

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 vertritt 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R Blumer'.

Ruedi Blumer
Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Schwager'.

Thomas Schwager
Geschäftsleiter