

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