

Vernehmlassung COVID-19-Geschäftsmietegesetz – Stellungnahme der AIHK gegenüber economiesuisse

Die Geschäftsstelle der AIHK steht der Vernehmlassungsvorlage skeptisch gegenüber. Dies aus folgenden, hier nur knapp zusammengefassten Gründen:

Der Bundesrat hat im Kampf gegen die Ausbreitung von COVID-19 gestützt auf das Epidemien-gesetz (EpG) Massnahmen gegenüber der Bevölkerung beschlossen, darunter auch die Schlies-sung von zahlreichen privaten Unternehmen. Die Schliessung von privaten Unternehmen (Art. 40 Abs. 2 lit. b EpG) löst keine Entschädigungspflicht aus.

Laut Mietvertragsrecht ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in ei-nem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu er-halten (Art. 256 Abs. 1 OR).

Ausserdem trägt der Vermieter die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben (Art. 256b OR). Aus der herrschenden Lehre und der Praxis zum Mietrecht lässt sich ableiten, dass eine behördliche Schliessung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens gestützt auf das EpG per analogiam der Last aus öffentlichem Recht nahekommt. Deren Folgen wären diesfalls vom Vermieter zu tragen.

Das Mietvertragsrecht sieht weiter vor: Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mietzins verhält-nismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR).

Die Bestimmung von Art. 259a OR soll keine Anwendung finden, wenn der Vermieter an der nach-träglichen Unmöglichkeit der Vertragserfüllung kein Verschulden trifft, weil hier ein Anwendungsbereich von Art. 119 OR (Unmöglich werden einer Leistung) greife (BSK-OR I, WEBER, Art. 259a N1 zweiter Absatz).

Aus den vorgenannten mietvertragsrechtlichen Bestimmungen folgt: Kann der Vermieter das Mie-tobjekt nicht zum vorgesehenen Gebrauch dem Mieter überlassen, entfällt nach Art. 119 Abs. 1 OR diese Pflicht, wobei aber die Gegenleistung des Mieters (Bezahlung des Mietzinses) ebenfalls dahinfällt.

Mit den vorstehenden Ausführungen soll aufgezeigt werden, dass der Gesetzgeber bereits die nötigen gesetzlichen Grundlagen zur Klärung der sich hier stellenden Fragen geschaffen hat und es dazu bereits Lehrmeinungen sowie Gerichtsentscheide gibt.

In der aktuellen Krise konnten sich viele Vermieter und Mieter einvernehmlich und aussergericht-lich einigen hinsichtlich einer Mietzinsherabsetzung während der Dauer der behördlichen Betriebs-schliessungen gestützt auf das EpG.

Wir erachten solch private Regelungen zwischen den Vertragsparteien basierend auf den jeweils konkreten Umständen des einzelnen mietvertraglichen Verhältnisses als sinnvoll und zweckmässig. Können sich die Parteien nicht einigen, so bieten die vorstehend kurz abgerissenen gesetzlichen Regelungen die benötigten Grundlagen, um die Frage im jeweils konkreten Einzelfall allenfalls auch gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die mietvertraglichen Verhältnisse hinsichtlich der von vorliegender Fragestellung betroffener Geschäftsräumlichkeiten können sehr unterschiedlich ausgestaltet sein. Es ist daher nicht zweckmässig, wenn für sämtliche unter die Vernehmlassungsvorlage fallende mietvertragliche oder pachtvertragliche Verhältnisse der geschuldete Miet- oder Pachtzins durch den Gesetzgeber auf 40 Prozent des massgebenden Zinses festgelegt wird.

Wir sehen darin einen auf Willkür basierenden Eingriff in die Privatautonomie der Vertragsparteien. Schliesslich wird es mit einer solchen gesetzlichen Regelung kaum noch anderslautende Einigungen zwischen den Parteien geben, weshalb dann auch Art. 3 der Vernehmlassungsvorlage nicht weiterhilft.

Aufgrund der sehr kurzen Vernehmlassungsfrist konnten wir unsere Mitglieder hierzu nicht konsultieren. Die Stellungnahme basiert daher auf der Einschätzung seitens der Geschäftsstelle.