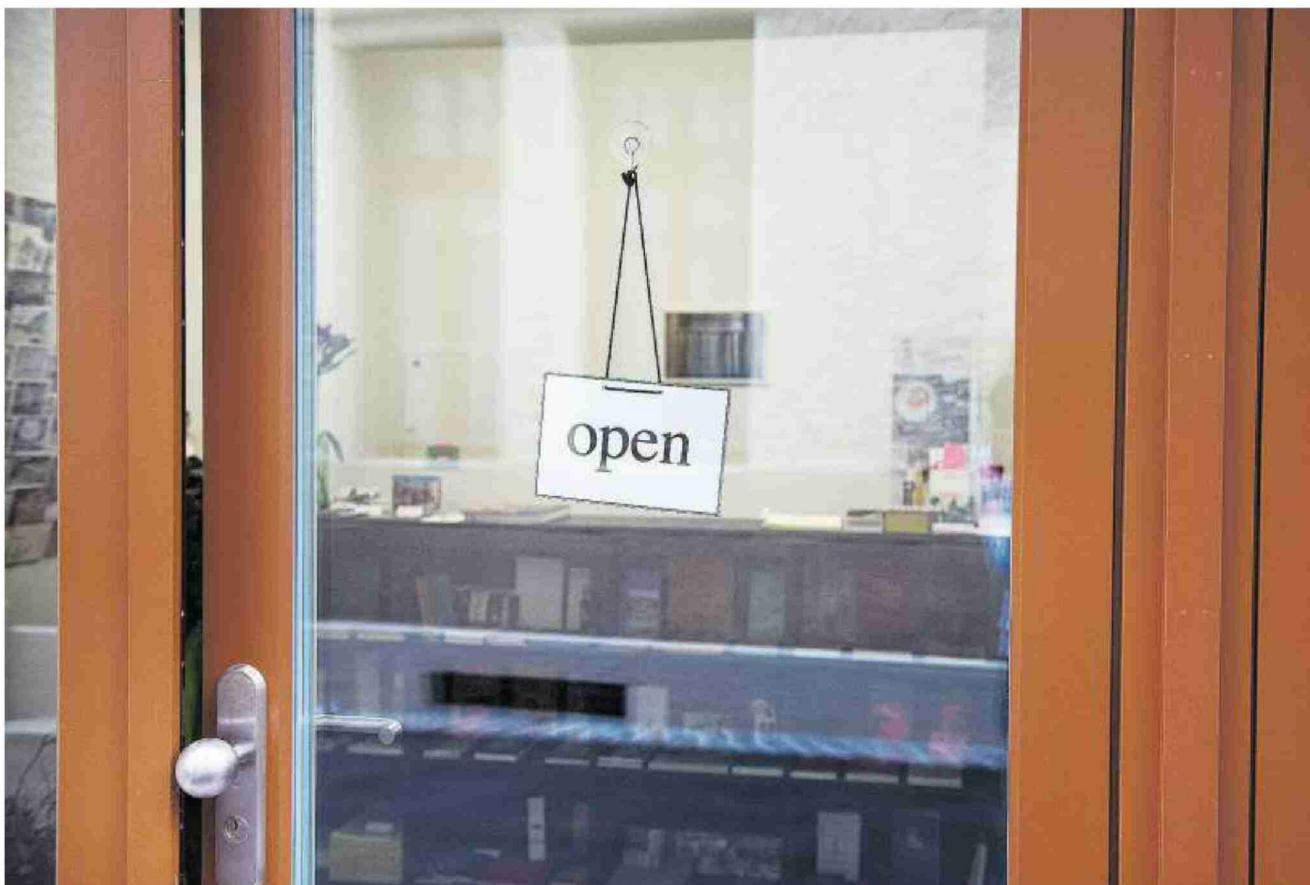


Juristische Vorbehalte gegen erzwungene Mietzinssenkungen

Erlass für die Lockdown-Zeit verletzt nach Ansicht eines ehemaligen Bundesrichters mehrere Grundrechte



Die meisten Geschäfte sind wieder offen, um die Mieten während des Lockdown dürfte es noch ein Gerangel geben. ANNICK RAMP / NZZ

ANDREA MARTEL

Sollen Vermieter gezwungen werden, auf Mietzinse zu verzichten? Genau dies fordert das Parlament von den Eigentümern von Gewerbeliegenschaften. Die Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz wurde Anfang August abgeschlossen, Mitte September sollte der Bundesrat die Gesetzesvorlage und die Botschaft dazu verabschieden. Aber schon heute ist klar: Die Vorlage wird in den kommenden Wochen noch Wellen schlagen – vor allem die

Frage, ob das Gesetz verfassungskonform ist oder nicht.

Nicht eindeutig ist zum einen, ob der Bund überhaupt die Kompetenz für eine solche Regelung hat. Das Wirtschaftsdepartement (WBF) hat sich hierzu sehr vorsichtig ausgedrückt. Im erläuternden Bericht zu der in die Vernehmlassung gegebenen Version des Gesetzes schreibt das Departement, für eine verfassungsrechtliche Abstützung komme «am ehesten Artikel 100 der Bundesverfassung

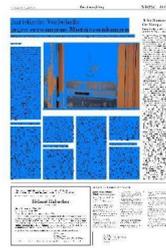
über die Konjunkturpolitik» infrage.

Unklar ist zum anderen, ob mit dem Gesetz verfassungsmässige Grundrechte wie die Eigentumsgarantie oder die Wirtschaftsfreiheit in unzulässiger Art und Weise verletzt werden. Eingriffe in diese Rechte sind zwar nicht per se verboten, aber um rechtmässig zu sein, müssen sie verhältnismässig sein – abgesehen davon, dass es eine gesetzliche Grundlage sowie ein öffentliches Interesse braucht.

Neue Zürcher Zeitung

Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
<https://www.nzz.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 96'109
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Seite: 25
Fläche: 69'213 mm²

Auftrag: 3007101
Themen-Nr.: 999.222

Referenz: 78073794
Ausschnitt Seite: 2/2

Die zentrale Frage nicht geklärt

Das Bundesamt für Justiz hat bis jetzt erst zur Frage Stellung genommen, ob das Gesetz mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Dabei hat es die Verhältnismässigkeit bejaht. Die Begründung wirkt jedoch sehr oberflächlich, indem argumentiert wird, es gehe schliesslich nur um zwei Monatsmieten, und für Härtefälle bei Vermietern werde zudem ein Fonds eingerichtet. Die zentrale Frage, ob das Gesetz sowohl geeignet als auch erforderlich ist, um die deklarierten Ziele zu erreichen, wurde jedoch nicht geklärt.

Ein Rechtsgutachten hat sich nun mit diesen noch offenen Fragen befasst. In Auftrag gegeben wurde es vom Hauseigentümerverband (HEV) Zürich. Dieser zählt naturgemäss zu den Gegnern der Vorlage. Aber bereits die Tatsache, dass alt Bundesrichter Peter Karlen als Autor fungiert, macht klar, dass es sich keineswegs um ein Gefälligkeitsgutachten handelt. Und auch der Inhalt dürfte die Vermieterseite nicht nur freuen.

Karlen und sein Co-Autor Markus Rüssli kommen nämlich zum Schluss, dass die verfassungsmässige Kompetenz des Bundes für das geplante Gesetz durchaus gegeben ist. Diese ergibt sich laut dem Gutachten allerdings weniger aus dem vom WBF erwähnten Artikel 100 (Konjunkturen), sondern aus Art. 118 Abs. 2 lit. b der Bundesverfassung (BV), in dem es um den Schutz der Gesundheit geht. Allenfalls könnten auch die Artikel zum Zivilrecht (Art. 122 BV) und zum Mieter-

schutz (Art. 109 BV) eine Rolle spielen.

Unterschiedlich behandelt

Den Inhalt des Gesetzes beurteilt Karlen jedoch in verschiedener Hinsicht als verfassungswidrig. So sei der Eingriff in die Eigentumsgarantie klar unverhältnismässig, weil den Vermietern vertragliche Ansprüche entzogen würden, obschon dies für die Erreichung der verfolgten Ziele (Konkursrisiko der Mieter vermindern und teure Rechtsstreitigkeiten verhindern) gar nicht notwendig wäre. Der Bund könnte Mietern und Pächtern, die durch die Schliessungen bzw. Betriebseinschränkungen Einbussen erlitten haben, ja selber mit Entschädigungen zu Hilfe kommen.

Auch gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit wird laut Karlen verstossen, weil eine Mietreduktion von 60% willkürlich scheint und den Vermieter über Gebühr belaste. Wenn man argumentiere, dass unklar sei, ob die Miete bei einer Zwangsschliessung überhaupt geschuldet sei, wäre eine Fifty-fifty-Lösung angebracht; aber nicht eine Regelung, die den Vermietern im Vergleich dazu eine grössere Last aufbürdet als den Mietern.

Weil das Gesetz nur Betriebe begünstigt, die irgendwo zur Miete sind, aber jene ausschliesst, die in eigenen Liegenschaften wirtschaften, wird zudem die Wirtschaftsfreiheit bzw. konkret der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität verletzt. So werden teilweise direkte Konkurrenten unterschiedlich behandelt, und dies aus dem einzigen Grund, dass sie Mieter sind (oder eben nicht). Unberücksichtigt bleiben auch

jene Mieter, deren monatlicher Mietzins 20 000 Fr. übersteigt, wofür es ebenfalls keinen sachlichen Grund gibt.

Das Parlament kann in der Schweiz Gesetze erlassen, die der Bundesverfassung widersprechen, und es hat dies in der Vergangenheit gelegentlich auch getan. Eine Verfassungsgerichtsbarkeit, die Gesetze nachträglich überprüft und allenfalls wieder ausser Kraft setzt, existiert hierzulande nicht.

Dass jedoch, wie in diesem Fall, gleich mehrere Grundrechte verletzt würden, sei unüblich, meint Karlen auf Anfrage. Und auch dass das Parlament der Frage nach der Verfassungsmässigkeit vor der Überweisung der Motionen nicht vertiefter nachgegangen sei, obschon klar gewesen sei, dass es sich um sehr aussergewöhnliche und wohl auch problematische Massnahmen handle.

Folgen für Gesetzesvorschlag

Fragt sich, was so ein Gutachten jetzt noch bewirken kann. Grundsätzlich einiges, denn das Gesetz ist ja noch nicht verabschiedet. Einerseits könnte die Vorlage vom Bundesrat angepasst werden, um gewisse Probleme abzuschwächen, beispielsweise mit Blick auf den Umfang der Mietzinsreduktionen.

Andererseits könnte die Information, dass die vorgesehenen Regelungen in mehrfacher Hinsicht verfassungswidrig sind, bei einigen Parlamentariern noch zu einem Umdenken führen. Zumindest im Ständerat war die Zustimmung zur Motion, mit der das Gesetz gefordert wurde, äusserst knapp.