



Per Mail an: Recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Bern, 7. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen zur Einladung zur Vernehmlassung des eingangs erwähnten Bundesgesetzes. Der HANDELSVERBAND.swiss (vormals VSV Verband Schweizer Versandhandel und VSF Verband Schweizer Filialunternehmen) vereint 344 stationär und online tätige Händler. Die angeschlossenen Händler betreiben tausende Standorte in der Schweiz und waren fast durchwegs von der Corona Krise betroffen. Unsere Mitglieder generieren gegen 20 Mrd CHF Umsatz im Detailhandel und stehen für alle Dimensionen des Detailhandels: Sowohl Food als auch Non-Food Anbieter, Kleinstunternehmen mit einem Standort bis Grossunternehmen mit mehreren 100 Filialen in der Schweiz, stationäre und online Händler. Die letzten Monate waren und sind für einige unserer Mitglieder noch immer existenzbedrohend. Der Bundesrat hat mit vielen schnellen Massnahmen den Schmerz der Händler lindern können, dafür danken wir an dieser Stelle herzlich. Gleichzeitig hat die schwierigste Phase für den Handel erst begonnen, die nächsten Monate werden noch viele Herausforderungen und leider wahrscheinlich auch die eine oder andere Standortschliessung mit sich bringen. Umso dringender ist es für uns, eine Lösung betr. der ungelösten Konflikte rund um Mietzinsreduktionen zu finden.

Der HANDELSVERBAND.swiss begrüsst den eingeschlagenen Weg des Bundesgesetzes und der Kostenteilung vom Grundsatz her und hat bereits in früheren Stadien auch Hand für andere Lösungen geboten. Wichtig ist, dass eine Lösung gefunden wird und keine weiteren Verzögerungen und damit einhergehende Unsicherheiten eintreten.

Wir sind uns der Argumente „Eingriff ins Privateigentum“ der Gegner durchaus bewusst, möchten aber an dieser Stelle festhalten, dass mit der COVID-19 Verordnung in vielerlei Hinsicht in Privat- und Eigentumsrechte eingegriffen wurde. In anderen Situationen musste diese Debatte offenbar nicht geführt werden und es war in anderen Konstellationen kein



Hinderungsgrund für Eingriffe in Grundrechtspositionen. Vom Lock Down waren nicht nur die Detailhandelsunternehmen unmittelbar betroffen, sondern auch ihre Mitarbeiter, die in Kurzarbeit auf 20% des Lohns verzichten mussten, die Produzenten der Waren, die Spediteure und alle weiteren Lieferanten des Handels, wie beispielsweise die Werbeindustrie. Angesichts der im Gesamtkontext eher geringen Auswirkungen auf die Vermieter, ist nicht einzusehen, weshalb nicht auch die Immobilienbranche einen Anteil der durch den Lock Down verursachten Kosten zu tragen hat und hilft den stark gebeutelten Detailhandel zu entlasten.

Anmerken möchten wir, dass sich sehr viele Vermieter unseren Mitgliedern gegenüber sehr kulant gezeigt haben und für eine Mehrzahl der Mietverhältnisse eine Reduktion vereinbart wurde. Gleichwohl gibt es noch Vermieter, die sich damit äusserst schwertun und zu keinen oder nur ungenügenden Konzessionen bereit sind. In dieser Situation haben die Mieter regelmässig die schlechtere Ausgangslage und müssen mit Kündigung und Ausweisung rechnen. In dieser Hinsicht scheint es uns wichtig, dass das vorgeschlagene Gesetz umgesetzt wird.

Nachfolgend nehmen wir zu den Grundzügen und zu einzelnen Gesetzesartikel Stellung, um gleichzeitig die entsprechenden Ausführungen im Bericht zu würdigen.

Grundzüge der Vorlage

Die Vorlage hält sich streng an den Motionstext und schliesst einen gewissen Teil von Mietern gezielt aus (grosse Flächen, nicht behördlich geschlossene Betriebe). Der Bundesrat aber auch das Parlament hat dies in seiner Antwort an die Motionäre entsprechend formuliert und auf die Problematik hingewiesen. Andererseits wurde in den Räten immer wieder das Thema „Luxusflächen“ beschworen. Dabei wurde jedoch vergessen, dass es diverse Ladenformate gibt, die grosse Flächen brauchen, ohne dem Luxussegment anzugehören. So brauchen Möbel- und Einrichtungsgeschäfte, Babyausstatter, Sportgeschäfte, Gartencenter etc. regelmässig grosse Mietlokale, deren Preis jedoch angemessen ist. Mit der jetzt geltenden Regelung dürften diese Ladenformate leer ausgehen. Allenfalls hätte man besser einen maximalen Mietzins pro Quadratmeter, anstatt einen absoluten Wert definiert.

Es stellt sich, angesichts der Bedenken des BR und des Willens des Parlaments eine Lösung gesetzlich zu definieren, die Frage, warum nicht in einzelnen Gesetzesartikeln der Interpretationsspielraum ausgenutzt und weiter gefasst wurde. Auf den ersten Blick hätten die harten Ausschlusskriterien der Motion u.E. ansatzweise kompensiert werden können.

Wir begrüssen explizit, dass diese gesetzliche Regelung nicht in Abhängigkeit zu anderen COVID-19 Massnahmen gestellt wird.

Persönlicher und sachlicher Geltungsbereich

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass es auch „de facto“ Schliessungen gegeben hat, welche nichts mit einer behördlichen Schliessung gemäss COVID-19-Verordnung 2 zu tun hatten. So sind gewisse Lagen (insbesondere Flughafen, Bahnhöfe) mit der Verordnung genauso ihrer Frequenz und ihrer Geschäftsgrundlage wie die offiziell zu schliessenden Ladenflächen beraubt worden.

Ausstiegsklausel

Wir akzeptieren die Ausstiegsklausel als politisch gewollt, jedoch erschliesst sich uns ihr Sinn nicht. Wenn sie weggelassen wird, ändert sich nach unserer Einschätzung nichts an der Rechtslage.

Massgebender Miet- oder Pachtzins

Die Feststellung im Kapitel 1.2.5 Abschnitt 3 betr. Definition des massgebenden Miet- oder Pachtzinses ist u.E. unvollständig. Insbesondere fehlt ein Hinweis auf die gemischte Nutzung einer Fläche (täglicher Bedarf vs. nicht täglicher Bedarf) und einen entsprechenden Allokationsschlüssel. Dies könnte „abgesperrte/geschlossene Fläche“ oder aber auch Umsatz sein. (Sortimentssperrungen z.B. Pet Food erlaubt, Rest nicht erlaubt oder auch Verkaufsläden mit Werkstatt). Wir fordern für diese Definition eine Anpassung, so dass auch bei gesperrten Flächen und/oder entgangenen Umsätzen eine Reduktion des Mietzinses verlangt werden kann.

Vorübergehende gesetzliche Anpassung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses

Wir unterstützen diese Einschränkung. Andererseits möchten wir auch anregen, dass genau diese ungelöste Fragestellung im Mietrecht endlich angegangen wird. Eine mietgesetzliche Regelung zur „behördlich verordneten Schliessung aufgrund nationaler oder kantonaler Notverordnungen“ könnte in Zukunft helfen, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wir begrüssen diesen Fonds ausdrücklich. Es darf nicht sein, dass die Kompensation des existenzbedrohenden Schadens beim (Mieter) einen existenzbedrohenden Schaden beim Vermieter auslöst.

Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Zu den einzelnen Artikeln beziehen wir nachfolgend Stellung:

Artikel	Textauszug	Bemerkungen / Anregungen
1a	<p>„... für das Publikum schliessen mussten ...“</p> <p>Neu: „für das Publikum ganz oder teilweise schliessen mussten“</p>	<p>Diese Definition ist nicht konsequent zu Ende gedacht. Unternehmen, welche aufgrund der Verordnung Teilsortimente absperren und nicht verkaufen durften sind ebenfalls teilweise geschlossen worden. Wir erwarten hier eine Anpassung auch auf ganz oder teilweise schliessen mussten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei weitgehend gemischten Sortimenten ist eine teilweise Schliessung bzw. Sperrung demgegenüber umzusetzen, sofern dem keine wesentlichen Hindernisse vor Ort entgegenstehen: So sind in Filialen der Grossverteiler integrierte Blumenläden abzugrenzen und zu schliessen; ebenso können zwar Food-Bereiche z.B. im Erd- oder Untergeschoss geöffnet bleiben, während Kleider- und Spielwarenverkaufsetagen zu schliessen sind. Bei stark durchmischten Angeboten im gleichen Verkaufsbereich sind die <i>im Einzelfall praktikablen</i> Abgrenzungen (z.B. Abgrenzung von grösseren Verkaufsbereichen mit Markenparfümerieartikeln in Drogeriemärkten, Spielwaren- oder Kleiderregale bei Detailhändlern) vorzunehmen, z.B. durch die Sperrung des Zugangs zu nicht mehr zum Verkauf erlaubten Sortimentsteilen oder deren Abdeckung durch Folien. Auch kleine Sortimentsbereinigungen bei Frischwaren (z.B. im Lebensmittelladen kein Angebot von Blumensträussen im Kassenbereich) können sich als sachgerecht erweisen. Eine Abgrenzung und Schliessung ist nur dann nicht angezeigt, wenn in einem Regal üblicherweise sowohl Produkte des täglichen Bedarfs als auch andere Güter nebeneinander angeboten werden (so z.B. bei Zeitungen und Presseerzeugnissen); dies gebietet sich aus Verhältnismässigkeits- und mithin Praktikabilitätsgründen.
Fehlt 1c	n/a	<p>Es fehlt ein Absatz, welcher auch Schliessungen von Ladenflächen umfasst, welche aufgrund von behördlichen Schliessungen im direkten Umfeld oder Reisebeschränkungen keinen Umsatz mehr realisieren konnten. Hier fordern wir eine Klausel, welche es erlaubt, Unternehmen mit einem Umsatzeinbruch > 60 % zum Vergleichszeitraum Vorjahr ebenfalls eine Mietzinsreduktion zu verhandeln.</p>

2	... maximal 20'000 Franken“	Wir können eine Deckelung nachvollziehen. Diese Deckelung möchte im Motiv „überbeuerte“ und ganz grosse Mietflächen ausschliessen. Andererseits kann sie auch als „diskriminierend“ betrachtet werden, es gibt auch „günstige grosse Flächen“, welche in der Natur der Sache liegen und ebenfalls einen Anspruch auf Mietzinserslass haben sollen dürfen (z.B. Einrichtungsgeschäfte, Babyausstatter, Sportläden, Gartencenter etc.).
2a	„ausgenommen sind Läden, die Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten“ Neu „ausgenommen sind Läden, die keine behördlich verordneten Sortimentbeschränkungen vornehmen mussten“	Die Ausführungen im Bericht lassen darauf schliessen, dass ein Laden keinen Anspruch auf Mietzinserslass hat, sofern er auch nur einen kleinen Teil Lebensmittel anbietet und damit teilweise offenhalten durfte. Dies ist stossend, besagt es doch unter Umständen, dass ein Unternehmensangebot mit 10 % täglichem Bedarf und 90 % nicht täglichem Bedarf nicht unter das Gesetz fallen würde. Es ist zwingend vorzusehen, dass zumindest die behördlich gesperrte Angebotsfläche zulässig sei, die Mietzinsreduktion geltend zu machen. Im Weiteren ist der Korrekturentscheid des Bundesrates bezüglich Wiedereröffnung und Wegfall der Sortimentseinschränkung Beweis genug, dass viele Unternehmen mit gemischten Sortimenten ebenfalls Einschränkungen bzw. Teilschliessungen erleiden mussten. Im Übrigen ist eine solche Regelung gemäss Bericht für Unternehmen mit angeschlossenen Werkstätten (Fahrradverkauf mit Werkstatt) ausdrücklich vorgesehen – es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Food/Non Food Händler diesbezüglich schlechter behandelt werden sollte.
3		Wir unterstützen Artikel 3 in dieser Form. Insbesondere ist wichtig, dass die im Bericht formulierte „Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden“ keine Einigung im Sinne des Gesetzes darstellen. Nach wie vor Mühe haben wir mit der Ausstiegsklausel. Wir gehen davon aus, dass diese vor allem von Vermietern benutzt werden wird, da für den Mieter im Normalfall kein Anreiz besteht, den Gerichtsweg zu beschreiten (sofern das Gesetz so in Kraft tritt).
4c	Neu: eine Teilfläche für Güter des täglichen Bedarfs geöffnet war	Wie unter 2a gefordert, muss die gemischte Nutzung „täglichem Bedarf (offen) vs. nicht täglichem Bedarf (gesperrt/geschlossen) berücksichtigt werden. Entsprechend müsste im Gesetz ein Abzug für „offene“ Flächen (täglichem Bedarf, Werkstatt etc.) irgendwie im Gesetz berücksichtigt werden.



5	Geschuldeter Miet- oder Pachtzins	Wir unterstützen die Definition unter Einbezug unserer Argumentation betr. der „de facto“ Schliessungen (siehe „fehlender“ Artikel 1c).
6		Einverstanden
7	Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen	Angesichts der politischen Entwicklung des Geschäftes (Ablehnung der ersten Vorstösse mit einer konsequenten Lastenteilung zwischen Bund, Mieter und Vermieter), sind wir mit diesem Vorgehen einverstanden. Allerdings geben wir zu bedenken, dass eine wirtschaftliche Notlage auch erst später als 6 Monate - aufgrund der Langzeitfolgen von COVID 19 – entstehen kann. Eine generelle Lastenteilung wäre unsere favorisierte Lösung gewesen. Der nun vorliegende Text trägt die Gefahr einer „Bürokratisierung“ und Verschiebung von Rechtsstreitigkeiten in sich.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Argumente. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Patrick Kessler, info@handelsverband.swiss, Tel. 058 310 07 17.

Mit freundlichen Grüssen

HANDELSVERBAND.swiss

Geschäftsführer

Präsident