



Entwurf

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

vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 100 der Bundesverfassung (BV)¹,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 18. September 2020²,
beschliesst:*

Art. 1 Gegenstand

¹ Dieses Gesetz regelt die Festlegung der Miet- oder der Pachtzinse für die Zeit vom 17. März bis 21. Juni 2020 für:

- a. öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus für das Publikum schliessen mussten;
- b. Gesundheitseinrichtungen, die aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb einschränken mussten.

² Es regelt, unter welchen Voraussetzungen eine Entschädigung des Bundes an Vermieterinnen und Vermieter sowie an Verpächterinnen und Verpächter gewährt werden kann, die infolge von Miet- oder Pachtzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes in eine wirtschaftliche Notlage geraten.

¹ SR 101

² BBI 2020 8307

Art. 2 Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht für Geschäftsräume namentlich der folgenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal 20 000 Franken beträgt:

- a. Einkaufsläden; ausgenommen sind Läden, die Lebensmittel oder Gegenstände für den täglichen Bedarf anbieten;
- b. Restaurationsbetriebe;
- c. Barbetriebe sowie Diskotheken, Nachtclubs und Erotikbetriebe;
- d. Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe;
- e. Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt;
- f. Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken, Arztpraxen und Zahnarztpraxen.

Art. 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

¹ Das Gesetz ist nicht anwendbar, wenn über die Höhe des Miet- oder des Pachtzinses während der Zeit der Schliessung aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus:

- a. eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht;
- b. vor dem X. Monat 202X [Datum des 1. Tages nach der Publikation in der AS] ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorliegt.

² Bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von 15 000–20 000 Franken kann eine Vertragspartei auf die Anwendung der Miet- und der Pachtzinsregelung nach diesem Gesetz verzichten; die Verzichtserklärung erfolgt durch schriftliche Mitteilung an die andere Vertragspartei innerhalb von 60 Tagen ab dem X. Monat 202X [Datum des 1. Tages nach der Publikation in der AS].

Art. 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

¹ Der massgebende Miet- oder der Pachtzins entspricht dem Nettomietzins oder dem Nettopachtzins für die gemieteten oder gepachteten Geschäftsräume mit allen damit zum Gebrauch überlassenen Sachen ohne Nebenkosten.

² Ein angemessener Abzug ist vorzunehmen, falls:

- a. die Nebenkosten im Miet- oder im Pachtzins eingeschlossen sind;
- b. die betreffende Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist.

³ Anteile des Miet- oder des Pachtzinses, die nach dem Geschäftsumsatz bemessen sind, werden bei der Festlegung der Höhe des massgebenden Miet- oder Pachtzinses nicht berücksichtigt.

Art. 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen mussten, schulden während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts³ 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses.

Art. 6 Gesundheitseinrichtungen

Für Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus einschränken mussten, gilt Artikel 5 für die Dauer der verordneten Einschränkung, höchstens jedoch für zwei Monate.

Art. 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

¹ Der Bund stellt einen Betrag von höchstens 20 Millionen Franken bereit, um Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, die infolge von Miet- oder Pachtzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes in eine wirtschaftliche Notlage geraten, finanziell zu unterstützen.

² Eine wirtschaftliche Notlage liegt insbesondere dann vor, wenn eine reine Kostenmiete angewendet wird oder wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller belegen kann, dass die finanzielle Einbusse ihre oder seine wirtschaftliche Existenz bedroht.

³ Die Gesuche sind innerhalb von sechs Monaten ab dem X. Monat 202X [Datum des 1. Tages nach der Publikation in der AS] beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einzureichen. Die Parteien des betreffenden Miet- oder Pachtverhältnisses sind zur Einreichung von Unterlagen und zur Erteilung von Auskünften verpflichtet.

⁴ Das BWO legt die Höhe der Entschädigung im Einzelfall fest. Die Entschädigung darf den Betrag der erlittenen finanziellen Einbusse nicht überschreiten.

⁵ Zeichnet sich ab, dass der Umfang der Gesuche die verfügbaren Mittel übersteigt, so kann das BWO:

- a. zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen;
- b. die Höhe der Entschädigungen begrenzen.

Art. 8 Rechtsschutz

Für die Beurteilung von Gesuchen nach Artikel 7 gelten die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.

Art. 9 Strafbestimmung und Anzeige von Übertretungen

¹ Wer vorsätzlich mit falschen Angaben eine Entschädigung nach Artikel 7 erwirkt hat, wird mit Busse bis zu 10 000 Franken bestraft. Vorbehalten bleiben schwerere strafbare Handlungen nach dem Schweizerischen Strafgesetzbuch⁴.

² Die Angestellten des BWO und durch das BWO beauftragte Dritte sind berechtigt, Übertretungen nach Absatz 1, die sie bei ihrer Tätigkeit festgestellt haben, den Strafverfolgungsbehörden anzuzeigen.

Art. 10 Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz wird dringlich erklärt (Art. 165 Abs. 1 BV). Es untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 141 Abs. 1 Bst. b BV).

² Es tritt rückwirkend auf den 17. März 2020⁵ in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2022.

⁴ SR 311.0

⁵ Dringliche Veröffentlichung vom ... [Bitte das Datum dann noch einfügen] im Sinne von Art. 7 Abs. 3 des Publikationsgesetzes vom 18. Juni 2004 (SR 170.512).