

06.05.2020 - 16:17 Uhr

Undifferenzierter Zwangserlass zu 70% der Geschäftsmieten gescheitert

Zürich (ots) -

Die Mehrheit des Ständerates hat die Motion des Nationalrates abgelehnt, welche alle Vermieter von Geschäftsräumen mit corona-bedingt angeordneten Schliessungen zu 70% Mieterlass während zwei Monaten zwingen wollte. Das Parlament hat damit in der Sondersession keinen Eingriff in die bestehenden Mietverträge verabschiedet. Dies zeigt, dass rückwirkende Eingriffe in die Mietverträge unweigerlich zu Willkür und Ungerechtigkeit führen. Es ist unhaltbar, für die notrechtlichen Betriebseinschränkungen generell die Vermieter haften zu lassen. Es ist an den Parteien situationsgerechte Lösungen im Einzelfall auszuhandeln.

Der Bundesrat hatte mittels Notrecht bereits Erleichterungen für Mieter angeordnet, für den Fall, dass sie mit der Zahlung von Mietzinsen in Rückstand geraten. Sie erhalten eine Nachfrist von mindestens 90 Tagen. Diese verordnete Zwangsstundung zugunsten Mieter hat bereits mehrmonatige sanktionslose Mietzinsausfälle für Vermieter zur Folge und hat Druck auf die Parteien gemacht, um einvernehmliche Lösungen zu finden. Weitergehende Eingriffe in die Vertragsbeziehungen zwischen Geschäftsraummietern und Vermietern hat der Bundesrat jedoch mit gutem Grund abgelehnt.

Eingriff in die Mietverträge führt zu Willkür und Ungerechtigkeit

Die Diskussionen im Parlament haben deutlich gemacht, dass es keine gerechte Pauschalreglung zu erzwungenen Mieterlassen von Geschäftsmietern aufgrund von covid-19-bedingten Betriebseinschränkungen gibt. Rückwirkende Eingriffe in die Geschäftsmietverträge führt zu Willkür und Ungerechtigkeit. Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten sind im Geschäftsmietbereich äusserst vielfältig und umfassen neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten der Parteien. Auch die finanziellen Verhältnisse von Mietern und Vermietern sind völlig individuell: Es gibt sowohl Unternehmer (Mieter) wie auch Vermieter, welche in vergangenen Jahren ausreichend finanzielle Reserven zum Schultern der Lasten anlegen konnten. Eine generelle Lastenübernahme durch die Vermieter ist weder angezeigt noch gerecht. Schliesslich sind es nicht die Vermieter, welche die Corona-Krise und ihre Folgen verursachten. Zudem müssen die Vermieter ihre Zahlungspflichten ungeschränkt leisten (Hypozinsen, Amortisationen, Gebühren, Abgaben, Hauswarte, Liegenschaftsverwaltungen, Servicefirmen etc.).

Parteien müssen situationsgerechte Lösungen finden

Generelle Zwangserlasse würden auch nicht zu Rechtssicherheit führen, denn jeder Eingriff führt zu Auslegungsspielraum und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren. Geschäftsmieterverbände haben bereits Pilotverfahren angedroht. Es ist an den Parteien, bedarfsgerechte Lösungen auszuhandeln, welche den konkreten Verhältnissen und der individuellen Betroffenheit der Parteien Rechnung tragen.

Die Diskussion über die Auswirkungen und Betroffenheit im Geschäftsmietbereich durch die Corona-Krise sind bisher völlig unklar und beruhen auf reinen Behauptungen. Der Bundesrat hat daher ein Monitoring in Auftrag gegeben, um gesicherte Daten zu erhalten und gestützt darauf allfälligen Handlungsbedarf fundiert zu prüfen. Dies ist zielgerechter als willkürliche Hauruck-Übungen.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

