

Das Parlament hat gesprochen: Mietzinsermasse! Alles (un-)klar?

Practice Group Bau- und Immobilienrecht

1. Was wurde entschieden?

Die eidgenössischen Räte haben eine Motion¹ verabschiedet, welche im Wesentlichen Folgendes vorsieht:

- Betriebe, die aufgrund der COVID-19-Verordnung² geschlossen bleiben mussten, sollen ihrem Vermieter für den entsprechenden Zeitraum nur 40% der Miete zahlen müssen. Für Betriebe des Gesundheitswesens, die ihre Tätigkeit aufgrund der COVID-19-Verordnung² wesentlich reduzieren mussten, gilt die vorstehende Regelung für maximal zwei Monate.
- Ausgenommen sind Mieter, deren Mietzins pro Monat und Objekt mehr als CHF 15'000³ bzw. 20'000 beträgt.
- Für Vermieter soll ein Härtefallfonds im Umfang von CHF 20 Mio. eingerichtet werden.
- Diesbezügliche Vereinbarungen zwischen den Mietparteien sollen wirksam bleiben.

2. Ist dieser Beschluss für die Mietparteien verbindlich?

Nein.

Der Bundesrat wurde beauftragt, dem Parlament ein entsprechendes Gesetz vorzulegen. Dieses muss dann vom National- und vom Ständerat verabschiedet werden und anschliessend in Kraft treten, damit die vorgenannte Regelung wirksam wird. Gemäss Medienberichten⁴ ist mit dem Gesetzesentwurf frühestens Mitte September 2020 zu rechnen und die Räte würden ihn dann wohl in der Dezembersession 2020 beraten. Wann das Gesetz in Kraft treten würde, ist offen und ein Referendum ist auch nicht auszuschliessen.

¹ Motion WAK-S (20.3460), vgl. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20203460>; parlamentarische Beratung vgl. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=49170> (beide besucht am 9.06.2020).

² Vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20200744/202003190000/818.101.24.pdf> (besucht am 9.06.2020).

³ Zwischen CHF 15'000 und 20'000 soll eine «Opt-out-Klausel» gelten.

⁴ Vgl. z.B. <https://www.nzz.ch/wirtschaft/corona-parlament-zwingt-vermieter-zu-mietzinsermasse-ld.1560211> (besucht am 9.06.2020).

3. Was ist klar und was ist unklar?

Klar ist noch fast nichts. Das Parlament könnte im Rahmen der Beratung des Gesetzes die vorgenannten Bedingungen abändern oder auch ganz auf eine gesetzliche Regelung verzichten. Die Mehrheitsverhältnisse waren (insb. im Ständerat) relativ knapp⁵ und wie sich die Lage bis zur parlamentarischen Beratung des Gesetzesentwurfs entwickelt, ist naturgemäss schwer vorhersehbar bzw. von vielen Faktoren abhängig.

Aktuell noch unklar sind hingegen sehr viele Punkte, wie zum Beispiel:

- Wird eine Regelung im Sinne der Motion überhaupt in Kraft treten und ggf. wann?
- Bleibt das Verhältnis von 40% zu 60% im Gesetzgebungsverfahren bestehen oder wird es geändert?
- Betreffen die Frankengrenzen die Brutto- oder die Nettomiete?
- Was gilt als ein Objekt? (z.B. gelten mehrere mit separaten Verträgen gemietete Objekte in einer Liegenschaft als Einheit? Zählen separat vermietete Parkplätze zum (Haupt-)Objekt?)
- Gilt die Bundesregelung auch in Kantonen, die diesbezügliche Regelungen (mit einer Beteiligung des Staates) getroffen haben (z.B. BS,⁶ FR,⁷ NE,⁸ GE,⁹ VD¹⁰)?
- Sind Vereinbarungen zwischen den Mietparteien wirklich in allen Fällen geschützt, z.B. auch wenn eine Partei geltend macht, sie sei davon ausgegangen, dass kein entsprechendes Gesetz verabschiedet würde?
- In welcher Form und ggf. innert welcher Frist muss ein «Opt-out» erklärt werden?
- Gilt die Regelung auch für Mieter, die keine wirtschaftlichen Einbussen hinnehmen mussten (z.B. Kompensation im Onlinehandel) oder deren Miete durch Versicherungszahlungen gedeckt ist?
- Gilt die Regelung auch, wenn für Mieter die fraglichen Mietzinse vorbehaltlos bezahlt haben?

⁵ 20 zu 19 bei 4 Enthaltungen, vgl. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=49170> (besucht am 9.06.2020).

⁶ Vgl. <https://www.fd.bs.ch/COVID-19/mietzinshilfe.html> (besucht am 9.06.2020).

⁷ Vgl. <https://www.promfr.ch/covid-19/baux-commerciaux-prise-en-charge-dun-mois-de-loyer/> (besucht am 9.06.2020).

⁸ Vgl. <https://neuchateleconomie.ch/loyers/> (besucht am 9.06.2020).

⁹ Vgl. <https://www.ge.ch/document/covid-19-locaux-commerciaux-produits-genevois-tarifs-electricite> (besucht am 9.06.2020).

¹⁰ Vgl. <https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-des-institutions-et-du-territoire-dit/actualites/news/13087i-covid-19-aide-aux-locataires-et-bailleurs-de-locaux-commerciaux/> (besucht am 9.06.2020).

- Wäre eine gesetzliche Regelung im Sinne der Motion, angesichts der Rückwirkung und des Eingriffs in vorbestehende privatrechtliche Rechtsverhältnisse, verfassungs- und EMRK-konform bzw. könnten sich die Parteien dagegen gerichtlich zur Wehr setzen?¹¹
- Unter welchen Voraussetzungen darf der Vermieter Leistungen aus dem Härtefallfonds beantragen bzw. was gilt als Härtefall?

4. Was empfehlen wir?

Da derzeit einzig (relativ) klar ist, dass Vereinbarungen zwischen den Mietparteien über die Folgen der Corona-Pandemie Bestand haben sollen, empfehlen wir den Mietparteien weiterhin,¹² eine einvernehmliche und abschliessende Lösung zu suchen.

Für den Fall, dass die Differenzen unüberbrückbar sind, empfehlen wir, mit der Einleitung rechtlicher Schritte zuzuwarten, bis die Rechtslage klar(er) ist.

¹¹ Diese Frage wird hier bewusst offengelassen bzw. würde einer vertiefteren Abklärung bedürfen.

¹² Vgl. https://www.wenger-plattner.ch/media/filer_public/92/54/9254086e-1559-4436-9820-36ed38cfae74/15_april_2020__coronavirus_und_mietzinszahlungspflicht.pdf.