



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 below the text 'Freundliche Grüsse'.

Paul Winiker
Regierungsrat