichen zweiten Lockdowns in der Schweiz, sollte der Gegenstand der Vorlage sich nicht nur auf öffentlich zugänglichen Einrichtungen und

Aldi Suisse AG	Franz Carl Weber AG	Jeans Fritz Schweiz AG	Manor AG	Pistor AG	Takko Fashion (Schweiz AG)
C&A Mode AG	Fressnapf Schweiz AG GERRY	Jelmoli AG	eManor AG	Rio Getränkemarkt AG	Tchibo (Schweiz) AG
Conforama Direction SA	WEBER Switzerland AG	Jumbo-Markt AG Karl Vögele AG	Markant Syntrade Schweiz AG	Rituals Cosmetics Switzerland AG	Transa Backbacking AG
Calzedonia Switzerland AG	Gonset Holding SA	Landi Schweiz AG	Maus Frères SA	SCS Storeconcept AG shop and more ag	Turm Handels AG
Decathlon Sports Switzerland SA	Grandi Magazzini SA	LIDL Schweiz AG	Mode Bayard AG	Spar Management AG	Valora Schweiz AG
Dosenbach-Ochsner AG	Hornbach Baumarkt (Schweiz) AG	LIPO Einrichtungsmärkte AG	The Nuance Group AG	TopCC AG	Volg Konsumwaren AG
Dufry Basel Mulhouse AG	IKEA AG	Loeb AG	Outdoor Trading AG		

Betriebe, welche aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus gestützt auf die Covid-19-Verordnung 2 schliessen mussten beziehen, sondern auch auf sämtliche Betriebe, die den Betrieb aufgrund der Verordnung einschränken müssen. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb nur Gesundheitseinrichtungen gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. b bevorzugt behandelt werden und nicht auch andere von einer Entlastung der Mietzinse profitieren können, wenn sie den Betrieb «nur» einschränken mussten. Es wäre wünschenswert, jede massgebliche Einschränkung im Betrieb, die sich durch behördlich angeordnete Massnahmen ergeben, miteinzuschliessen.

Beispielsweise Food / Convenience-Food Provider an normalerweise sehr gut frequentierten Lagen/ Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen oder Flughäfen, fallen nicht in den Geltungsbereich der Vorlage. Die sehr hohen Mieten an diesen Standorten wurden jedoch nur deshalb akzeptiert, weil hohe Frequenzen als gegeben angesehen wurden.

Zu Art. 2 Geltungsbereich:

Der sachliche Geltungsbereich in Art. 2 ist unserer Ansicht nach mit CHF 20'000 CHF klar zu tief angesetzt. Das gilt insbesondere auch für viele mittelständische Betriebe in der Schweiz. Wir können mit der Deckelung schon bei CHF 20'000 nur unter der Annahme leben, dass im Gegenzug die Umsetzung sehr schnell stattfindet.

Zu Art. 3 Abs. 2 Ausnahmen vom Geltungsbereich:

In Art. 3 Abs. 2 der Vorlage wird eine Ausnahme vom Geltungsbereich stipuliert, nämlich wenn bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von 15'000-20'000 CHF eine Vertragspartei auf die Anwendung der Regelung nach der Vorlage verzichtet. Dies führt in der Realität faktisch dazu, dass der Geltungsbereich, im grossen Teil der Mietfälle, noch weiter eingeschränkt und de facto auf eine Anspruchsdeckelung von 15'000 CHF Miete begrenzt wird. Wir regen deshalb an, die Verzichtserklärungsregel lediglich bei Zustimmung beider Parteien greifen zu lassen. Damit würde diese Problematik abgeschwächt.

Weitere Anmerkungen:

In der Phase eines Lockdowns, in welcher öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder massgeblich reduzieren müssen, ist es wichtig, eine Fristverlängerung für Mietzinszahlungen vorzusehen. Wir schlagen deshalb die Einfügung eines Artikels vor, der folgendes regelt:

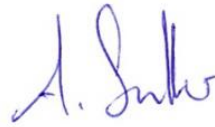
«Ist die Mieterin oder der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten, die während eines Lockdowns und einer adäquaten Zeit danach ,fällig werden, in Rückstand, so muss die von der Vermieterin oder dem Vermieter gesetzte Frist zur Zahlung der Mietzinse oder Nebenkosten in Abweichung von Artikel 257d des Obligationenrechts (OR) mindestens 180 Tage betragen.»

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unserer Position.

Freundliche Grüsse



Dagmar T. Jenni
Geschäftsführerin



Adrian Sutter
Fachbereich Wirtschaftspolitik & Projekte

Swiss Retail Federation ist der grösste Detailhandelsverband (stationär und online) in der Schweiz. Unsere Mitglieder repräsentieren insgesamt rund 46'000 Arbeitsplätze in der Schweiz und weisen einen jährlichen Umsatz von insgesamt 19 Mia. Franken auf.

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

dominik.schmid@pensimo.ch
+41 43 255 21 23
29. Juli 2020

**Änderung des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebs-
schliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Co-
vid-19-Geschäftsmietegesetz)**
Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nutzen wir als direkte betroffene Eigentümerin von Immobilien die Gelegenheit,
zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz»
Stellung zu nehmen.

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund ist ein börsenkotierter Immobilienfonds
nach schweizerischem Recht gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen
(KAG). Geführt wird er von der Pensimo Fondsleitung AG.
Grundlage des Swissinvest Real Estate Investment Fund ist ein Kollektivanlagevertrag.
Dieser verpflichtet die Fondsleitung dazu, die Anleger nach Massgabe der von ihnen er-
worbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestim-
mungen von Gesetz und Fondsreglement zu verwalten. Investitionen erfolgen im Segment
von in der Schweiz gelegenen konjunkturunabhängigen, mittelständischen Wohnliegen-
schaften sowie zu einem kleineren Teil in Geschäftsliegenschaften. Das Gesamtvermögen
des Swissinvest Real Estate Investment Fund beträgt Ende 2019 rund CHF 915'000'000.

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, son-
dern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag
nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in
dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien,
um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse
zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die
Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein
staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien
in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss ver-
hältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrü-
ckung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es
sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig,
unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.**

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Freundliche Grüsse
Pensimo Fondsleitung AG

Dominik Schmid

Cornelia Amsler

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 30. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Toro Gastro GmbH ist seit 2004 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Toro Gastro GmbH begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel: – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum: in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Wir beschäftigen rund 14 Angestellte und führen jährlich rund 180 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not.

Unsere Branche zieht pro Jahr 15 Millionen Besucher*innen an, mehr als die Super- und National League zusammen (rund 4.5 Millionen in der Saison 2018/2019)! Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Toro Gastro GmbH schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten: [Ergänzen]

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben. 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt. Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren] - von dieser Obergrenze ausgenommen sind**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von Toro Gastro GmbH

Freundliche Grüsse

Toro Gastro GmbH

Claudio Gonzalez

Geschäftsführer

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der Turintra AG Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

Die Turintra AG ist eine Immobiliengesellschaft des UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» (nachfolgend "Immobilienfonds"). Der Immobilienfonds wird von UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung verwaltet und investiert in kommerzielle und Wohnimmobilien in der Schweiz. Die vorliegende Vernehmlassung wird stellvertretend und namens aller Immobiliengesellschaften und letztlich im Interesse der Anleger und Investoren (namentlich Private, Vorsorgeeinrichtungen etc.) eingereicht.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken

A. Unzulässiger Eingriff in der Wirtschaftsfreiheit

1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen

enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. **Fazit**

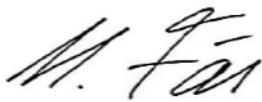
- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 30 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.
- 31 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden

einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.

- 32 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 33 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

Turintra AG



Urs Fäs
Head Investment Products



Jean-Michel Roten
Head Construction & Development

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der UBS Anlagestiftungen, vorliegend handelnd für die "Anlagegruppe Immobilien Schweiz" und "Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz" Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

Die "Anlagegruppe Immobilien Schweiz" und "Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz" investieren für Anleger (ausschließlich Schweizerische Vorsorgeeinrichtungen) in kommerzielle und Wohnimmobilien in der Schweiz, in deren Interesse die vorliegende Vernehmlassung eingereicht wird.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken**A. Unzulässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit****1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt**

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere

Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. Fazit

- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Bei Mitteln, die aufgrund dieses Gesetzesentwurfes zulasten der Vermieter gekürzt werden sollten, handelt es sich im Falle von Anlagestiftungen und Vorsorgeeinrichtungen um Gelder, die im Ergebnis den Versicherten, also Arbeitnehmern und Rentnern, entzogen werden. Dies erachten wir in einer Zeit von Tiefzinsen und Negativzinsen auf Liquidität, in denen Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen ohnehin über Gebühr belastet werden und vor strukturellen Herausforderungen stehen, als höchst problematisch.
- 30 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 31 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.

- 32 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.
- 33 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 34 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

UBS Investment Foundation 1



Urs Fäs
Head Investment Products



Patric Caillat
Fund Manager

Per E-Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. August 2020

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit nehmen wir namens der UBS Fund Management (Switzerland) AG Stellung zum Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (nachfolgend „Gesetz“). Das Gesetz ist in seiner Gesamtheit abzulehnen und ersatzlos zu streichen. Dazu im Einzelnen, was folgt:

I. Vorbemerkung

UBS Fund Management (Switzerland) AG verwaltet als Fondsleitung u. a. die Immobilienfonds

- UBS (CH) Property Fund - Direct Residential und
- UBS (CH) Property Fund - Direct Urban,

welche in Immobilien in der Schweiz investieren. Die vorliegende Vernehmlassung wird im Interesse der Anleger und Investoren (namentlich Private, Vorsorgeeinrichtungen etc.) eingereicht.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken**A. Unzulässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit****1. Mietverträge sind von der Wirtschaftsfreiheit geschützt**

- 1 Gemäss Ziff. 5.1 des erläuternden Berichts zum Covid-19-Geschäftsmietengesetz (nachfolgend „Bericht“) stützt sich das Gesetz in verfassungsrechtlicher Hinsicht auf Art. 100 der Bundesverfassung (nachfolgend „BV“), während die Bundeskompetenzen im Bereich des Mietwesens (Art. 109 BV) und des Zivilrechts (Art. 122 BV) zurecht als nicht anwendbar deklariert werden. Doch wie nachfolgend aufgezeigt wird, kann das Gesetz auch nicht auf Art. 100 BV, und somit auf keine Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgestützt werden.
- 2 Gem. Art. 100 Abs. 1 BV trifft der Bund Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung. Dabei darf er jedoch nur in wenigen, von der BV abschliessend aufgezählten Fällen vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 95 BV) abweichen, nämlich im Geld- und Kreditwesen, in der Aussenwirtschaft und im Bereich öffentlicher Finanzen (Art. 100 Abs. 3 BV). Da es sich vorliegend um keinen der genannten Fälle handelt, ist der Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit in jedem Fall zu beachten.
- 3 Die Wirtschaftsfreiheit schützt dabei unter anderem die Berufsausübungsfreiheit, d.h. alle mit einer Erwerbstätigkeit zusammenhängenden Aspekte. Dazu gehört unter anderem auch die freie Gestaltung der Vertragsinhalte, inkl. der Preisbildungsfreiheit (vgl. BIAGGINI, OFK BV, 2. Auflage, 2017, Art. 27 N 9; vgl. auch UHLMANN, in: Basler Kommentar zur BV, 1. Auflage, 2015, Art. 27 N 10). Mit dem Gesetz soll also in einen grundrechtlich geschützten Bereich eingegriffen werden, weshalb für diesen Grundrechtseingriff die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein müssen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb das Gesetz nicht auf Art. 100 Abs. 1 BV abgestützt werden kann.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 4 Das erste Erfordernis für den geplanten Grundrechtseingriff, nämlich das Vorhandensein einer **gesetzlichen Grundlage**, wäre mit dem Gesetz vorliegend erfüllt. Als zweite Voraussetzung muss ein **öffentliches Interesse** am Grundrechtseingriff vorliegen. Dabei kann sich ein öffentliches Interesse aus den Bundeskompetenzen in den Art. 54 bis 125 BV, somit also auch aus Art. 100 Abs. 1 BV ergeben. Hingegen darf nicht vergessen werden, dass bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses eine Gesamtabwägung vorzunehmen und somit auch die Vermieterseite zu berücksichtigen ist. Es kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, sämtlichen Geschäftsmietern innerhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes nach dem Giesskannenprinzip, d.h. ungeachtet der konkreten wirtschaftlichen Situation der Mietparteien, einen pauschalen Herabsetzungsanspruch zuzubilligen. Im Ergebnis würden von der vorgesehenen Regelung sehr viele Mieter profitieren, die diese Entlastung gar nicht benötigen, und umgekehrt sehr viele Vermieter in pauschaler Weise belastet, obwohl selbst im Bericht (in Ziff. 1.2.6) klar festgehalten wird, dass die Zwangsschliessungen und -einschränkungen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen. Dies ist stossend und kann nicht hingenommen werden. Besonders stossend wirkt sich die ungerechtfertigte Pauschalisierung zudem dort aus, wo mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche in ein und demselben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts).
- 5 Hinzu kommt, dass sich das öffentliche Interesse auch nach dem Schutz von Polizeigütern bemessen kann. Hierbei ist vorliegend insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr von Bedeutung, welcher mit dem geplanten Gesetz klar untergraben würde.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist nach dem Gesagten somit zu verneinen.

- 6 Als dritte Voraussetzung muss ein Grundrechtseingriff schliesslich **verhältnismässig** sein, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar. Eignung bedeutet, dass eine Massnahme ein taugliches Mittel darstellt, um den angestrebten Zweck zu erreichen. Dies dürfte vorliegend erfüllt sein. Erforderlichkeit bedeutet, dass eine Massnahme in sachlicher, persönlicher und räumlicher Hinsicht das mildeste unter allen mindestens gleich geeigneten Mitteln darstellt. Dies ist vorliegend nicht erfüllt. Mit der extrem weitgehenden Pauschalisierung wird zu einem Rundumschlag bei sämtlichen Mietverhältnissen (unterhalb der Mietzinsschwelle des Geltungsbereichs) ausgeholt und nach dem Giesskannenprinzip sämtlichen Mietern ein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion zubilligt, obwohl dies in sehr vielen Fällen gar nicht notwendig wäre. Dabei kann für eine Vielzahl von Mietverhältnissen nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die starre 60/40-Regelung die mildeste Massnahme darstellt, da sie völlig willkürlich festgelegt wurde und nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr wird die vorgesehene Regelung in den allerwenigsten Fällen das mildeste Mittel zur Erreichung des angestrebten Zwecks (Verhinderung von Konkursen / Arbeitslosigkeit) darstellen, sondern zumeist weit über das Ziel hinausschiessen und Mietern einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewähren, die darauf gar nicht angewiesen sind. Schon nur aus diesem Grund ist der vorgesehene Grundrechtseingriff unzulässig. Zumutbarkeit bedeutet, dass zwischen den grundrechtsbeeinträchtigenden Wirkungen des Eingriffs und den verfolgten öffentlichen Interessen ein vernünftiges Verhältnis besteht. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Gem. Ziff. 3.2 des Berichts fallen rund 94% aller von Schliessungen betroffenen Mietverhältnisse unter das Gesetz, d.h. eine sehr grosse Zahl von Vermietern wird betroffen sein. Diese haben im Zusammenhang mit den vermieteten Immobilien selbst sehr grosse Kosten zu tragen, welche weiterhin anfallen. Hinzu kommt, dass viele Vermieter existenziell von den Mietzinseinnahmen abhängig sind und deshalb durch das Gesetz in Notlagen geraten werden, wobei der Auffangfonds von CHF 20 Mio. niemals ausreichen wird, um alle entstehenden Notlagen zu bewältigen. Auch scheint der Bericht stets davon auszugehen, dass es bei der zweimonatigen Zwangsschliessung von vergangenem Frühling bleiben wird, während noch überhaupt nicht klar ist, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Sofern überhaupt ein öffentliches Interesse bejaht werden kann, steht dies deshalb sicherlich nicht in einem vernünftigen Verhältnis zu den gravierenden Grundrechtseingriffen, die im Gesetz vorgesehen werden. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV sind somit klar nicht erfüllt.

B. Unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie

1. Das Gesetz greift in die Eigentumsgarantie ein

- 7 Weiter greift das geplante Gesetz auch in die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV ein, indem das Verfügungsrecht der Eigentümer über die Mietobjekte eingeschränkt wird. Es müssen daher wiederum die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grundrechtseingriffs sind nicht erfüllt

- 8 Betreffend die allgemeinen Voraussetzungen eines Grundrechtseingriffs sowie konkret der Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage und des öffentlichen Interesses kann auf das unter vorstehender Rz. 4 ff. Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Vorliegend fehlt es wie bei der Wirtschaftsfreiheit bereits an der Erforderlichkeit der vorgesehenen Massnahmen. So wird mit einer völlig undifferenzierten Pauschallösung vielerorts über das eigentliche Ziel, die Verhinderung von Konkursen und der Verlust von Arbeitsplätzen,

hinausgeschossen, und bei weitem nicht das mildeste Mittel angewandt. Auch ist es wie gezeigt den Vermietern nicht zumutbar, die vorgesehenen Mietzinsreduktionen tragen zu müssen. Der Bericht nennt im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit unter Ziff. 5.1 eine Schliessungsdauer von zwei Monaten, wobei sich noch überhaupt nicht abschätzen lässt, ob es weitere Wellen und Zwangsschliessungen geben wird. Auch betreffend die Eigentumsgarantie sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV somit klar nicht erfüllt.

3. Materielle Enteignung

- 10 Sollte das Gesetz entgegen der Rechtslage als verfassungskonform beurteilt werden, stellt sich immer noch die Frage, ob durch den Eingriff in das Eigentum der Vermieter nicht eine Entschädigungspflicht des Staates aufgrund materieller Enteignung besteht. Ob der Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieterschaft als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, bezeichnet der Bericht als sehr zweifelhaft, da es an einer besonderen Schwere der Einschränkung bzw. an einem Sonderopfer fehle (Ziff. 5.1). Dies ist jedoch unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, *«[...] wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird»* (BGE 140 I 176, 199, E. 9.5). Es ist nicht ersichtlich, wieso die vorliegende Beschränkung des Eigentums nicht besonders schwer wiegen sollte. So haben bisher zwar nur Zwangsschliessungen während rund zwei Monaten stattgefunden, doch dies kann sich sehr schnell ändern und zu massiven finanziellen Einbussen bei den Vermietern führen. Aus diesem Grund müssten, sollte das Gesetz wider Erwarten als verfassungskonform qualifiziert werden, sämtliche der dadurch verursachten Mietzinsausfälle aufgrund materieller Enteignung vom Staat entschädigt werden.

C. Ungleichbehandlung des Vermieters im Konkurs des Mieters

- 11 Gemäss dem Bericht (Ziff. 1.3.1 Abs. 2) sollen mit dem Gesetz wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden. Das Gesetz geht demnach davon aus, dass der vorübergehende Mietzinserlass im Umfang von 60% die Notlage der betroffenen Mieter lindern und damit den Fortbestand der Betriebe dieser Mieter sicherstellen soll. Das Gesetz berücksichtigt nicht, dass die Mieter trotz diesem Mietzinserlass insolvent werden könnten.
- 12 Weil das Gesetz nicht bestimmt, dass der vorgesehene (zeitlich befristete) Mietzinserlass zu Gunsten des Mieters nicht zur Anwendung gelangt, soweit der Mieter in Konkurs fällt, benachteiligt das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern), zumal er den dem Mieter kraft des Gesetzes zustehenden Mietzinserlass von seiner Konkursforderung in Abzug bringen müsste. Dadurch würde sich die Konkursdividende zu Gunsten des Vermieters schmälern (und der Vermieter könnte darüber hinaus im Umfang des Mieterlasses die offenen Mietzinsen nicht in vollem Umfang mittels der vom Mieter gestellten Mietsicherheit abdecken). Dies verstösst in eklatanter Weise gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners (u.a. BGer 5P.164/2003 E. 4.6 und BGer 5C.206/2002 E. 3), welcher gebietet, dass jeder Gläubiger Anspruch auf gleichzeitige und gleichmässige Befriedigung aus dem schuldnerischen Vermögen und dem Verwertungsergebnis hat. Der Vermieter käme mithin im Falle des (durch die Corona-Pandemie ausgelösten) Mieterkonkurses in höherem Umfang zu Schaden als die übrigen Gläubiger des Mieters. Diese Ungleichbehandlung entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist im Lichte der Rechtsgleichheit krass stossend und inakzeptabel. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass mit der Gewährung eines Mietzinserlasses auch im Falle des Konkurses des Mieters das mit dem Gesetz angestrebte Ziel, dass der Mieter seinen Geschäftsbetrieb weiterführen kann (und er nicht insolvent wird) und dadurch Arbeitsplätze erhalten werden können, nicht erreicht werden kann.

D. Zwischenfazit

- 13 Das Gesetz erweist sich somit als nicht verfassungskonform und würde, sollte dies wider Erwarten anders beurteilt werden, massive Entschädigungspflichten des Staates aufgrund materieller Enteignung nach sich ziehen.

III. Zu den Gesetzesbestimmungen im Einzelnen

E. Zu Art. 1 und Art. 2 bzw. zum Geltungsbereich des Gesetzes

- 14 Insgesamt ist der Geltungsbereich des Gesetzes nicht nur unklar, sondern auch viel zu pauschal und zu weit gefasst. Ziff. 2.2 des Berichts hält fest, dass jeweils im Einzelfall bestimmt werden müsse, ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der COVID-19-Verordnung 2 geschlossen werden musste oder nur von Betriebseinschränkungen betroffen gewesen sei. Art. 1 Abs. 1 lit. a des Gesetzes hält fest, dass das Gesetz für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe gilt, die für das Publikum schliessen mussten. Dies deutet klar darauf hin, dass die nicht öffentlich zugänglichen Teile eines Mietobjekts nicht gemeint sein können. Ziff. 2.2 des Berichts versucht dies jedoch dahingehend zu präzisieren, dass das Gesetz auch gilt, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient.
- 15 Als Beispiel wird eine Autogarage genannt, welche nebst einem Showroom auch über eine Werkstatt verfügt, in welcher weiterhing gearbeitet werden durfte. Genau dieses Beispiel zeigt, wie verfehlt die angestrebte Pauschallösung ist. Gerade in der Autobranche wird bekanntermassen der allergrösste Teil des Umsatzes mit der Wartung und der Reparatur von PKWs erzielt, während die Margen auf Neufahrzeugen minimal sind und so auch nur einen kleinen Teil des Umsatzes ausmachen. Solche Situationen gibt es aber nicht nur in der Autobranche, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Es ist deshalb höchst stossend, wenn zulasten der Vermieter eine pauschale Mietzinsreduktion von 60% gewährt wird, ohne die völlig verschiedenen Situationen im Rahmen der einzelnen Mietverhältnisse auch nur im Geringsten zu berücksichtigen. Es müsste unseres Erachtens, wenn überhaupt ein solches Gesetz in Kraft gesetzt werden soll, zwingend ein Schlüssel vorgesehen werden, welcher die unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt. Eine solche Aufschlüsselung wird schliesslich auch für den Wohnnutzen einer Geschäftsräumlichkeit vorgesehen (Art. 4 Abs. 2 lit. b des Gesetzes) und ist somit möglich.
- 16 Stossend ist auch, dass einfach pauschal alle Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Miet- oder Pachtzins bis zu CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 dem Gesetz unterstellt werden sollen. Gem. Ziff. 1.2.2 wurde diese Grenze bewusst gewählt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Diese Argumentation geht jedoch fehl, denn auch grosse Unternehmen mieten teilweise Geschäftsräume, welche unterhalb der Schwelle des Geltungsbereichs liegen, insbesondere in Gebieten mit tieferem Preisniveau auf dem Immobilienmarkt. Ausserdem werden mit der vorgesehenen Regelung diejenigen Vermieter bestraft, welche preisgünstige Geschäftsräume vermieten. Hätte ein Vermieter den Mietzins höher (und damit über der

Schwelle des Geltungsbereichs) angesetzt, käme er nicht zu den aus dem Gesetz resultierenden Verlusten. Schliesslich kommt hinzu, dass viele Geschäftsräume auch von Privatpersonen oder KMUs vermietet werden (insbesondere auch günstigere Mietobjekte). Da das Gesetz eigentlich gerade diese Gruppen schützen möchte, ist es in sich widersprüchlich.

- 17 Schliesslich ist es auch stossend und völlig willkürlich, dass mehrere Miet- oder Pachtsachen, welche im selben Vertrag geregelt werden, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses nicht zusammengerechnet werden sollen (vgl. Ziff. 2.2 des Berichts). Die Unterscheidung danach, ob ein Vertrag nur ein grosses Mietobjekt benennt oder dieses Mietobjekt in seinen Einzelteilen als einzelne Mietobjekte bezeichnet, ist weder nachvollziehbar noch fair oder sachgerecht. Vielmehr muss in der Botschaft präzisiert werden, dass der jeweilige Mietvertrag als Ganzes für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses relevant ist. Dass die geplante Regelung nicht akzeptabel ist, lässt sich anhand des folgenden Beispiels aufzeigen: In einem Shopping-Center werden auf verschiedenen Geschossen Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen an dasselbe Unternehmen, bspw. einen internationalen Modekonzern oder ein anderes grosses Unternehmen, vermietet. Für jede Flächenart pro Geschoss wird der Mietzins im Mietvertrag separat aufgeschlüsselt, um dem Mieter grösstmögliche Transparenz zu gewähren, auch wenn der Mieter alle diese Flächen für den Betrieb seines dortigen Standorts benötigt. Auch wenn das Gesamtvolumen des Mietvertrags bspw. CHF 150'000.00 beträgt, liegen einige der Teilflächen unterhalb der Schwelle von CHF 15'000.00 und würden somit dem Gesetz unterstellt. Es ist nicht einzusehen, weshalb bei dieser Sachlage der Mieter vom Gesetz profitieren können soll.

F. Zu Art. 3

1. Zu Abs. 1

- 18 Dass bereits getroffene Abmachungen (lit. a) vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden, ist grundsätzlich korrekt. Es sollten unseres Erachtens jedoch nicht nur Einigungen über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses relevant sein, sondern auch Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen. Denn mit solchen Vereinbarungen hat der Mieter bereits klar zum Ausdruck gebracht, die fälligen Miet- oder Pachtzinsen zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlen zu wollen, und zwar im Wissen um die Corona-Pandemie. Auch in eine solche Vereinbarung darf nachträglich nicht mehr eingegriffen werden.
- 19 Dass bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid (lit. b) vorliegt, ist nicht zu erwarten.

2. Zu Abs. 2

- 20 Diese Bestimmung macht unseres Erachtens keinen Sinn, da höchstwahrscheinlich keine Mietpartei, deren Mietzins sich in diesem Rahmen bewegt, freiwillig auf eine Mietzinsreduktion verzichten wird. Vielmehr gibt der unklare Wortlaut Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Gesetz ja gerade verhindert werden wollen.

G. Zu Art. 4

- 21 Massgebend müsste nicht der Netto- sondern der Bruttomietzins sein. In den parlamentarischen Diskussionen vor dem Beschluss über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war meistens nur undifferenziert von «Miete» oder «Mietzins» die Rede. Bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR wie auch beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR wurde hingegen klar vom Bruttomietzins

ausgegangen. Daher wird mit den Motionen 20.3451 und 20.346, welche den Anlass zum vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben haben, ebenfalls der Bruttomietzins gemeint sein.

H. Zu Art. 5

- 22 Auch Art. 5 des Gesetzes ist abzulehnen, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits deutlich ergibt. Die enormen Pauschalisierungen, sowohl hinsichtlich des Anwendungsbereichs als auch der Höhe der Mietzinsreduktion, sind verfassungswidrig, werden der realen Situation in den meisten Mietverhältnissen nicht gerecht und lassen sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen.

I. Zu Art. 6

- 23 Art. 6 dieses Gesetzes zeigt exemplarisch, wie verfehlt und viel zu pauschal die Gesetzesvorlage daherkommt. Es lässt sich mit sachlichen Argumenten nicht erklären, weshalb Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen reduzieren mussten, in den Genuss von Mietzinsreduktionen kommen sollen, während dies für andere Betriebe, welche ebenfalls von Einschränkungen betroffen waren, nicht gelten soll. So waren bspw. auch Hotels indirekt stark von Betriebsbeschränkungen betroffen. Ebenso waren bspw. Take-Away Betriebe, die nicht schliessen mussten, von sehr schwer abschätzbaren und höchst unterschiedlichen Umsatzeinbussen betroffen. Das Gesetz möchte einerseits aus Praktikabilitätsgründen möglichst pauschale Regelungen treffen (was wie gezeigt ebenfalls unzulässig ist), und sieht in Art. 6 dagegen eine willkürliche Selektion vor. Dies ist stossend und insbesondere im Lichte der Rechtsgleichheit nicht akzeptabel.

J. Zu Art. 7

- 24 Auch die Einrichtung eines Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. vermag die gravierenden Fehler dieser Gesetzesvorlage nicht zu beheben. Es ist zwar begrüssenswert, dass ein solcher Fonds geschaffen werden soll, doch werden die vorgesehenen CHF 20 Mio. bei Weitem nicht ausreichen, um alle Härtefälle aufzufangen, welche aufgrund dieser pauschalen, unausgewogenen Vorlage entstehen werden. Gem. Abs. 5 ist für den Fall, dass sich das eben genannte Szenario der zu knappen Mittel abzeichnet, nicht etwa eine Erhöhung des Härtefallfonds, sondern eine Verschärfung der Bedingungen für dessen Inanspruchnahme vorgesehen. Dies ist nicht haltbar. Es wird vorliegend auf dem Rücken der Vermieter eine nicht zulässige Umverteilung des Geschäftsrisikos der Mieter vorgenommen.
- 25 Hinzu kommt, dass aus dem Gesetz viel zu wenig konkret hervorgeht, wann eine «wirtschaftliche Notlage» vorliegt, die zum Bezug der finanziellen Unterstützung durch diesen Fonds berechtigt. Zwar werden in Abs. 2 zwei Anwendungsfälle genannt (reine Kostenmiete, Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz), doch die Formulierung mit dem Wort «insbesondere» legt nahe, dass auch weitere Anwendungsfälle in Betracht kommen. Gem. Ziff. 2.7 des Berichts ist von einer Einzelfallbetrachtung auszugehen und kann eine wirtschaftliche Notlage im Sinne des Gesetzes insbesondere dann vorliegen, wenn die finanzielle Einbusse des Vermieters eine «massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation» hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder «haben könnte» oder «verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde». Diese äusserst schwammigen Formulierungen lassen einen

enormen Interpretationsspielraum offen. Hinzu kommt, dass bei der zu erwartenden Knappheit der verfügbaren Mittel von CHF 20 Mio. dem BWO die Kompetenz eingeräumt wird, weitere Anforderungen an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage zu stellen. Dies lässt sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren und zeigt exemplarisch, wie mangelhaft dieses Gesetz ausgestaltet worden ist.

IV. Fazit

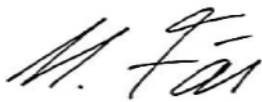
- 26 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesetzesvorlage in verschiedener Hinsicht als unzulässig und ihr Inhalt schlicht als inakzeptabel bezeichnet werden muss.
- 27 Wie gezeigt greift das Gesetz in die beiden Grundrechte der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie ein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gem. Art. 36 BV gegeben wären. Das Gesetz ist deshalb verfassungswidrig. Falls dies wider Erwarten anders beurteilt würde, wären jedoch wie gezeigt die Voraussetzungen der materiellen Enteignung gegeben, weshalb das Gesetz diesfalls massive Entschädigungsforderungen gegen den Staat nach sich ziehen würde.
- 28 Inhaltlich ist sodann insbesondere stossend, dass nach dem Giesskannenprinzip pauschal allen Mietern (unterhalb der Mietzinsschwelle) eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, ohne Berücksichtigung der Frage, in welcher wirtschaftlichen Situation sich der jeweilige Mieter bzw. Vermieter befindet. Dies ist höchst ungerecht und führt – wenn überhaupt – in den allerwenigsten Fällen zu sachgerechten Ergebnissen. Besonders stossend wirkt sich dieses pauschale Prinzip zudem dann aus, wenn die Miete bzw. Pacht mehrerer Miet- oder Pachtsachen zwar in demselben Vertrag geregelt, für die Berechnung des massgeblichen Mietzinses jedoch nicht zusammengerechnet werden. Ausserdem erscheint das Ansetzen der Schwelle des Geltungsbereichs bei CHF 15'000.00 bzw. CHF 20'000.00 höchst willkürlich und verfehlt insofern das Ziel der Gesetzesvorlage (Schutz der KMUs), als dass auch grosse Unternehmen oft Geschäftsräume im Anwendungsbereich des Gesetzes mieten. Schliesslich ist auch der Härtefallfonds mit CHF 20 Mio. viel zu knapp bemessen, als dass den Auswirkungen des Gesetzes auf die Vermieter, welche in eine Notlage geraten werden, wirklich adäquat begegnet werden könnte.
- 29 Zahlreiche Kantone haben bereits Lösungen zur Unterstützung der Mieter in Kraft gesetzt, welche teilweise ohne Mitwirkung der Vermieter eine Hilfestellung in besonderen Fällen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gewährleisten; eine zusätzliche Regelung auf Bundesebene ist auch aus diesem Grund nicht angezeigt; dies könnte in einzelnen Fällen zu einer vollumfänglichen Entlastung der Mieter führen, was die Unausgewogenheit der angestrebten Lösung zusätzlich verstärkt.
- 30 Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz das einzige Land wäre, welches in derartigem Ausmass und derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren würde dieses Gesetz klar zu einem relativen Wettbewerbsnachteil führen.
- 31 Die Corona-Pandemie hat ausserdem zu verantwortungsvollem und einzelfallgerechtem Handeln der Mietparteien geführt, was in vielen Fällen rasche und einvernehmliche und daher befriedigende Lösungen für beide Mietvertragsparteien ermöglicht hat. Ohne Not würde mit diesem Gesetz ein Präjudiz geschaffen, wobei unklar wäre, welche Folgen dies für zukünftige vergleichbare Situationen hätte. Dieses Gesetz und mögliche zukünftige Regelungen dieser Art würden

einzelfallgerechte Regelungen vereiteln oder erschweren – was sich vor dem Hintergrund eines Gesetzesprojektes in den letzten Wochen bereits mehrfach gezeigt hat – zumal sie für die meisten wirtschaftlich akut bedrohten Mieter zu spät kommen und im Ergebnis mehr Rechtsunsicherheit stiften würden.

- 32 Kommt dazu, dass das Gesetz den Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters (im Vergleich zu den übrigen Konkursgläubigern) benachteiligen würde, soweit er von seiner Konkursforderung den im Gesetz vorgesehenen Mietzinsabschlag in Abzug bringen müsste. Dies läuft in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verstösst gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gläubiger im Konkurs des Schuldners, ohne dass dadurch die Insolvenz des Mieters vermieden werden könnte.
- 33 Zuletzt ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass das Gesetz nicht nur verfassungswidrig und inhaltlich verfehlt ist, sondern eine Vielzahl von Unklarheiten beinhaltet und für zahlreiche Konstellationen keine klaren Regelungen bietet. Das Gesetz würde deshalb massive Rechtsunsicherheit sowie eine Flut von Gerichtsverfahren mit sich bringen und somit auch diesbezüglich das Gegenteil seines eigentlichen Ziels erreichen.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben
mit freundlichen Grüssen

UBS Fund Management (Switzerland) AG



Urs Fäs
Head Investment Products



Jean-Michel Roten
Head Construction & Development

Par courrier et courriel

**Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)**

A l'att. de M. Guy **PARMELIN**

Conseiller fédéral

Palais fédéral est

3003 **BERNE**

Paudex, le 17 juillet 2020

FD

**Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et
les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19, Loi COVID-19 sur
les loyers commerciaux) – procédure de consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et
vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de la loi
COVID-19 sur les loyers commerciaux.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de
l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière
implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque
400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les
domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière.
Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous
gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une
incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

I. Remarques générales

Les Chambres fédérales ont adopté chacune en juin 2020 une motion demandant au
Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres
établissements fermés par le Conseil fédéral ne doivent à leur bailleur que 40 % du loyer
pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés en raison des mesures prises par
les autorités (art. 6 al. 2 de l'ordonnance 2 COVID-19, version du 19 mars 2020). Pour
certaines entreprises qui ont dû réduire leurs activités conformément à l'art. 10a, al. 2, de
l'ordonnance 2 Covid-19, soit les hôpitaux, cliniques, cabinets médicaux et dentaires,
cette réglementation s'appliquerait pour deux mois au maximum. Cette réglementation
s'appliquerait aux locataires dont le loyer ne dépasse pas CHF 20'000.- par mois et par
objet loué. En cas de loyer entre CHF 15'000.- et CHF 20'000.-, les deux parties peuvent
décider de ne pas appliquer cette réglementation. Enfin, le Conseil fédéral est chargé de
créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de
francs et les accords déjà conclus resteraient valables.

De telles décisions ne sont pas acceptables, elles ne tiennent pas compte de la diversité
des situations tant des bailleurs que des locataires et portent une grave atteinte à la
garantie de la propriété et à la liberté contractuelle. Pour certains bailleurs privés, le loyer
est la seule ou principale source de revenu. Par ailleurs, ils doivent eux-mêmes assumer

des charges, comme les intérêts et amortissements hypothécaires, les impôts, les salaires des concierges et les frais de maintenance des ascenseurs qui ne sont pas réduits.

Certains locataires, comme par exemple des grands groupes internationaux, disposent d'importantes surfaces financières et n'ont pas besoin de la même aide qu'un commerçant indépendant. En outre, dans un certain nombre de cantons, des solutions ont été trouvées qui tiennent compte des typicités locales et peuvent aboutir à des solutions bien plus favorables pour le locataire. Par exemple, dans le canton de Vaud, le locataire ne paie que 25 % du loyer commercial. Dans le canton de Fribourg, pour autant que le locataire réponde aux critères fixés par les mesures d'aides, il s'acquitte du loyer du mois de mai 2020, le propriétaire renonce au loyer net de juin et l'Etat paie le loyer net de juillet. Cette répartition 1/3 - 1/3 - 1/3 dispense le locataire de s'acquitter de deux mois de loyer net.

Par ailleurs, les propriétaires ont passablement soutenu leurs locataires commerciaux durant la crise liée au COVID-19 dès lors que plus de 21 millions de francs de loyers ont été abandonnés en Suisse romande durant la période de la mi-mars à fin juin 2020. Contrairement à d'autres acteurs économiques tels que les instituts de crédits, les sociétés de leasing, les propriétaires sont les seuls acteurs à avoir fait preuve d'un tel élan de solidarité envers les locataires commerciaux.

Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ce projet de loi qui s'immisce, de manière injustifiée, dans les rapports contractuels. Au surplus, nous vous faisons part de nos remarques suivantes.

II. Remarques particulières sur l'avant-projet de loi

A. Constitutionnalité

Dans le rapport explicatif, il est relevé expressément que « il est difficile de déterminer la compétence constitutionnelle qui fonde les mesures demandées par les motions ». Après élimination, le Département fédéral choisit l'article 100 al. 1^{er} de la Constitution fédérale (Cst. féd.), ayant la teneur suivante « La Confédération prend des mesures afin d'assurer une évolution régulière de la conjoncture et, en particulier, de prévenir et combattre le chômage et le renchérissement ».

Nous peinons à comprendre en quoi la renonciation de la perception de 60 % des loyers de certains locaux commerciaux permettrait d'assurer une évolution régulière de la conjoncture, ce d'autant plus que cette loi n'entrerait, cas échéant, en force que dans plusieurs mois, soit bien trop tard pour résoudre les problèmes liés aux fermetures des mois de mars à juin 2020. Par ailleurs, l'intérêt public fait défaut. En effet, comme relevé, cette loi interviendrait, cas échéant, bien trop tard pour éviter une éventuelle vague de faillites. En outre, cette loi, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport explicatif, ne respecte pas le principe de neutralité concurrentielle et le principe d'égalité de traitement des concurrents. En effet, un commerçant, propriétaire de ses locaux, qui aurait dû fermer suite aux mesures imposées par le Conseil fédéral, ne pourra pas obtenir une réduction de 40 % de ses charges financières, alors qu'il aurait pu obtenir une telle réduction s'il louait lesdits locaux.

Par conséquent, cette loi ne repose sur aucune base constitutionnelle solide et porte une grave atteinte à la garantie de la propriété, atteinte qui n'est pas justifiée par un intérêt public. Dans la mesure où la base constitutionnelle fait défaut, qu'elle est déclarée

urgente (art. 11 du projet), elle doit faire l'objet d'un référendum obligatoire conformément à l'article 140 alinéa 1 lettre c Cst. féd.

B. Contenu

Article 1 Objet

A titre de rappel, les motions parlementaires demandent au Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral ainsi que certaines entreprises qui ont dû réduire leurs activités ne doivent que 40 % du loyer respectivement durant la période de fermeture ou deux mois au maximum.

Par conséquent, la loi doit se limiter à régler la fixation du loyer uniquement pour les établissements publics (et non les installations) ainsi que les établissements de santé qui ont respectivement dû fermer ou restreindre leurs activités en raison des mesures ordonnées par le Conseil fédéral. Autrement dit, le terme « installations » figurant à la lettre a doit être supprimé et le terme « autorités » figurant aux lettres a et b doit être remplacé par « le Conseil fédéral », afin que l'article 1 corresponde aux textes des motions et ainsi éviter toute ambiguïté.

En outre, alors que le rapport explicatif (p. 10) relève clairement que cette loi s'applique à la sous-location ainsi qu'au sous-affermage, la loi ne le mentionne pas. Les cas où le sous-locataire a dû fermer son local en raison d'une décision du Conseil fédéral existent et, naturellement, la question de l'application de cette loi va se poser. La loi doit donc régler ce point.

Article 2 Champ d'application

Alors que l'article 1^{er} relatif à l'objet de la loi prévoit que cette législation s'applique uniquement aux installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par le Conseil fédéral, l'article 2 donne une liste exemplative et non exhaustive des commerces qui entrent dans le champ d'application de la loi, ce qui n'est pas admissible et entraîne une insécurité juridique.

Par ailleurs, dans le rapport explicatif, il est fait état à la page 11 de l'exemple d'un garage qui dispose à la fois d'un local de vente visé par la fermeture et d'un atelier de réparation qui a pu rester ouvert. Un tel commerce pourrait se prévaloir de la loi, ce qui étend de manière inadmissible le champ d'application de la loi et va à l'encontre de la volonté des Chambres fédérales. Si on devait suivre le raisonnement du Département, cela signifierait qu'une étude d'avocat, de notaire ou une agence immobilière qui a dû fermer sa réception, mais pas sa partie bureau, pourrait également se prévaloir de la loi, ce qui n'est pas acceptable.

En outre, le raisonnement, figurant en page 10 du rapport explicatif, manque de cohérence dès lors qu'il est relevé que si un magasin d'alimentation qui vend des biens de consommation courante, mais qui n'a pas eu le droit de vendre une partie des articles de son assortiment qui ne seraient pas de consommation courante, ne pourrait pas se prévaloir de la loi. De deux choses l'une, soit seuls les commerces qui ont dû fermer intégralement peuvent se prévaloir de la loi, soit tous les commerces peuvent s'en prévaloir s'ils n'ont pas pu offrir toutes leurs prestations/articles. Dans ce dernier cas de figure, le champ d'application de la loi irait largement au-delà de ce qui est prévu par les motions des Chambres fédérales, ce qui ne serait pas acceptable.

Autrement dit, le champ d'application de la loi doit se limiter aux commerces qui ont dû **intégralement** fermer au sens de l'article 6 alinéa 2 de l'Ordonnance 2 COVID-19 ou aux établissements de santé qui ont vu leurs activités restreintes au sens de l'article 10a alinéa 2 de l'Ordonnance 2 COVID-19, conformément à la volonté des Chambres fédérales. Une liste claire et exhaustive des commerces entrant dans le champ d'application de la loi doit être prévue.

En outre, la notion d'activité restreinte pour les établissements de santé doit être clairement délimitée dans la loi dès lors que le professionnel de la santé avait en dernier lieu la compétence de décider si une intervention médicale est nécessaire ou non. Aussi, il n'est pas exclu que certains établissements de santé n'ont pas vu leurs activités diminuer, ce qui ne devrait pas leur permettre d'entrer dans le champ d'application de la loi.

Article 3 Exceptions au champ d'application

Cette disposition prévoit qu'en cas d'accord exprès entre les parties au contrat, la loi ne s'applique pas (art. 3 al. 1^{er} litt. a).

Le texte des motions relève que « la réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables ». Aussi, les Chambres fédérales n'ont pas voulu distinguer les différents types d'accord, de sorte que, contrairement à ce qui est prévu dans le rapport explicatif, il n'y a pas lieu de prévoir que les accords portant uniquement sur les délais de paiement du loyer ne vaudraient pas accord dérogeant à la loi.

En outre, dans le rapport explicatif (p. 11), il est fait état que « certains cantons ont mis en place des mécanismes incitatifs, qui prévoient un soutien étatique dans le cas où les parties trouvent une solution mutuellement convenue. De telles conventions sont assimilées à un accord au sens de l'al. 1 let. a et excluent dès lors l'application de la loi ». Cependant, il est également relevé dans ledit rapport que si l'accord se limite à une partie de la fermeture ou de restriction d'activité (par exemple un mois), il y aura lieu de déterminer, sur la base des circonstances concrètes, si cet accord couvre bien l'ensemble de la période ou uniquement le mois en question. Dans la seconde hypothèse, la loi serait applicable au reste de la période de restriction.

C'est le lieu de rappeler que le Conseil fédéral a, à maintes reprises, incité les parties à trouver des accords en fonction des situations et possibilités tant des propriétaires que des locataires. Certains cantons, dont par exemple les cantons de Vaud et Fribourg, ont prévu des aides cantonales incitatives aux transactions qui peuvent couvrir des périodes hors fermeture. Tel sera le cas du coiffeur qui a pu rouvrir à la fin avril 2020, mais qui a peut-être signé une convention avec l'aide cantonale vaudoise qui porte exclusivement sur les mois de mai et juin. Au niveau économique, ce locataire qui aurait, par hypothèse, payé en plein les loyers durant la période de fermeture de la mi-mars à fin avril, puis seulement 25 % du loyer des mois de mai et juin, se trouve dans une meilleure position économique que celui qui bénéficierait uniquement de cette loi. En effet, dans un tel cas, le locataire ne s'acquitterait que de 40 % du loyer pour la mi-mars et pour le mois d'avril, mais devrait payer en plein les loyers de mai et juin. Par ailleurs, le but des conventions est de régler cette période de difficultés liées au COVID-19 en tenant compte des possibilités de chacune des parties, peu importe la période pour laquelle elles ont été conclues. Enfin, l'Etat n'a pas à s'immiscer une deuxième fois dans les rapports

contractuels des parties en intervenant dans le cadre des accords conclus, ni à pénaliser les parties qui ont voulu trouver des solutions à la crise.

Par conséquent, tous les accords conclus (peu importe les modalités prévues (réduction de loyer, suspension de loyer, délai de paiement), la période visée, les montants des réductions accordées) doivent pouvoir déroger à la loi.

En outre, la loi ne devrait pas s'appliquer aux locataires commerciaux qui sont en retard dans le paiement de leurs loyers (hormis la période de fermeture ou d'activité restreinte pour les établissements médicaux). Dans la mesure où le propriétaire est obligé d'abandonner 60 % du loyer et que le but de la loi est d'aider les locataires à traverser la crise COVID-19, cette loi ne doit pas venir en aide aux locataires qui, indépendamment de la crise COVID-19, se trouvaient déjà dans des situations financières délicates. La loi ne devrait également s'appliquer aux locataires commerciaux que pour autant que le contrat de bail n'ait pas été résilié.

Enfin, même si l'article 3 alinéa 1^{er} lettre b prévoit qu'une décision judiciaire entrée en force permettrait de ne pas appliquer la loi, la question se pose de savoir si, en vertu de l'article 190 Cst. féd., qui prévoit que le Tribunal fédéral doit appliquer les lois fédérales, la Haute Cour serait tenue d'appliquer la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux et ainsi imposer au locataire le paiement de 40 % du loyer durant la période de fermeture suite au COVID-19. Cette question doit être examinée et tranchée par le Conseil fédéral.

Article 7 Indemnité en cas de détresse économique

Cette disposition prévoit que la Confédération met à disposition un montant de 20 millions de francs pour les bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse suite aux pertes de loyer ou fermage induite par la loi.

Dans le rapport explicatif (p. 15), les coûts à la charge des bailleurs sont estimés à environ 212 millions de francs (après déduction du montant de 20 millions). Autrement dit, les coûts à charge des propriétaires s'élèvent à environ 232 millions de francs, le fonds représente moins de 10 % de ce montant, ce qui est clairement insuffisant et fait supporter une grande partie des conséquences économiques des décisions prises par le Conseil fédéral sur le dos des propriétaires, étant rappelé que les instituts de crédit ou les sociétés de leasing n'ont pas abandonné de tels montants. Par ailleurs, en Suisse romande, les bailleurs ont concédé des abandons de loyers pour des montants bien supérieurs au montant du fonds. Les propriétaires privés ont donc fait preuve de davantage de solidarité que la Confédération, ce qui est assez choquant.

En outre, la fixation du montant de l'indemnité n'est pas déterminée et laissée à la libre appréciation de l'Office fédéral du logement, ce qui n'est pas admissible au regard de l'égalité de traitement et de la sécurité du droit. La fixation de l'indemnité doit reposer sur des critères objectifs et vérifiables.

Enfin, le propriétaire dispose d'un délai de six mois dès l'entrée en vigueur de la loi pour déposer sa demande. Dès lors que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 17 mars 2020, la question se pose de savoir à partir de quelle date court ce délai de six mois. S'il s'agit du 17 mars 2020, le délai de dépôt de la demande serait échu avant même que la loi soit formellement adoptée par les Chambres fédérales, ce qui n'est évidemment pas admissible.

D. Transfert des contrats de bail commercial et vente d'immeuble

La loi ne règle pas la question des transferts de contrats de bail commercial et du locataire légitimé à réclamer au propriétaire le remboursement de l'éventuel trop versé de loyer.

Tel est également le cas lors de la vente de l'immeuble. La question se pose de savoir quel propriétaire (vendeur ou acheteur) devra rembourser le locataire de l'éventuel trop encaissé de loyer.

La loi doit donc régler ces cas.

E. Mise en œuvre de la loi

Si la loi devait être adoptée par les Chambres fédérales, ce que nous combattons, les questions de prescription devront être réglées afin d'assurer une certaine sécurité juridique. Il est prévu que la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 17 mars 2020 et a effet jusqu'au 31 décembre 2022.

Comme relevé sous chiffre II A. ci-dessus, la loi ne protège pas un intérêt public dès lors qu'elle interviendra trop tard pour empêcher les faillites de locataires en difficultés. Aussi, les conditions juridiques permettant de prévoir la rétroactivité ne sont pas réunies.

En outre, afin de préserver la sécurité juridique, le propriétaire doit savoir si son locataire souhaite réclamer l'éventuel trop payé de loyer dans un certain délai. D'ailleurs, un délai de six mois dès l'entrée en vigueur de la loi est imparti au propriétaire afin qu'il adresse sa demande d'indemnité en cas de détresse économique (art. 7). Aussi, un délai de six mois (par analogie à celui prévu pour le propriétaire) devrait être imparti au locataire afin qu'il puisse faire valoir sa demande auprès du propriétaire, sous peine de péremption de ses droits.

Enfin, des questions institutionnelles se posent s'agissant du caractère urgent de la loi prévu à l'article 165 Cst. féd. Cette disposition prévoit notamment que, lorsque le référendum est demandé, la loi déclarée urgente cesse de produire ses effets un an après son adoption par l'assemblée fédérale si elle n'a pas été acceptée par le peuple dans ce délai. Il en va de même si la loi urgente est dépourvue de base constitutionnelle, mais elle devra être rejetée par le peuple et les cantons et le référendum est obligatoire.

Dans la mesure où la loi entre en vigueur avec effet rétroactif au 13 mars 2020, que se passera-t-il pour les locataires et propriétaires si, suite à un référendum, le peuple devait rejeter finalement la loi. En outre, il est précisé à l'article 165 Cst. féd., qu'en cas de rejet de la loi urgente par le peuple et, cas échéant, par les cantons, elle cesse de produire ses effets un an après son adoption. Au vu de la rétroactivité prévue se pose un certain nombre de questions qui doivent être réglées par le Conseil fédéral dont celles de savoir comment doit être calculé ce délai d'une année et si la loi peut produire ses effets pendant plus d'une année.

F. Relation avec le droit européen

Dans son rapport explicatif, le Département fait état que des mesures de soutien de grande envergure ont été prises dans les pays de l'Union européenne. Cela étant dit, il omet de relever qu'aucun pays européen qui entoure la Suisse n'est allé aussi loin en

obligeant les bailleurs à renoncer à une partie du loyer dû pendant la période de fermeture prononcée suite au COVID-19.

III. Conclusions

L'USPI Suisse rejette ce projet de loi qui porte une grave atteinte à la garantie de la propriété et s'immisce indûment dans les rapports contractuels du propriétaire et du locataire commercial. En outre, ce projet de loi ne tient pas compte de la diversité des situations et possibilités des parties, instaurera une insécurité juridique pour les propriétaires et les locataires et multipliera les procédures judiciaires. Enfin, l'USPI Suisse privilégie la voie du dialogue et des solutions au cas par cas, ainsi que les mesures incitatives cantonales. Ce mode de faire a fait ses preuves puisque plus de 21 millions de francs de loyers ont été abandonnés en Suisse romande par les propriétaires afin de soutenir leurs locataires commerciaux en difficulté suite à la crise liée au COVID-19.



En vous souhaitant bonne réception de cet envoi, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat





Verband der Geschäftsmieter, Zweierstrasse 129, 8003 Zürich

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Zürich, 29. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrt Damen und Herren

Der Verband der Geschäftsmieter wurde 1993 gegründet. Er vertritt ca. 400 kommerzielle Mieter mit insgesamt 2'000 Mietverhältnissen, vom Kleinbetrieb bis zu internationalen Detailhandelsketten. Den Mitgliedern steht eine Hotline für Rechtsauskünfte zur Verfügung. Bislang wurden rund 150 Newsletter zu mannigfachen Themen der Geschäftsmiete veröffentlicht: www.geschaeftsmieter.org.

Seit Beginn der Pandemie führten wir über sechshundert Beratungen für Mitglieder und Nichtmitglieder durch. Wir wurden überrannt von Ratsuchenden aus den Bereichen Einzelhandel, Restauration und Hotellerie, Gesundheit, Wellness und Schönheitsbranche, Ärzten- und Zahnärzten, Physiotherapeuten, Optikern, Coiffeurs, Jogastudios, Floristik, Papeterien, Boutiquen etc.

Wir stellen fest, dass das Covid-19-Geschäftsmietegesetz eine positive Signalwirkung hat und unsere Mitglieder zum Weitermachen ermutigt. Es verschafft den betroffenen Geschäftsmietern tatsächliche finanzielle Entlastung, denn die Covid-Notkredite sind reine Liquiditätsspritzen und müssen zurück bezahlt werden.

Volle Miete und ein leeres Geschäft, diese Rechnung geht nicht auf. Auch 40 % Mietzahlung bei Null Einkommen sind eine schwere Bürde, was in den Beratungsgesprächen mit unseren Mitgliedern zutage tritt. Die Reserven von Kleinbetrieben und KMU's sind gering wegen der tiefen Wertschöpfung. Geschäftsflächen werden regelmässig im Rohbau vermietet. Die Eigenmittel und Darlehen müssen viele Geschäftsmieter in die Einrichtung und in den Einkauf investieren.

Gleichwohl wird das Covid-19-Geschäftsmietegesetz begrüsst. Vor der Annahme der WAK-Motionen am 4. Juni 2020 waren gerade 10 % der Vermieter zu einem Mieterlass gegenüber unseren Mitgliedern bereit. Seither sind es rund 50 % geworden. Für die weiterhin offenen Fälle ist der Erlass des Covid-19-Geschäftsmietegesetz von hoher Dringlichkeit. Denn ohne diese Entlastung gehen manchem unserer Mitglieder die Ressourcen aus. Der Teil-Mieterlass ist ein konjunktureller Beitrag für das Klein- und Mittelgewerbe. Er mindert die Lockdown-Verluste und gibt den Betrieben etwas Luft zur Bewältigung der Rezession.

Zum Gesetzesentwurf und dem erläuternden Bericht:

GEGENSTAND

Art. 1 Abs. 1 Bst a

«... für das Publikum schliessen oder **ihren Betrieb massiv einschränken** mussten»

Art. 5

«Mieterinnen und Mieter ..., die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder **ihren Betrieb massiv** einschränken mussten, ...»

Auch Geschäftsmieter, die ihren Betrieb massiv einschränken mussten, gehören dem Gesetz unterstellt. Zu denken ist an Auto- und Motorradhändler mit Reparaturwerkstatt oder an Optikergeschäfte. Diese Betriebe waren nicht vollständig geschlossen. Reparaturen durften ausgeführt werden. Die Haupteinnahmequelle, nämlich der Verkauf, war jedoch untersagt. Nach Auskunft betroffener Garagisten und Optiker betrug der Ausfall 90 - 95 %. Aus diesem Grunde sollen Betriebe mit Umsatzeinbussen von über 60 % während des Lockdown wegen der ebenfalls massiven Einschränkung infolge des Lockdown gleichfalls unter die Regelung fallen.

AUSNAHMEN VOM GELTUNGSBEREICH

Art. 3 Abs. 1 Bst a

«Das Gesetz ist nicht anwendbar, wenn über die Höhe des Miet- oder des Pachtzinses während der Zeit der Schliessung **oder der massiven Einschränkung** ...

a) eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien mit **mindestens 60 % Mieterlass** besteht;»

In den Motionen WAK-NR 20.3451 und WAK-SR 20.3460 heisst es: «*Die Regelung hat sicherzustellen, dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten*».

Darunter können wegen dem Bestimmungszweck des Gesetzes logischerweise nur Vereinbarungen mit einem für den Mieter günstigeren Verhältnis als 60/40 fallen. Übernimmt der Mieter mehr als 40 % der Miete, sei es vertraglich oder faktisch durch Zahlung, so hat die gesetzliche

Regel Vorrang. In uns bekannten Fällen beugten sich Geschäftsmieter angesichts angedrohter Kündigung dem Druck und schlossen Abmachungen mit Mietzahlung über 40 % ab. Diese Mieter würden schlechter gestellt als diejenigen Mieter, die keine Vereinbarungen abschlossen. Es würden diejenigen Mieter abgestraft, die der bundesrätlichen Empfehlung zu Einigungen mit den Vermietern folgten. Ein solches Ergebnis verstösst gegen Sinn und Zweck der Motionen.

Art. 3 Abs. 2 Opting out

In den Motionen WAK-NR 20.3451 und WAK-SR 20.3460 heisst es: *«Bei einem Mietzins zwischen 15'000 bis 20'000 Franken haben beide Parteien – Mieter sowie Vermieter – die Möglichkeit, von dieser Regelung abzusehen (opt-out Klausel).*

Das opting out soll den Parteien die Möglichkeit zu einer anderen Lösung als 40/60 bieten im Bereich von CHF 15'000 bis 20'000. Kommt eine solche Einigung zustande, so kann sich jede Partei darauf berufen. Die vorgelegte Fassung der opting out Klausel würde dagegen erlauben, dass jede Partei den Geltungsbereich des Gesetzes einseitig auf CHF 15'000 heruntersetzen kann. Davon würden insbesondere Vermieter Gebrauch machen. Mit einem solchen Konzept würde der grundsätzliche Geltungsbereich der erfassten Monatsmiete bis zu CHF 20'000 unterlaufen.

Ein systemkonsequentes opting out erfordert entweder die gemeinsame Ausübung oder den Abschluss einer Einigung mit der Gegenseite. In diesem Sinne bedarf Art. 3 Abs. 2 der Anpassung.

Wir danken im Voraus für die Berücksichtigung unserer Hinweise im Gesetzesentwurf.

Freundliche Grüsse



Verband der Geschäftsmieter
Dr. Armin Zucker
Vize-Präsident

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Bern, 20. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Der VIS bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Der VIS und eine Vielzahl seiner Mitglieder engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Der VIS lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise

ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Der VIS lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz,

weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäuft würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fließenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

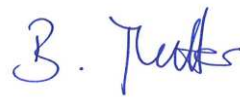
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dr. Daniel Fässler
Ständerat
Präsident VIS



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS



VERBAND SCHWEIZER MUSIKCLUBS UND FESTIVALS
FEDERATION SUISSE DES CLUBS DE MUSIQUES ACTUELLES

Verein Petzi/ Postfach 679/ 8038 Zürich

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:

recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Petzi, der Dachverband der Schweizerischen Musikclubs und Festivals, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Petzi begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch



VERBAND SCHWEIZER MUSIKCLUBS UND FESTIVALS
FEDERATION SUISSE DES CLUBS DE MUSIQUES ACTUELLES

die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Unsere Branche zieht pro Jahr 15 Millionen Besucher*innen an, mehr als die Super- und National League zusammen (rund 4.5 Millionen in der Saison 2018/2019). Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Der Dachverband Petzi schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]** –

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind **[Ergänzen]**

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinsverlust erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.



VERBAND SCHWEIZER MUSIKCLUBS UND FESTIVALS
FEDERATION SUISSE DES CLUBS DE MUSIQUES ACTUELLES

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung **oder betriebseinschränkenden** Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungslokale aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren] - von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.

[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

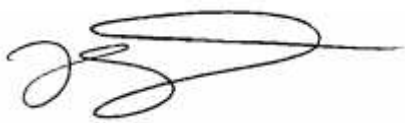
Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. **[Ergänzung]**

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde. Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung unseres Dachverbands und indirekt auch unserer über 200 Mitglieder in der ganzen Schweiz.

Freundliche Grüsse



Jonatan Niedrig
Geschäftsleitung Petzi Deutschschweiz



VTS | ASET

Verband Textilpflege Schweiz
Association suisse des entreprises
d'entretien des textiles

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF

Per Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020 MS / dk

Stellungnahme anlässlich der Vernehmlassung «Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als nationaler Branchenverband äussert sich der Verband Textilpflege Schweiz VTS im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Die Mitglieder des VTS sind Textilreinigungen, Wäschereien und Zulieferfirmen und vereinen rund drei Viertel des in der Schweiz in der Textilpflegebranche realisierten Umsatzes. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit Ernüchterung haben wir festgestellt, dass der Vorentwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes ausschliesslich öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen sowie Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund der behördlichen Massnahmen ihren Betrieb einschränken mussten, einschliesst.

Die Corona-Pandemie hat weltweit und in der Schweiz zu enormen wirtschaftlichen Schäden geführt, deren Folgen noch längst nicht ausgestanden sind. Textilreinigungen und Wäschereien durften zwar den Betrieb weiterführen, da sie gemäss COVID-19-Verordnung Dienstleistungen für den täglichen Bedarf anbieten, nichtsdestotrotz hatten die Massnahmen des Bundesrates (die Schliessung von Restaurants, Versammlungsverbot, Home Office, Verbot nicht notwendiger Operationen, «Stay at home», leere Innenstädte etc.) massiven Einfluss auf die Betriebe und deren Umsatz. Die Situation kam daher faktisch einer behördlichen Schliessung der Betriebe gleich. Eine Gleichbehandlung mit den behördlich geschlossenen Betrieben ist deshalb gerechtfertigt.

Der Verband Textilpflege Schweiz VTS beantragt, den Geltungsbereich auf die Textilpflegebranche auszuweiten. Sämtliche Unternehmen, welche massive Umsatzeinbussen verzeichneten (mindestens 60% während zwei Monaten), sollen von einer Mietzinsreduktion gemäss Art. 5 Covid-19-Geschäftsmietegesetz profitieren können – unabhängig davon, ob eine behördliche Schliessung angeordnet wurde.



VTS | ASET

Verband Textilpflege Schweiz
Association suisse des entreprises
d'entretien des textiles

In der Beilage senden wir Ihnen als Ergänzung zu oben genannten Punkten unser aktuelles Positionspapier, welches die Lage unserer Branche widerspiegelt. Wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung unserer Forderung und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

VTS

Alexander Wild
Präsident

Melanie Saner
Geschäftsführerin

Beilage: erwähnt

Positionspapier des Verbands Textilpflege Schweiz VTS zur Lage der Textilpflegebranche

Bedeutung der Textilpflegebranche in der CH-Wirtschaft

Die Textilpflegebranche ist ein wichtiger Wirtschaftssektor in der Schweiz und beschäftigt rund 7'000 Personen. Die professionelle Versorgung mit hygienisch aufbereiteten Textilien ist ein wesentlicher Beitrag zur erfolgreichen Eindämmung und Bekämpfung der aktuellen Pandemie.

Auswirkung von Covid-19 auf die Textilpflegebranche

Obwohl die Textilpflegebetriebe aufgrund ihrer Systemrelevanz auch während des Lockdowns den Betrieb weiterführen durften, haben die Massnahmen des Bundesrats diese Betriebe bis ins Mark getroffen. Die Schliessung von Restaurants, die ausbleibenden Hotelgäste, die stark reduzierte Auslastung im Gesundheitswesen als auch das Fehlen der Privatkunden sowie das Versammlungsverbot hatten einen grossen Einfluss auf die Betriebe. Eine Branchenumfrage des Verbands Textilpflege Schweiz VTS sowie der European Textile Services Association ETSA, welche im Juni durchgeführt wurde, hat folgendes ergeben:

- 95 Prozent der befragten Schweizer Wäschereien und Textilreinigungen hatten mit einem Nachfragerückgang von Kunden zu kämpfen;
- In den Sektoren Industrie, Dienstleistung, Hotel- und Gastgewerbe sowie im Gesundheitssektor gingen die Einnahmen stark zurück. Speziell im Gastgewerbe und in der Hotellerie stürzten die Einnahmen im April gar um mehr als 80 Prozent ab;
- 75 Prozent der befragten Schweizer Textilpflege-Unternehmen haben Kurzarbeit beantragt, um Entlassungen zu verhindern;
- Über 50 Prozent der Unternehmen könnten den Betrieb unter Bedingungen, wie sie im 2. Quartal 2020 herrschten, nicht länger als ein halbes Jahr weiterführen;
- Betriebliche Investitionen werden stark zurückgefahren;

Insbesondere Textilreinigungen kämpfen mit ausbleibenden Privatkunden. Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit führen zu geringeren Haushalts-Einkommen. Aufgrund der daraus resultierenden wirtschaftlichen Unsicherheit vermeiden die Privathaushalte Ausgaben für textile Dienstleistungen. Dazu kommt, dass durch das vermehrte Homeoffice sowie der aufgrund des Coronavirus ausbleibenden Festivitäten weniger Hemden, Anzüge und Festkleidung getragen werden, die üblicherweise zur Reinigung in die Textilreinigung gebracht wurden. Dieses Problem war während des Lockdowns akut. Doch hat sich die Lage nach wie vor nicht normalisiert. Viele Arbeitgeber lassen ihre Mitarbeitenden auch weiterhin im Homeoffice arbeiten, weshalb auch langfristig mit Umsatzeinbussen gerechnet werden muss.

Auch in den Sektoren Gastronomie und Hotellerie haben Textilpflege-Unternehmen signifikante Einnahmeeinbussen verzeichnet. Selbst wenn Wirtschaft und Tourismus langsam wieder anlaufen, werden die inländischen Touristen das Ausbleiben der ausländischen Gäste im Sommer voraussichtlich nicht kompensieren können. Gemäss Tourismusprognose der ETH Zürich müssen die Städte in den Sommermonaten mit 50 Prozent weniger Logiernächten rechnen, der Alpenraum mit 20 bis 30 Prozent. Im gesamten Tourismusjahr 2020 dürfte die Zahl der Logiernächte im Vergleich zum Vorjahr um über 30 Prozent einbrechen.

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass die Textilpflegebetriebe zwischen 12 und 18 Monaten oder sogar noch länger benötigen, um wieder zu den Einnahmen aus der Zeit vor dem Coronavirus zu gelangen (Branchenumfrage VTS und ETSA). Auch die Expertengruppe des SECO rechnet für den weiteren Jahresverlauf nur mit begrenzten Aufholeffekten der Schweizer Wirtschaft. Die bisherigen Verluste aufgrund der Massnahmen sind sehr gross, weshalb die Betriebe noch länger damit zu kämpfen haben. Dazu kommen die aufgrund des Nachfragerückgangs entstandenen Umsatzausfälle und in der Folge die hohen betrieblichen Kosten. Derzeit muss man davon ausgehen, dass auch der Umsatz im nächsten Jahr tiefer ausfallen wird als im Vorjahr.

Der Verband Textilpflege Schweiz fordert deshalb Politik, Branchenpartner, Lieferanten und Vermieter dazu auf, die Textilpflegebetriebe bei der Geschäftsausübung zu unterstützen und möglichst gute Rahmenbedingungen zu schaffen, um ein Branchensterben zu verhindern.

Quellen:

- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO
- Bundesamt für Statistik, NOGA
- Branchenumfrage VTS und ETSA

Per Email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 3. August 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die VZI ist der Zusammenschluss von Immobilienunternehmen mit regionaler oder nationaler Ausrichtung, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Als Dachvereinigung bündelt die VZI die Interessen ihrer Mitglieder und nimmt Einfluss auf branchenrelevante Entwicklungen. Die Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa ein Viertel der Immobilienobjekte und nehmen mit den schweizweit tätigen Unternehmen Livit, Privera, Apleona, Verit und Schaeppi auch national eine bedeutende Stellung ein. Unter den Kunden unserer Mitglieder befinden sich auch viele private Eigentümer, die ihre Altersvorsorge in Immobilien investiert haben.

Aufgrund der Bedeutung der Vorlage ergreift die VZI die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obengenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die VZI und die VZI-Mitglieder engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise in enger Zusammenarbeit mit ihren Auftraggebern für faire, markt- und sachgerechte sowie praktikable individuelle Lösungen für Geschäftsmietverhältnisse die von den verordneten temporären Betriebsschliessungen betroffen sind. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel. Zudem blockiert oder behindert es in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien und sorgt sowohl bei Eigentümern wie auch bei Mietern für Unsicherheit. Zudem führt es zu Begehrlichkeiten und allenfalls gar zu Ungerechtigkeiten weil nicht der Einzelfall beachtet wird.

➔ **Die VZI lehnt deshalb den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» ab.**

Folgend nehmen wir zu einzelnen Punkten Stellung und erläutern unsere Haltung.

I. Allgemeine Bemerkungen

Das Gesetz ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**. Es richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften. Zudem schafft es grosse **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter treffen würde. Das Gesetz **verhindert** zudem in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermie-**

tern und Mieten. Die bisherigen sehr umfangreichen und arbeitsintensiven Bemühungen von Eigentümern und Bewirtschaftern für einvernehmliche Lösungen würden in Frage gestellt oder gar unterlaufen.

Die Dringlichkeitserklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit klar verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte massiv verletzt**. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie ist unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit tatsächlich zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingreifen würde. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden. Die Schweiz hat international den guten Ruf der Rechtsstaatlichkeit. Dieses Gesetz würde dem internationalen Ruf der Schweiz somit enorm schaden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar – sämtliche Mitglieder der VZI sind nach wie vor bestrebt, privatwirtschaftliche individuelle und passende Einzellösungen zu erarbeiten um bei den Mietern für Rechtssicherheit zu sorgen. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch gar nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist inakzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

➔ **Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.**

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken pro Monat gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der totale monatliche Miet- oder Pachtzins, welcher ein Mieter oder ein Pächter für sämtliche von ihm in einer Liegenschaft gemieteten bzw. gepachteten Miet- bzw. Pachtobjekte zu bezahlen hat in der Summe monatlich maximal 20'000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

➔ **Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.**

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen, statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt entsprechende Einigungen zu fördern.

Art. 3 Abs. 2

Die VZI lehnt eine separate Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15'000 und 20'000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

➔ **Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.**

➔ **Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.**

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

→ Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Diese Ungleichbehandlung ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

→ Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

→ Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

→ Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a., weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten. Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

- ➔ **Wir lehnen das Bundesgesetz ab.**
- ➔ **Es ist nicht zielführend, behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.**

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen

Béatrice Schaeppi
Präsidentin

Martin Arnold
Geschäftsführer

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
 Storchengasse 6
 2540 Grenchen

Basel, 30. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
 Sehr geehrter Herr Tschirren
 Sehr geehrter Herr Alvarez
 Sehr geehrte Damen und Herren

Die Warteck Invest AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft mit einem Immobilienportfolio im Wert von über CHF 800 Mio., verteilt auf 11 Kantone in der Schweiz. Die Gesellschaft bewirtschaftet gesamthalt über 4'000 Mitverhältnisse.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir aus folgenden Überlegungen dezidiert ab.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Warteck Invest AG lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 des Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-

Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der

Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträg».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Warteck Invest AG lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fließenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unge-
rechtheiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des Verbands Immobilien Schweiz VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Stefan Hilber
Chief Financial Officer

Bundesamt für Wohnungswesen
(BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 31. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wincasa AG (nachfolgend Wincasa) ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Rund 920 Spezialisten bieten ihren Kunden ein breites Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien, von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zur Revitalisierung und den Verkauf einer Liegenschaft. Das Unternehmen bewirtschaftet rund 235 000 Objekte mit einem Anlagewert von CHF 71 Mrd. und ist an 28 Standorten vertreten sowie in allen vier Landesteilen präsent. Wincasa ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site AG (nachfolgend Swiss Prime Site).

Wincasa bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Wincasa und eine Vielzahl der Mitbewerber sowie ihr Verband Immobilien Schweiz (VIS) engagieren sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse (vgl. dazu u.a. die MEDIENMITTEILUNG der Swiss Prime Site vom 8. Mai 2020 betr. Mietzinserlass für Kleinunternehmen und Selbständigerwerbende; www.sps.swiss/de/medien/medienmitteilungen/medienmitteilung-detail/mietzinserlass-fuer-kleinunternehmen-und-selbstaendigerwerbende). Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Wincasa lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietengesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietengesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der

COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren: «Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Wincasa lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat

gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielsweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle

eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte. Dies ist explizit festzuhalten. Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen bereits getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine schwere Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wincasa AG



Oliver Hofmann
CEO



Philipp Schoch
Bereichsleiter Bewirtschaftung



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail an

recht@bwo.admin.ch

23. Juli 2020 rom

Telefon direkt: 044 360 26 66

rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch

Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz): Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 1. Juli 2020 vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesgesetz einzureichen. Wir bedanken uns für diese Gelegenheit.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von über 1200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehr als 150'000 Wohnungen. In vielen genossenschaftlichen Siedlungen befinden sich auch Gewerberäume, die für das Siedlungsleben und die Quartierinfrastruktur von entscheidender Bedeutung sind. Unser Verband begrüsst deshalb das Vorliegen einer klaren gesetzlichen Grundlage, die sicherstellt, dass die betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter ihren Betrieb weiterführen können und die gleichzeitig verhindert, dass die Vermieter, insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger, welche die Kostenmiete anwenden, dadurch in eine wirtschaftliche Notlage geraten.

In diesem Sinne haben wir zum vorliegenden Gesetzesentwurf Folgendes anzumerken:

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Art. 3.1.a: Gemeinnützige Bauträger sind sehr interessiert daran, das Überleben ihrer Geschäftsmietenden zu sichern und gemeinsam solidarische Lösungen zu finden. Um finanzielle Notlagen und Geschäftsaufgaben zu verhindern, haben sich viele von ihnen während den Schliessungen aufgrund der Covid-Verordnungen sehr kulant gezeigt und sind ihren Mieterinnen und Mietern kurzfristig und unbürokratisch mit Mietzinsreduktionen oder Mietzinserlassen entgegengekommen. Dies, obwohl die Mietzinsausfälle aufgrund der Kostenmiete direkt zu einem Verlust geführt haben, der nicht auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden kann.



Diese Vermieter, die rasch und grosszügig gehandelt und damit wirtschaftliche Folgeschäden vermieden haben, obwohl sie ebenso unter den wirtschaftlichen Folgen der Mietzinsausfälle zu leiden haben, dürfen nicht schlechter behandelt werden als Bauträger, die noch zugewartet haben.

Die Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen (Art. 7) sollte im Umfang der gesetzlich vorgesehenen Mietzinserlasse auch von gemeinnützigen Bauträgern beansprucht werden können, die ihren Mietparteien bereits entgegengekommen sind.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Art. 7.1: Wir unterstützen es sehr, dass für Vermieterinnen und Vermieter, die infolge von Mietzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes in eine wirtschaftliche Notlage geraten, ein Härtefallfonds von 20 Mio. Franken vorgesehen ist. An den pandemiebedingten Schliessungen haben weder Mieter noch Vermieter ein Verschulden und es muss verhindert werden, dass durch die finanzielle Entlastung der Mietparteien letztlich die Vermieterparteien in eine wirtschaftliche Notlage geraten. **Der Fonds ist deshalb zwingend und sollte im Gesetz definitiv integriert werden. Der zur Verfügung stehende Betrag von 20 Mio. Franken sollte keinesfalls gekürzt werden.**

Art. 7.2: Gerade für gemeinnützige Bauträger, die ihren Geschäftsmieterinnen und -mieter nur eine kostendeckende Miete (Kostenmiete) verrechnen, sind grössere Mietzinsausfälle nicht leicht zu verkraften. Da die gemeinnützigen Bauträger keine Gewinne anstreben, können sie Mietzinsausfälle nicht mit über die Jahre gebildeten Reserven abfedern. **Es ist deshalb wichtig, dass gemeinnützige Bauträger, die die Kostenmiete anwenden, eine wirtschaftliche Notlage geltend machen und eine Entschädigung beanspruchen können. Wir begrüssen es, dass der Fall der Kostenmiete in Art. 7.2 explizit erwähnt ist.**

Art. 7.5 Es ist fraglich, ob die 20 Mio. Franken ausreichen, um die erlittenen finanziellen Einbussen zu entschädigen. Da ein Betrag von über 20 Mio. Franken der Ausgabenbremse unterstehen würde, erachten wir es allerdings als sinnvoll, die zur Verfügung gestellten Mittel auf 20 Mio. Franken zu beschränken. **Sollte der Umfang der Gesuche die verfügbaren Mittel übersteigen, ist aber auf jeden Fall sicherzustellen, dass gemeinnützige Bauträger, die für ihre Geschäftsliegenschaften nur eine Kostenmiete verrechnen, eine finanzielle Entschädigung beanspruchen können.**

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bezüglich der spezifischen Situation der gemeinnützigen Bauträger.

Mit freundlichen Grüssen

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Eva Herzog
Präsidentin

Urs Hauser
Direktor

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 03. August 2020

Vernehmlassungsantwort: Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die X-TRA Production AG seit 1993 im Bereich der Musikveranstaltungsbranche aktiv, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Die X-TRA Production AG begrüsst im Grundsatz das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Zwar ist es so, dass die Entschädigung für unsere Branche in Anbetracht der äusserst drastischen Eingriffe in die Geschäftstätigkeit deutlich zu tief und zu kurz ausfällt. Aber nur eine rasche und verbindliche Lösung kann unzählige Konkurse zu diesem Zeitpunkt noch abwenden. Der Gesetzesentwurf muss deshalb bis spätestens Ende Jahr im Parlament fertig beraten werden, ansonsten drohen unzählige Schliessungen und Rechtshandel.

Der vorliegende Gesetzesentwurf setzt denn auch kein neues Recht. Die meisten Mietverträge enthalten schon jetzt eine Zweckklausel; – wenn der Zweck des Mietobjekts – das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten zur Ausübung der vorgesehenen Tätigkeit, öffentlich zugängliche Veranstaltungen durchzuführen – nicht mehr möglich ist, liegt ein Mangel an der Mietsache vor (Art. 259d OR). Folglich ist auch die Miete nicht oder nur in beschränktem Ausmass geschuldet. Abweichende Minderheitsmeinungen verkennen den breiten Konsens in der Lehre, bei einer richterlichen Überprüfung wäre die Miete auf Grund von Treu und Glauben auch schon heute ganz oder teilweise zu erlassen.

Der Bundesrat forderte von allen Akteuren Solidarität ein – unsere Branche hat ihre Solidarität schon lange vor dem Shutdown unter Beweis gestellt. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament zu zeigen, dass auch die Vermieter ihren Teil zu dieser Solidarität beizutragen haben. Jetzt ist es am Bundesrat und dem Parlament, einen Beitrag zur längerfristigen Sicherung der Musik- und Kulturveranstaltungsbranche zu leisten. Die Vermieter haben Jahre, gar Jahrzehnte von den steigenden Preisen profitiert. Die vorgeschlagene Regelung ist das absolute Minimum; in den Fällen, in denen ein Vermieter in seiner Existenz gefährdet ist, lässt sich das über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Musik- und Kulturveranstaltungsbranche ist durch die Krise nachhaltig geschwächt. Die Veranstaltungen und Umsätze während des Lockdowns können nicht nachgeholt werden, auch nach dem Lockdown hat die Woche nur sieben Tage und das Jahr 52 Wochen. Dieses Geld fehlt für immer in den Kassen der betroffenen Betriebe. Die X-TRA Production AG beschäftigen rund 100 Angestellte und führen jährlich rund 240 Veranstaltungen durch. Nicht nur für uns, sondern für die gesamte Branche hilft nur ein starkes Zeichen, eine deutliche Mietzinssenkung tut not. Eine Schweiz ohne (Musik-)Kulturveranstaltungen ist keine lebenswerte Schweiz mehr. Ein kultureller Kahlschlag droht.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

Die X-TRA Production AG schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten; [Ergänzen]

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe [Ergänzen] -

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe (Konzert und Eventhallen) [Ergänzen]

Art. 2 Bst. k (neu)

Dienstleister, die im Bereich der Kultur tätig sind [Ergänzen]

Dienstleister im Bereich – so z.B. Technik- und Cateringfirmen, sind wie die Spielstätten und Veranstalter selbst hart von den Covid-19 Massnahmen betroffen. Gemäss einer Umfrage der Schweizerischen Bar- und Clubkommission (SBCK) Umfrage gaben 68% der Clubs an, dass sie weniger Aufträge an Externe vergeben würden. Deshalb müssen auch diese Dienstleister einen Mietzinserlass erhalten, deren Auftraggeber mehrheitlich aufgrund der Covid-19 Schutzmassnahmen schliessen mussten oder grossen Einbussen erlitten haben. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt. Die Reduktion soll auch für Büroräumlichkeiten gelten, die nicht für rein administrative Tätigkeiten verwendet werden, sondern auch als Produktionsräumlichkeit oder zu Verkaufs-/Beratungszwecken dienen.

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. [Ergänzen]

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen oder ihren Betrieb massiv einschränken mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung oder betriebseinschränkenden Massnahmen in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. [Ergänzen]

Betriebe, die durchschnittlich während der gesamten Dauer der Covid-19 Krise (inklusive besondere Lage) Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Gerade für Kulturunternehmen zeigt es sich, dass sie noch lange mit massiven Ausfällen zu kämpfen haben werden. Die obengenannte Umfrage der SBCK an welcher sich 82 Musik-Clubs, Musik-Bars, Konzert- und Veranstaltungsorte aus der Schweiz beteiligt haben, zeigt, dass weniger als die Hälfte, nämlich erst 43% der Betriebe regulär geöffnet haben, 12% waren noch nie geöffnet, 18% gaben an den Betrieb aufgrund strengerer kantonalen Vorschriften wieder geschlossen zu haben. Die Gründe dafür sind die immer noch geltende besondere Lage (Verbote für Veranstaltungen von über 1'000 Personen) und ein Livemusik-Bereich, der aufgrund der internationalen Lage weiterhin immer noch nicht stattfinden kann. Der geschätzte Umsatzverlust gemäss Umfrage beläuft sich pro Betrieb bis jetzt durchschnittlich auf knapp 700'000.-. Der monatliche Liquiditätsbedarf beträgt durchschnittlich 65'000.- pro Monat, ein grosser Teil davon entfällt auf die Miete, welche z.B. in der Stadt Zürich im Durchschnitt 27'000.- pro Club beträgt. Deshalb ist die fixe Obergrenze von 20'000 für zentral gelegene Betriebe zu tief angesetzt: Nur weil eine hohe Miete zu entrichten ist, heisst das noch nicht, dass Kulturunternehmen grössere finanzielle Reserven analog bspw. einer internationalen Modekette zur Verfügung stehen, was eine der Grundüberlegungen der Deckelung war, auf den Kulturbereich aber nicht zutrifft.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sowie Nebenräume und Büros die Aufgrund der ausserordentlichen Lage nicht genutzt werden konnten sofern **die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt **[präzisieren]** - von dieser Obergrenze ausgenommen sind Kulturunternehmen.

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum.
[Unverändert beibehalten]

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

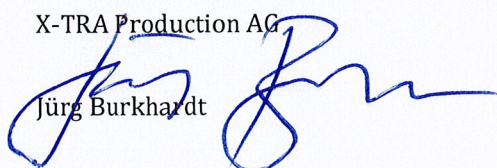
Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzinses für die Dauer der verordneten Schliessung und der ausserordentlichen Lage vor. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb nicht nur die Zeit des Lockdowns berücksichtigen, sondern auch die Phase nach dem Lockdown beinhalten. Gerade die Veranstaltungsbranche ist aufgrund der besonderen Lage noch weit von einem Normalbetrieb entfernt. Das Gesetz muss deshalb vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen, die unnötig zusätzliche Kosten verursachen würde.

Wie die Zahlen der oben erwähnten Umfrage zeigen, droht ohne eine schnelle Lösung mehr als der Hälfte der Nachtkulturunternehmen bis im Winter der Konkurs, so auch der X-TRA Production AG.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von der X-TRA Production AG.

Freundliche Grüsse

X-TRA Production AG


Jürg Burkhardt

Geschäftsleiter / Inhaber

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Genossenschaft ZFV-Unternehmungen (ZFV) ist eines der grössten Schweizer Hotellerie-, Gastronomie- und Bäckereiunternehmen. Mit rund 2'800 Mitarbeitenden ist der ZFV Gastgeber*in in rund 200 Betrieben. Der ZFV führt sowohl Stadt- und Ferienhotels als auch Trend- und Ausflugsrestaurants. In Firmen, Schulen und weiteren Institutionen betreibt der ZFV Cafeterias, Mensen und Personalrestaurants. Von den COVID-19 Massnahmen war und ist der ZFV in allen Geschäftsbereichen einschneidend betroffen.

1 Allgemeine Würdigung

Der ZFV begrüsst die Bestrebungen des Bundes mittels des Bundesgesetzes über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) die Mieter und Pächter von Geschäftslokalen zu unterstützen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe in Höhe und Dauer zu tief ausfällt und die ebenfalls stark betroffenen Bereiche Gemeinschaftsgastronomie, Catering und Hotellerie im vorliegenden Gesetzesentwurf keinen Eingang gefunden haben.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substanzielle Mietzinsreduktion die Folge.

ZFV-Unternehmungen

Flüelastrasse 51, Postfach, 8047 Zürich, T +41 44 388 35 35, F +41 44 388 35 36, info@zfv.ch, www.zfv.ch

Hier gilt auch zu erwähnen, dass das wirtschaftliche Risiko der Art der Liegenschaftsnutzung klar beim Vermieter liegt. Der Vermieter als Hauseigentümer entscheidet, welche Art von Nutzung für seine Liegenschaften zielführend ist.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Der ZFV trägt trotz des vorgesehenen Mieterlasses einen immensen Schaden. Die Umsatzausfälle bleiben für immer verloren. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

2 Stellungnahme zum Gesetzesentwurf

Der ZFV schlägt die folgenden Änderungen am Vernehmlassungsentwurf vor:

Artikel	Ergänzungsvorschlag	Erläuterung
1 Abs. 1 lit. a	öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen <u>oder ihren Betrieb massiv einschränken</u> mussten; [Ergänzen]	Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben Personalrestaurants und Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen.
2 lit. g (neu)	<u>Beherbergungsbetriebe</u> [Ergänzen]	Personalrestaurants, welche öffentlich zugänglich sind, konnten infolge der Umsetzung von Sicherheitskonzepten und Anordnungen seitens Auftraggeber (z.B. Homeoffice) lediglich einen Bruchteil des üblichen Umsatzes erzielen. Die Betreiber sind nichtsdestotrotz häufig mit umsatzunabhängigen Sockelmieten konfrontiert.
3 Abs. 3 (neu)	<u>Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt.</u> [Ergänzen]	
5	Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen <u>oder ihren Betrieb massiv einschränken</u> mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des	Aufgrund von abgesagten Grossanlässen, Events und Geschäftsreisen wurden in vielen Beherbergungsbetrieben Buchungen für die Monate März bis Mai abgesagt. Beherbergungsbetriebe mussten für diese Zeit sogar gänzlich geschlossen werden, um Kosten zu senken. Auch zum heutigen Zeitpunkt sind diese Beherbergungsbetriebe nach

	massgebenden Miet- oder Pachtzinses. [Ergänzen]	wie vor von massiven Umsatzeinbussen betroffen.
2	Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins die Nettomiete oder Nettopacht für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20'000 Franken beträgt [Allenfalls präzisieren]	Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.
2 lit. h (neu)	Cateringbetriebe [Ergänzen]	Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzins-erlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrieben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.
2 lit. i (neu)	Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]	
11 Abs. 1	Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum. [Unverändert beibehalten]	Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.
<u>Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)</u>	<u>Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:</u> <u>lit. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.</u> <u>lit. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.</u> <u>lit. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der</u>	Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der verordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeitlich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlassen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tatsächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit

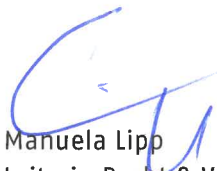
	<u>Vermieter oder des Bundes erlas-</u> <u>sen. [Ergänzung]</u>	verloren gehen für wirtschaftlich stark betroffene Geschäftsmieter.
--	---	--

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Ergänzungsvorschläge des ZfV.

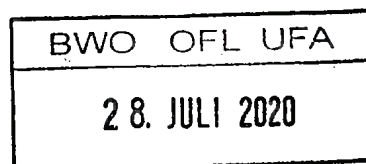
Freundliche Grüße
Genossenschaft ZfV-Unternehmungen



Lukas Christen
CFO



Manuela Lipp
Leiterin Recht & Vertragswesen



AI ZugEstates

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zug, 27. Juli 2020 | MK

Vernehmlassungsantwort zum Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin
Sehr geehrter Herr Tschirren
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich aus zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz zusammen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2019 CHF 1.63 Mrd. Wir sind eine am Hauptsegment der SIX kotierte Immobiliengesellschaft.

Die Zug Estates Gruppe bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz».

Die Zug Estates Gruppe engagiert sich seit Beginn der Corona-Krise für ein marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept für betroffene Geschäftsmietverhältnisse. Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» widerspricht diesem Ziel nicht nur, sondern behindert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien. Zug Estates selbst hat sich zwischenzeitlich **bereits mit mehr als 90% der betroffenen Mieter partnerschaftlich und bilateral geeinigt**. Das vereinbarte Konzept geht in seiner Summe sogar über das vorgeschlagene Bundesgesetz hinaus.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Zug Estates Gruppe lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träge. Das Gesetz **verhindert** in vielen Fällen gütliche und **partnerschaftliche Einigungen** und es schafft eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass eine Lösung **zu spät** kommt.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt und damit das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietgesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz ist **nicht verhältnismässig**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingriffe. Im wichtigen internationalen **Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen. Das ist unbedingt zu vermeiden.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf willkürlichen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidkompetenzen ausgestattet würde.

Der Bundesrat hält im erläuternden Bericht auf Seite 6 zutreffend fest, dass die Schliessung und die Einschränkung eines Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie **nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter** liegen. Würde einem

Teil der Mieterinnen und Mieter rückwirkend per 17. März 2020 ein gesetzlicher Anspruch auf Mietzinsherabsetzung eingeräumt, würde jedoch trotzdem Recht geschaffen, auf das sich in der Praxis auch Mieterinnen und Mieter berufen werden, die von der vorgesehenen Regelung aufgrund der Mietzinshöhe (über 15'000 bzw. 20'000 Franken) an sich nicht profitieren könnten.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Konkurrenten gewährleistet sein. Das kann mit dieser Vorlage mitnichten gewährleistet werden. Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz wird diese Grundsätze im Gegenteil verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab.

Die Regelung soll korrigiert werden, um nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für den Mietvertrag zu gelten. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je einen Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass «mit dem Hinweis auf Geschäftsräume» verdeutlicht wird, «dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt». Dies ist zu korrigieren – zumal dies dem übergeordneten formulierten Ziel widerspricht: «Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen».

Art. 2 ist deshalb umzuformulieren:

«Dieses Gesetz gilt für Miet- und Pachtverträge, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig Mietzinsreduktionen ihre Gültigkeit behalten. Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird. Die Vorgabe, wonach das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Die Zug Estates Gruppe lehnt eine Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.
--

Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der Bruttomietzins gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit Umsatzmieten geben. Auch Verträge mit gemischten Nutzungen, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung ungenügend und unklar abgedeckt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese Pauschalierung mag einfach sein, ist aber willkürlich, unausgewogen und ungerecht.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Gelder zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag, Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssel breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird einerseits eine ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Andererseits werden andere Unternehmen ausgeschlossen. Auch Hotels waren beispielweise indirekt betroffen und mussten ihren Betrieb einschränken. Ebenso sind bei Restaurants, die teilweise in Betrieb waren, die effektiven Einbussen schwierig zu erheben. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken geäufnet würde, vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel

eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden Liquiditätshilfen «konkurrenzieren».

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist auf 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es muss deshalb ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhalte. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder zusätzliche staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Ungerechtigkeiten**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher befördert, u. a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten.

Mietverhältnisse sind **privatrechtlicher Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg hat Priorität und soll nicht torpediert werden. Ein staatlicher Eingriff stellt Gespräche und Verhandlungen zwischen Miet- und Pachtparteien in Frage, gefährdet diese und wird eine Vielzahl von privaten Lösungen verhindern.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen. Die vorgeschlagene Lösung ist unverhältnismässig, unausgewogen und bietet nicht rechtzeitig Rechtssicherheit.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Das durch den Bund in Auftrag gegebene **Monitoring liegt noch lange nicht vor und kann somit nicht als nötige Datengrundlage zur Konzeption der Umsetzung verwendet** werden. Bereits

vorliegende Erhebungen der Immobilienbranche erwähnt der Bundesrat im Bericht zur Vernehmlassung nicht. Dies ist stossend.

Die Erhebungen der Branche und spezifisch des VIS zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurde bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung.**

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes ist rechtlich unhaltbar.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

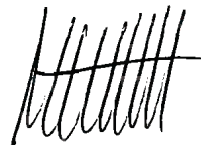
Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Zug Estates Holding AG



Patrik Stillhart
CEO



Mirko Käppeli
CFO

Beilagen: keine

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Ihre Referenz

Unsere Referenz

Datum

ROV

03.08.2020

Stellungnahme zu Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Zürich Versicherungs-
Gesellschaft AG

Zürich Lebensversicherungs-
Gesellschaft AG

Zurich Invest AG
Investment Management
& Real Estate
Postfach
CH-8085 Zürich

Für Besucher:
Hagenholzstrasse 60
8050 Zürich

Telefon +41 44 628 28 28
www.zurich.ch

Direkt-Tel. +41 44 628 70 77
marcel.rova@zurich.com

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grosser Immobilieninvestor ist Zurich mit eigenen, auf verschiedenen Bilanzen von Konzerngesellschaften gehaltenen Liegenschaften, wie aber auch mittels diversen Immobilienanlagegefässen der Zürich Anlagestiftung oder des Zurich Fonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz», als Immobilieninvestor und Vermieter am Markt präsent.

Immobilien sind Teil der Anlagestrategien und leisten wesentliche Beiträge für die Einkommen von Vorsorgeeinrichtungen, welche für ihre Destinatäre bei uns investiert sind, und die für das Bedienen ihrer Rentenverpflichtungen auf stabile Erträge angewiesen sind. Das uns anvertraute **Immobilienanlagevolumen beträgt rund 10 Milliarden Franken**, welche im Wesentlichen in Wohn- und Geschäftsliegenschaften investiert sind. Dabei handeln wir immer als **langfristig orientierter Investor** und sind daran interessiert, **nachhaltige Lösungen** mit unseren Mietern zu finden.

Zurich bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des obgenannten Bundesgesetzes «Covid-19-Geschäftsmietegesetz»:

Wir engagieren uns seit Beginn der Covid-19-Krise für ein **marktgerechtes, faires und für Härtefälle und besonders beeinträchtigte Unternehmen sachgerechtes und praktikables Konzept** für betroffene Geschäftsmietverhältnisse: Basierend darauf haben wir mit verschiedenen Geschäftsmietern Gespräche und Verhandlungen geführt und **diverse individuelle, sachgerechte Vereinbarungen gefunden, welche zeitnah ergangen sind und so dem Gewerbe in der akutesten Phase der Krise die notwendige Liquidität und vor allem auch die nötige Planungssicherheit gegeben haben.**

Die Zürich Versicherungs-
Gesellschaft AG ist ermächtigt,
alle Handlungen im Namen
und für Rechnung der
Zürich Lebensversicherungs-
Gesellschaft AG vorzunehmen.

Das aufgrund der Beschlüsse des Nationalrates vom 4. Juni 2020 und des Ständerates vom 8. Juni 2020 ausgearbeitete **«Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)»** **desavouiert in unzähligen Fällen gütliche und partnerschaftliche Einigungen der betroffenen Mietparteien**, die sachgerechter und dem Einzelfall angemessener sind als die nun vorgeschlagene pauschale Lösung.

Die Anzahl der betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter, für welche noch keine partnerschaftlichen Lösungen vorliegen, ist völlig unklar. Die Verwaltung will sich auf ein eigenes Monitoring stützen. Dieses wird nicht vor Oktober 2020 vorliegen; die Ergebnisse stehen daher für die Botschaft an das Parlament vermutlich noch nicht zur Verfügung. Damit bleibt das mit dem Gesetzesentwurf vorgeschlagene Konzept ein weitgehend **auf diffusen Schätzungen und Annahmen basierendes Konstrukt**. Das ist nicht akzeptabel.

Den vorliegenden Entwurf des «Covid-19-Geschäftsmietegesetzes» lehnen wir daher in seiner Gesamtheit dezidiert ab.

Wir legen Ihnen nachfolgend unsere Überlegungen dar.

I. Allgemeine Bemerkungen

Zurich lehnt den Vorentwurf zum Bundesgesetz ab.

Dieser ist **unverhältnismässig** und **verfassungswidrig**, er richtet **volkswirtschaftlichen Schaden** an, statt Nutzen zu stiften; schafft zusätzliche **Rechtsunsicherheit** und würde ein **willkürlich** konzipiertes Enteignungskonzept gesetzlich verankern, welches unverständlicherweise ausschliesslich die Vermieter träfe. Das Gesetz **desavouiert** in vielen Fällen **gütliche und partnerschaftliche Einigungen** und es **schafft** eine **eklatante Ungleichbehandlung von Vermietern und Mietern**.

Auch die Dringlicherklärung und eine rückwirkende Inkraftsetzung vermögen die Tatsache nicht zu korrigieren, dass die **vorgeschlagene Lösung schlicht zu spät** käme.

Aus dem in Artikel 5 der Bundesverfassung (BV) verankerten Rechtsstaatsprinzip wird unter anderem das Gebot der Rechtssicherheit abgeleitet. Private sollen sich bei ihrem Handeln auf das geltende Recht verlassen können. Mit dem rückwirkend in Kraft gesetzten «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würde eine die Vermieterseite belastende, echte Rückwirkung festgelegt, was das Rückwirkungsverbot und das **Gebot der Rechtssicherheit verletzt**.

Die Bundesverfassung garantiert in Artikel 26 das Eigentum und in Artikel 27 die Wirtschaftsfreiheit. Mit dem «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» würden diese beiden **verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte verletzt**.

Das vorgeschlagene Bundesgesetz **verletzt das verfassungsmässige Prinzip der Verhältnismässigkeit**. Es würde zu einer ungerechtfertigten, generellen Schlechterstellung von Vermietern führen und hätte eine willkürliche Entlastung von Mietern zur Folge, ohne deren wirtschaftliche Betroffenheit zu berücksichtigen.

Die Schweiz wäre das einzige Land, welches derart willkürlich in das Vertragsrecht eingreifen würde. Wir sehen **im internationalen Vergleich keine derart weitreichenden Eingriffe in privatrechtliche Beziehungen durch staatliche Regulierungen**, wie dies nun in der Schweiz angedacht ist. Im wichtigen **internationalen Standortwettbewerb um Investitionen und Investoren** würde dieses selbstinduzierte politische Risiko klar zu einem **relativen Wettbewerbsnachteil** führen.

Die auf mindestens eine halbe Milliarde Franken geschätzte finanzielle **Last würde weitgehend den Vermietern aufgebürdet**, unabhängig von ihrer finanziellen Situation.

Die **Definition möglicher Härtefälle** auf Vermieterseite würde dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) obliegen, das dazu mit weitreichenden Entscheidungskompetenzen ausgestattet würde.

II. Verfassungsgrundlage

Beim Mietrecht handelt es sich um Zivilrecht. Dem Bund kommt gemäss Artikel 109 BV nur die Kompetenz zu, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen zu erlassen. Der vom vorgeschlagenen «Covid-19-Geschäftsmietegesetz» betroffene Gegenstand gehört klar nicht dazu.

Der Versuch, das vorgeschlagene Gesetz auf Artikel 100 BV abzustützen, ist **untauglich**. Denn gemäss dieser Verfassungsbestimmung zur Konjunkturpolitik müssten u.a. die Grundsätze der Wirtschaftsfreiheit, der Wettbewerbsneutralität und der Gleichbehandlung von Marktteilnehmern gewährleistet sein. Dies ist mit dem vorgeschlagenen Bundesgesetz nicht der Fall – im Gegenteil: Ein auf dieser Verfassungsnorm beruhendes Bundesgesetz würde diese Grundsätze verletzen. Anders als der Bundesrat betrachten wir ein **Abstellen auf Artikel 100 BV** nicht als «vertretbar», sondern als **offenkundig falsch**.

III. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

Zurich lehnt den Gesetzentwurf in der Gesamtheit ab. Dennoch möchten wir die Gelegenheit wahrnehmen, uns zu einzelnen Bestimmungen zu äussern, die uns besonders problematisch erscheinen.

Art. 2 Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 2 in der vorliegenden Form ab und beantragen folgende mögliche Umformulierung: «Dieses Gesetz gilt für *Miet- und Pachtverträge*, namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt».

Die Regelung soll korrigiert werden, um **nicht für das einzelne Mietobjekt, sondern für jeden einzelnen Mietvertrag zu gelten**. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass für eine Vielzahl von Mietobjekten in einer oder mehreren Liegenschaften je ein Erlass beantragt und die Obergrenze von CHF 20'000 mehrfach überschritten würde.

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Wir lehnen Art. 3 in der vorliegenden Form ab.

Art. 3 Abs. 1 Bst. a nimmt bestehende Einigungen richtigerweise von der gesetzlichen Regelung aus. Es ist aber nicht akzeptabel, wenn einzig vereinbarte Mietzinsreduktionen unter diese Ausnahmen fallen und damit ihre Gültigkeit behalten. **Auch Einigungen, welche «beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden» umfassen, sind gültige Abmachungen und müssen vom Geltungsbereich ausgenommen werden.** Auch solche Vereinbarungen stellen «eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien» dar.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b

Es **muss definiert werden, zu welchem Zeitpunkt ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorzuliegen hat**, damit ein Mietverhältnis vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen wird.

Die Vorgabe, wonach **das Gesetz bei laufenden Gerichtsverfahren rückwirkend zur Anwendung kommt, wird eine grosse Zahl von Gerichtsfällen auslösen oder begünstigen – statt sie zu verhindern**. Die rückwirkende Anwendung wird die Tendenz zum Abwarten verstärken, statt wie dringend nötig den Handlungsdruck und entsprechende Einigungen zu befördern.

Art. 3 Abs. 2

Zurich lehnt eine **Regelung für Mietverhältnisse mit Mietzinsen zwischen 15 000 und 20 000 Franken** ab. Die Definition eines Bereichs, innerhalb dessen die Mietvertragsparteien einseitig auf die Anwendung des Gesetzes verzichten können, **erscheint beliebig und ist willkürlich sowie nicht praktikabel**. Zu guter Letzt ist auch unklar, was es für eine Partei bedeutet, welche «optieren» möchte, dem jedoch von der anderen Partei nicht zugestimmt wird.

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

**Als massgebender Miet- oder Pachtzins ist in Art. 4 Abs. 1 der Bruttomietzins bzw. der Bruttopachtzins zu bezeichnen.
Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 sind präziser zu formulieren.**

Art. 4 Abs. 1

Vor der Beschlussfassung über die Motionen 20.3451 und 20.3460 war in der parlamentarischen Diskussion mehrheitlich undifferenziert von der «Miete» bzw. dem «Mietzins» die Rede. Sofern diese Begriffe präziser gefasst wurden, war meistens der **Bruttomietzins** gemeint. Dies war beispielsweise bei der vom Ständerat gutgeheissenen Motion 20.3161 der WAK-SR der Fall, ebenso beim Beschluss des Ständerates vom 6. Mai 2020 über die abgeänderte Motion 20.3142 der WAK-NR.

Art. 4 Abs. 2 und 3

Bei den betroffenen Mietverhältnissen wird es relativ viele Verträge mit **Umsatzmieten** geben. Auch Verträge mit **gemischten Nutzungen**, die von der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen waren, sind zahlreich. Beide Sachverhalte würden mit der vorgeschlagenen Regelung **ungenügend und unklar abgedeckt**.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Wir lehnen Art. 5 ab.

Sämtliche betroffenen Vermieter würden von Gesetzes wegen zum Verzicht auf 60% ihres Forderungsanspruches auf vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzinse gezwungen. Andererseits würden sämtliche von der Vorlage erfassten Mieter ungeachtet der tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf ihr Unternehmen im gleichen Umfang entlastet. Diese **Pauschalierung** mag einfach sein, ist aber **willkürlich, unausgewogen und ungerecht**.

Vermieter müssten, um gemäss Artikel 7 in den Genuss von Härtefall-Geldern zu kommen, ihre Notlage mit einer ganzen Reihe von Unterlagen, («Miet- oder Pachtvertrag,

Korrespondenz, weitere Dokumente») beweisen. Dies inklusive der Auflage, dass das «BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage» festlegen kann. Seitens der Mieter **würde mittels eines simplen Aufteilungsschlüssels breit über eine Vielzahl von Unternehmen Recht gesprochen – ohne deren Betroffenheit überhaupt näher zu überprüfen**. Dies ist nicht akzeptabel.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Wir lehnen Art. 6 ab.

Es ist nicht zielführend, gewisse Unternehmen, welche «nur» eine Einschränkung des Betriebs erfahren haben, ebenfalls vom Bundesgesetz profitieren zu lassen. Mit der Anwendung auf sämtliche Gesundheitseinrichtungen laut COVID-19-Verordnung 2 wird eine weitere ungerechtfertigte Pauschalierung vorgenommen. Es flossen zudem Überbrückungs- und Liquiditätshilfen, die ebenfalls staatlich ausgerichtet wurden.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir lehnen Art. 7 ab.

Die Konzeption einer Härtefallregelung für Vermieter vermag die Unausgewogenheit der gesamten Vorlage nicht wettzumachen – im Gegenteil. Die Absicht, die mit 60% Mieterlass hohe Belastung von Vermietern wettzumachen und namentlich jene, die mit Kostenmiete arbeiten, zu entlasten, ist zum Scheitern verurteilt. **Ein Härtefallfonds, welcher mit 20 Millionen Franken** geäuftet würde, **vermag die zu erwartenden Ausfälle nicht zu decken**. Im Zuge der COVID-19 Bewältigung würden hier zudem Mittel eingestellt, welche die für denselben Zweck bereitgestellten und fliessenden **Liquiditätshilfen «konkurrenzieren»**.

Art. 11 Referendum und Inkrafttreten

Wir lehnen Art. 11 Abs. 2 ab.

Die Geltungsdauer des Gesetzes wäre auf den 31. Dezember 2020 zu beschränken. Die in Art. 11 Abs. 2 vorgeschlagene Geltungsdauer bis Ende Dezember 2022 ist überzogen. Sie vermittelt, dass langwierige Rechtsverfahren in Kauf genommen werden. Ferner ist das vorliegende Gesetz «für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung» ausgelegt. Im möglichen Falle eines zweiten Lockdowns in den Jahren 2021 oder 2022, mit anders gearteten Vorschriften und Auswirkungen, müsste die

Lage jedoch zunächst neu beurteilt werden. Es **muss** deshalb **ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Gesetzesvorschlag automatisch auch für einen zweiten Lockdown Gültigkeit erhielte**. Dies ist explizit festzuhalten.

Die Geltungsfrist bis 31. Dezember 2022 ist auch aus diesem Grund um zwei Jahre zu verkürzen.

IV. Zusammenfassung

Jeder staatliche Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse schafft **neue Unabwägbarkeiten und insbesondere Planungs- und Rechtsunsicherheit**. Langwierige Gerichtsverfahren werden damit nicht verhindert, sondern in vielen Fällen wohl eher gefördert, u.a. weil zahlreiche Einzelfälle mit dem Vorschlag nicht geregelt werden könnten und damit **rasche und der konkreten Situation angemessene Lösungen verunmöglicht würden**.

Mietverhältnisse sind **privatrechtliche Vertragsverhältnisse**. Mietverträge sind auch in dieser Krisensituation gültig und bilden die Basis für Verhandlungen der Vertragsparteien, um in dieser ausserordentlichen Lage faire und für beide Seiten akzeptable Kompromisse zu finden. Unzählige solcher Vereinbarungen wurden bereits abgeschlossen. **Dieser die Vertragsautonomie respektierende Weg der gütlichen Einigung hat Priorität und soll nicht desavouiert werden**. Die **Erhebungen der Branche** und spezifisch des VIS **zeigten bereits Ende Mai: In zwei Dritteln aller Geschäftsmietverhältnisse der Mitglieder des VIS wurden bereits partnerschaftliche Lösungen zwischen Mietern und Vermietern gefunden**.

Ein allfälliger **staatlicher Eingriff in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis muss verhältnismässig** und auf jene Mieterinnen und Mieter beschränkt sein, welche zur Überbrückung der krisenbedingten Ausfälle am ehesten auf Unterstützung angewiesen sind. Es sind dies die kleineren Unternehmen.

Der Vorentwurf lässt die **unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen** der vorübergehenden Geschäftsschliessungen auf die verschiedenen Betriebe ausser Acht und wirft schwierige Abgrenzungsfragen auf.

Die in diversen **Kantonen getroffenen Lösungen stehen im Widerspruch zu einer Bundeslösung**.

Für den allfälligen Eingriff in die privatrechtlichen Mietverhältnisse hat der Bund keine taugliche **Verfassungsgrundlage**. Die Berufung auf Art. 100 BV ist **nicht vertretbar**.

Eine **rückwirkende Inkraftsetzung des Gesetzes wäre rechtlich unhaltbar**.

Wir lehnen das Bundesgesetz ab.

Es ist nicht zielführend, es behindert privatrechtliche Lösungen und stellt eine krasse Benachteiligung der Immobilieneigentümer und Vermieter dar. Der Eingriff ist zudem im internationalen Kontext einzigartig und schwächt tendenziell unsere internationale Wettbewerbsposition.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
Zurich Invest AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fischer'.

Andreas Fischer
Chief Investment Officer Zurich Schweiz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rova'.

Marcel Rova
Leiter Immobilien Schweiz