

19.05.2020 – 17:18 Uhr

Willkürlicher Eingriff in die Mietverhältnisse: HEV Schweiz lehnt 60%-Zwangserlass bei Geschäftsmieten ab.

Zürich (ots) -

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) ist der Schwesterkommission des Nationalrates (WAK-N) gefolgt und hat mehrheitlich eine Motion unterstützt, welche die Vermieter zu einem Erlass von 60% der geschuldeten Monatsmieten von Geschäftsräumen zwingt. Dieser Zwang soll für die Zeit der COVID-19-bedingten Schliessung oder Reduktion des Betriebs gelten, und zwar auch für Grossunternehmen mit einem Jahresmietzins von bis zu 240'000 Franken. Der HEV Schweiz lehnt den krassen Eingriff ins Eigentumsrecht der Vermieter ab. Der Vorschlag ist willkürlich und führt auf Mieter- wie auf Vermieterseite zu Ungerechtigkeiten. Er verkennt auch die vielen bereits einvernehmlich abgeschlossenen Lösungen.

Die von der WAK-S nun mehrheitlich unterstützte Motion beruht auf dem Vorschlag der WAK-N und sieht einen staatlich erzwungenen Mieterlass auf Kosten der Vermieter vor. Vermieter von Geschäftsräumen mit einem monatlichen Bruttomietzins von maximal CHF 20'000 müssen dem Mieter einen Erlass von 60% des Mietzinses während der Zeit der Schliessung oder Betriebsreduktion (gemäss COVID-19 Verordnung 2) und damit insgesamt bis CHF 40'000 oder noch mehr gewähren. Bei Mietzinsen ab CHF 15'000 gilt ein auslegungsbedürftiges Opt-Out. Bereits abgeschlossene Vereinbarungen sollen bestehenbleiben. Diese Regelung führt auf Seiten der Vermieter und der Mieter zu Ungerechtigkeiten, weil sie keinerlei Rücksicht nimmt auf die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten, die konkreten Auswirkungen der COVID-19-Notanordnungen und die individuellen finanziellen Verhältnisse der Parteien. Zudem ist der vorgesehene Zwangserlass bis zu einer bestimmten Frankengrenze der Mietzinsen völlig willkürlich. Profitieren von dieser Regelung würden also Unternehmer mit einem Jahresmietzins von bis zu 240'000 Franken - und damit nicht nur eingemietete Kleinunternehmer: Vermieter - welche die Mieterlasse auch an potente Grossunternehmen gewähren müssen - müssen demgegenüber ihre eigenen Kosten (Hypothesen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungen, Handwerker) weiterhin ungeschmälert bezahlen!

Solidarität und Fairness statt willkürlichem Zwang gefragt

Neutrale Rechtsgutachten (unter anderen von Prof. Peter Higi und Prof. Francois Bohnet) vertreten die Ansicht, dass kein Rechtsanspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses aufgrund der Notrechtsanordnungen zur Betriebseinschränkung besteht. Der HEV Schweiz hat die Vermieter dennoch ungeachtet der Rechtslage stets dazu aufgerufen, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten mit ihren von Betriebsschliessungen betroffenen Gewerbemietern Lösungen auszuhandeln, um covid-bedingte Konkurse von überlebensfähigen Gewerbemietern vermeiden zu helfen. Es ist Aufgabe der Vertragsparteien situationsgerechte Lösungen auszuarbeiten. Sie haben auch die Mietverträge vereinbart und kennen die konkrete Betroffenheit am besten. Viele private Vermieter sind ihren Geschäftsmietern bereits mit Erlassen und anderen Erleichterungen entgegengekommen und immer mehr tun dies auch grosse Vermieter. Es ist zudem eine Illusion zu glauben, dass mit einem - wie auch immer gearteten - rückwirkenden gesetzlichen Eingriff in die vereinbarten Mietverträge Rechtssicherheit entstehen würde. Jeder gesetzliche Eingriff schafft neue Auslegungsprobleme und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren.

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