

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

economiesuisse 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 verfügten 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