

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 17. Juli 2020

Vernehmlassungsantwort

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste Branchenverband der Schweiz mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

GastroSuisse begrüsst das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19), obschon die vorgesehene Mietzinsreduktion für das Gastgewerbe eigentlich zu tief ausfällt und für eine zu kurze Dauer gilt. Nur ein rascher politischer Beschluss kann unzählige Konkurse und Leerstände von Geschäftsräumen verhindern und den Justizapparat entlasten. Der Gesetzesentwurf soll deshalb bis Ende Jahr vom Parlament fertig beraten werden.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt dabei bereits geltendes Recht. Mietverträge enthalten in der Regel eine Bestimmung, wonach ein Mietobjekt zu einem bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt wird. Insbesondere für Restaurants, Bars und Clubs vermochte der Vermieter dieser vertraglichen Zusicherung ab dem 17.03.2020 nicht mehr nachzukommen. Damit liegt nach Mehrheitsmeinung ein Mangel im mietrechtlichen Sinn vor, was grundsätzlich eine Herabsetzung des Nettomietzinses rechtfertigt. Selbst für den Fall, dass die aktuelle Situation über die richterliche Vertragsanpassung gemäss Clausula rebus sic stantibus gelöst würde, wäre ein Mieterlass bzw. eine substanzielle Mietzinsreduktion die Folge.

Der Bund forderte mit seinen Zwangsmassnahmen von allen Solidarität ein. Durch unser solidarisches Verhalten gelang es, die Ansteckungen mit dem Coronavirus deutlich zu senken. Nun gilt es, **die Wirtschaft gemeinsam vor nachhaltigem Schaden zu schützen**. Das schaffen wir wiederum nur, wenn sich alle solidarisch verhalten. Die gastgewerblichen Geschäftsmieterinnen und -mieter tragen auch beim vorgesehenen Mieterlass einen immensen Schaden. Die Vermieter haben von den Geschäftsmietern und steigenden Immobilienpreisen während Jahrzehnten profitiert. Die allermeisten Vermieter kalkulieren mit Mietausfällen und Leerständen. Sie können diese gut verkraften. Alle anderen lassen sich leicht über einen Härtefallfonds auffangen.

Die Dienstleistungsbranchen sind durch die Krise nachhaltig geschwächt, zumal eine Lagerhaltung nicht möglich und die Nachfrage nach Dienstleistungen zeitgebunden ist. **Die Umsatzaufälle bleiben für immer verloren**. Ein neuer Rekord an Betreibungen zeichnet sich ab. **Deshalb hilft den Dienstleistungsbranchen nur eine deutliche Mietzinssenkung. Andernfalls drohen eine Konkurswelle und unzählige Leerstände**. Daran kann niemand ein Interesse haben – insbesondere auch die Vermieter nicht. Das Gastgewerbe umfasst als viertgrösste Branche der Schweiz rund 264'000 Arbeitsplätze und 8'000 Lehrstellen.

II. Notwendige Änderungen am Gesetzesentwurf

GastroSuisse schlägt folgende Änderungen am Vernehmlassungsentwurf für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz vor.

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten; **[Ergänzen]**

Art. 2 Bst. g (neu)

Beherbergungsbetriebe **[Ergänzen]**

Art. 3 Abs. 3 (neu)

Betriebe mit Umsatzeinbussen von weniger als 60 % während der betrieblich angeordneten Schliessung gelten nicht als massiv eingeschränkt. **[Ergänzen]**

Art. 5

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen **oder ihren Betrieb massiv einschränken** mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses. **[Ergänzen]**

Betriebe, die durchschnittlich über die Monate März bis Mai 2020 Umsatzeinbussen von mindestens 60 % hatten, sollten auch unter die Regelung fallen. Andernfalls bleiben die Beherbergungsbetriebe vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Eine Umfrage der Tourismusverbände in Zusammenarbeit mit HES-SO Valais-Wallis bei mehr als 1'000 Hotelbetrieben ergab, dass die Beherbergungsbranche im März, April und Mai 2020 durchschnittlich 62 %, 91 % bzw. 84 % des üblichen Umsatzes einbüsste.

Art. 2

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern **der Miet- oder der Pachtzins die Nettomiete oder Nettopacht** für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt **[Allenfalls präzisieren]**

Aus der Erläuterung geht hervor, dass der unter Art. 4 definierte massgebende Miet- oder Pachtzins nicht nur für die Berechnung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses gilt, sondern auch beim Geltungsbereich (Art. 2). Sollte unerwartet die Bruttomiete oder Bruttopacht massgebend sein, um zu bestimmen, ob ein Betrieb über die 20'000-Franken-Limite fällt, wäre eine Präzisierung wie oben vorgeschlagen notwendig.

Art. 2 Bst. h (neu)

Cateringbetriebe [Ergänzen]

Art. 2 Bst. i (neu)

Veranstaltungsbetriebe [Ergänzen]

Cateringbetriebe sind ebenso vom Lockdown betroffen wie die unter Art. 2 aufgelisteten Einrichtungen, obschon sie nicht behördlich geschlossen wurden. Es müssen auch jene Einrichtungen einen Mietzins-erlass erhalten, deren Kundschaft mehrheitlich aufgrund einer behördlichen Anordnung schliessen musste. Zur Anwendung des gesetzlichen Verteilschlüssels wäre analog zu den Beherbergungsbetrie-ben eine Umsatzeinbusse von mindestens 60% vorausgesetzt.

Art. 11 Abs. 1

Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referen-dum. **[Unverändert beibehalten]**

Es ist unerlässlich, dass das Gesetz für dringlich erklärt wird. Es droht eine Flut juristischer Prozesse, falls sich die Inkraftsetzung weiter verzögern würde.

Art. xx Delegationsnorm bei behördlichen Anordnungen infolge von Covid-19 (neu)

Der Bundesrat kann infolge von Schliessungen und Einschränkungen von Geschäften während der Covid-19-Epidemie vom OR abweichende Bestimmungen erlassen:

Bst. a (neu): die Kündigungsfrist für Geschäftsmietverhältnissen für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. b (neu): die Zahlungsfrist bei Zahlungsrückständen der Geschäftsmieten für eine beschränkte Zeitdauer verlängern.

Bst. c (neu): einen Teil des Miet- oder Pachtzinses für eine beschränkte Zeitdauer zulasten der Vermieter oder des Bundes erlassen. [Ergänzung]

Der Gesetzesentwurf sieht eine einmalige Reduktion des Miet- oder Pachtzins für die Dauer der ver-ordneten Schliessung vor. Bei einem zweiten Lockdown würde das Gesetz nicht mehr greifen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz sollte deshalb vorsorglich vorsehen, dass der Bundesrat weitere zeit-lich befristete Mietzinsreduktionen und andere Massnahmen zum Schutz von Geschäftsmietern erlas-sen kann. Andernfalls müsste das Parlament den Gesetzesprozess von neuem starten, sollte es tat-sächlich zu einer weiteren Schliessung kommen. Damit würde wertvolle Zeit verloren gehen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroSuisse.

Freundliche Grüsse

GastroSuisse



Casimir Platzer
Präsident



Daniel Borner
Direktor

GastroSuisse

Für Hotellerie und Restauration
Pour l'Hôtellerie et la Restauration
Per l'Albergheria e la Ristorazione

Wirtschaftspolitik
Blumenfeldstrasse 20 | 8046 Zürich
T +41 44 377 52 50
wipo@gastrosuisse.ch | www.gastrosuisse.ch