



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 Pachtzinsenerlass 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 Teilmietzinsenerlasses 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 Mietzinsenerlass. 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
waisenhausplatz 21 . 3011 bern . schweiz