

18.09.2020 - 16:16 Uhr

Geschäftsmietegesetz verfassungswidrig und willkürlich

Zürich (ots) -

Der HEV Schweiz lehnt das vorgeschlagene Geschäftsmietegesetz ab. Dieses greift rückwirkend in die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Mietparteien ein. Damit verletzt das Gesetz sowohl die verfassungsrechtlich geschützte Wirtschaftsfreiheit wie auch die Eigentumsgarantie. Zudem stellt die undifferenzierte Zwangsregelung einen massiven Verstoss gegen die Rechtsgleichheit von Mieterinnen und Vermietern dar.

Der Bundesrat wurde gegen seinen Willen von National- und Ständerat mittels zweier Motionen gezwungen, ein Gesetz auszuarbeiten, das Vermieter von Geschäftsräumen generell zu einem Mieterlass von 60% des Mietzinses bei Covid-19-bedingten Betriebsschliessungen sowie bei bestimmten reduziert geführten Betrieben zwingt. Dieser staatliche Zwang zum Teil-Mieterlass soll bis zu einer willkürlichen Frankengrenze von monatlichen Mietzinsen von 20'000 Franken gelten, verbunden mit einer opt-out-Klausel für Monatsmieten ab 15'000 Franken. Der Bundesrat hat heute das entsprechende Geschäftsmietegesetz zuhanden des Parlaments verabschiedet. Er hat allerdings deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er einen Eingriff in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen und Vermietern ablehnt. In der Vernehmlassung wurde der gesetzliche Zwangseingriff auch von der deutlichen Mehrheit der Kantone abgelehnt.

Willkürliche Pauschalregelung lässt Vermieter für Staatseingriffe haften

Die Zwangsregelung ist ungerecht und unverantwortlich. Die Betriebseinschränkungen erfolgten auf notrechteliche Anordnung des Bundesrates zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung. Der Vermieter hat diese Beeinträchtigungen weder verursacht, noch kann er diese beheben. Es ist willkürlich, den Vermieter für die Beeinträchtigungen haften zu lassen und ihn durch staatliche Anordnung um 60% seines vertraglichen Mietzinsanspruchs zu berauben. Vermieter - welche die Mieterlasse zu gewähren hätten - müssten jedoch ihre eigenen Kosten (Hypozinsen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungen, Handwerker) ungeschmälert zahlen. Entgegen der Ansicht von mietverbandsnahen Juristen geht die grosse Mehrheit aufgrund der herrschenden Rechtslehre davon aus, dass Mieter gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 angeordneten Betriebsschliessungen bzw. -einschränkungen keinen Anspruch auf einen Mieterlass haben, so etwa Prof. Bohnet, Prof. Higi, Dr. Ilyedjian, Dr. Peduzzi). Die Zwangsregelung missachtet die konkreten Leistungspflichten in den Geschäftsmietverträgen sowie die finanziellen Verhältnisse der jeweiligen Mietparteien. Sie ist völlig willkürlich. So profitieren auch vermögende Unternehmer, darunter auch zahlreiche internationale Konzerne.

Mehr Rechtsunsicherheit und Streitpotenzial

Die Zwangsregel schafft neue Rechtsunsicherheit: Wie sollen all die bereits einvernehmlich abgeschlossenen Vereinbarungen der Mietvertragspartner über Mieterlasse und andere Erleichterungen angerechnet werden? In etlichen Kantonen wurde sogar ein Teil der Geschäftsmiete vom Staat übernommen; was geschieht in diesen Fällen? Teilweise erhalten Geschäftsmieter auch Versicherungsleistungen für Betriebsausfälle oder Entschädigungen von Gemeinden. Die Forderungen und auch die Auslegung des rückwirkenden Vertragseingriffs im Einzelfall werden enorme Probleme und Rechtsstreite provozieren.

Ungerechte Wettbewerbsverzerrung

Der staatliche Zwang zum Mieterlass schafft zudem eigentums- und wettbewerbsfeindliche Benachteiligungen. Eingemietete Gewerbetreibende werden entlastet, während Gewerbetreibende, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen, ihre Einnahmenausfälle durch die Covid-19-Krise selbst tragen und darüber hinaus auch alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) weiterhin vollumfänglich selber zahlen. Der HEV Schweiz empfiehlt dem Parlament, das verfassungswidrige, willkürliche Gesetz zu verwerfen.

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100855768> abgerufen werden.