



Bern, Juni 2020

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

Erläuternder Bericht

Aktenzeichen: BWO-574.1-11/4/1/6



Inhaltsverzeichnis

1	Grundzüge der Vorlage	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Die beantragte Neuregelung	4
1.2.1	Persönlicher Geltungsbereich	4
1.2.2	Sachlicher Geltungsbereich	4
1.2.3	Ausnahmen vom Geltungsbereich	5
1.2.4	Ausstiegsklausel.....	5
1.2.5	Massgebender Miet- oder Pachtzins.....	5
1.2.6	Vorübergehende gesetzliche Anpassung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses....	6
1.2.7	Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen	6
1.3	Abstimmung mit anderen Unterstützungsmassnahmen	7
1.3.1	Pauschallösung unabhängig von anderen Unterstützungsmassnahmen.....	7
1.3.2	COVID-19 Überbrückungshilfe.....	7
1.3.3	Zahlungserleichterungen bei AHV/IV/EO/ALV – Beiträgen	8
1.3.4	Massnahmen im Bereich der Arbeitslosenversicherung.....	8
1.3.5	Massnahmen bei Erwerbsausfall	8
1.3.6	Entschädigung gemäss dem Epidemiengesetz	9
1.4	Verhältnis zum europäischen Recht	10
1.5	Umsetzung	10
1.5.1	Miet- oder Pachtzins.....	10
1.5.2	Entschädigung bei wirtschaftlicher Notlage	10
2	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	10
2.1	Artikel 1 Gegenstand.....	10
2.2	Artikel 2 Geltungsbereich	11
2.3	Artikel 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich.....	11
2.4	Artikel 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins	12
2.5	Artikel 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins	13
2.6	Artikel 6 Gesundheitseinrichtungen	13
2.7	Artikel 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen	13
2.8	Artikel 8 Rechtsschutz.....	14
2.9	Artikel 9 Strafbestimmung	14
2.10	Artikel 10 Vollzug.....	15
2.11	Artikel 11 Referendum und Inkrafttreten	15
3	Auswirkungen	15
3.1	Auswirkungen auf den Bund	15
3.1.1	Finanzielle Auswirkungen	15
3.1.2	Personelle Auswirkungen.....	15
3.2	Auswirkungen auf die Volkswirtschaft.....	16
3.3	Auswirkungen auf die Kantone, Gemeinden, städtischen Agglomerationen und die Berggebiete	16
4	Verhältnis zur Legislaturplanung und zu Strategien des Bundesrates	16
4.1	Verhältnis zur Legislaturplanung.....	16
4.2	Verhältnis zu Strategien des Bundesrates.....	17
5	Rechtliche Aspekte	17

5.1	Verfassungsmässigkeit	17
5.2	Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz.....	18
5.3	Erlassform	18
5.4	Unterstellung unter die Ausgabenbremse.....	18
5.5	Einhaltung der Grundsätze des Subventionsgesetzes	18
5.6	Delegation von Rechtssetzungsbefugnissen	19
5.7	Datenschutz	19

1 Grundzüge der Vorlage

1.1 Ausgangslage

Am 4. Juni 2020 hat der Nationalrat die Motion WAK-NR 20.3451 «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden» angenommen. Der Ständerat nahm am 8. Juni 2020 die gleichlautende Motion WAK-SR 20.3460 ebenfalls an.

Auf diesem Weg beauftragte das Parlament den Bundesrat, Massnahmen zu ergreifen, damit Betreiber von Restaurants und anderen Betrieben während der vom Bundesrat im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus verordneten Schliessung nur 40 % ihrer Miete bezahlen müssen. Die Motionen fordern zudem, dass diese Regelung für Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb stark einschränken mussten, für maximal zwei Monate gilt. Die Regelung soll für Mieter gelten, deren Mietzins weniger als 20'000 Franken pro Monat und Objekt beträgt, wobei die Mietparteien bei einem Mietzins zwischen 15'000 und 20'000 Franken auf die gesetzliche Regelung verzichten können. Der Bundesrat wird ferner aufgefordert, einen Härtefallfonds für Vermieter im Umfang von 20 Millionen Franken vorzusehen. Wenn die Mietparteien bereits Vereinbarungen in diesem Bereich getroffen haben, sollen diese ihre Gültigkeit behalten und nicht durch die gesetzliche Regelung aufgehoben werden.

Der Bundesrat befasste sich seit dem Ausbruch der Coronakrise bereits mehrfach mit dem Thema der Geschäftsmieten. Am 27. März 2020 verabschiedete er die COVID-19-Verordnung Miete und Pacht (SR 221.213.4), mit der namentlich die Frist bei Zahlungsrückständen vorübergehend von 30 auf 90 Tage verlängert wurde. Diese Verordnung wurde bis zum 31. Mai 2020 befristet und ist nicht mehr in Kraft. Am 8. April 2020 beschloss der Bundesrat, davon abzusehen, in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermietern einzugreifen. Vielmehr rief er die betroffenen Mietparteien eindringlich dazu auf, im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen zu finden. Weiter beauftragte der Bundesrat das WBF, zusammen mit dem EFD ein Monitoring der Situation im Bereich der Geschäftsmieten durchzuführen und dem Bundesrat bis im Herbst 2020 Bericht zu erstatten. Für die Begleitung des Monitorings wurde die vom WBF am 24. März 2020 eingesetzte Task Force «Mietrecht und Coronakrise» in eine Arbeitsgruppe Geschäftsmieten umgewandelt.

1.2 Die beantragte Neuregelung

1.2.1 Persönlicher Geltungsbereich

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz regelt die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für öffentlich zugängliche Einrichtungen, welche gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 für das Publikum geschlossen sein mussten und für Gesundheitseinrichtungen, welchen den Betrieb aufgrund derselben Verordnung einschränken mussten. Zur Verdeutlichung wird im Covid-19-Geschäftsmietegesetz festgehalten, wer insbesondere unter den persönlichen Geltungsbereich fällt.

Für Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, welche aufgrund der im Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgesehenen Massnahmen in eine wirtschaftliche Notlage geraten, ist eine Entschädigung vorgesehen.

Die beantragte Neuregelung entspricht damit dem eingereichten Text der zugrundeliegenden Motionen. Der Wortlaut des im Obligationenrecht (OR; SR 220) geregelten Mietrechts enthält weitgehend einheitliche Regelungen für die Mietenden und differenziert nur in Bezug auf spezifische Fragestellungen zwischen Mieterinnen und Mietern von Geschäftsräumen und solchen von Wohnräumen. Die in der Motion vorgenommene Ausscheidung ist der unterschiedlichen Betroffenheit der durch die COVID-19-Verordnung 2 abgestützten Massnahmen geschuldet.

1.2.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die vom Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgesehenen Regelungen sind anwendbar, wenn der Miet- oder Pachtzins für die Miet- oder Pachtsache pro Monat nicht mehr als 20'000 Franken beträgt. Die Obergrenze wurde bewusst eingeführt, um kleine und mittlere Unternehmen zu schützen. Die Urheber der Motionen gingen davon aus, dass sich Mieterinnen und Mieter, welche einen Mietzins von mehr

als 20'000 Franken bezahlen, im Verhältnis zu Vermieterinnen und Vermietern in einer ausgewogenen Verhandlungsposition befinden.¹

1.2.3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Am 8. April 2020 hat der Bundesrat die von der herausfordernden Situation betroffenen Vertragsparteien dazu aufgerufen, zu konstruktiven und pragmatischen Lösungen Hand zu bieten. In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass die Lösung der konkreten Lage der betroffenen Mietparteien Rechnung tragen sollen.² Daneben haben mehrere Kantone oder Gemeinden Anreize für die Vertragsparteien geschaffen, in dem im Falle einer Einigung ein gewisser Betrag vom Gemeinwesen übernommen wird. Weiter gibt es Gemeinwesen, welche in ihrer Eigenschaft als Vermietende von Geschäftsräumen den Mieterinnen und Mietern finanziell entgegengekommen sind. Soweit die beschriebenen ausdrücklichen Vereinbarungen sich auf die Höhe des Miet- oder Pachtzinses während der Dauer der Schliessung oder des eingeschränkten Betriebs beziehen, ist das Covid-19-Geschäftsmietegesetz nicht anwendbar. Damit greift es nur dort ein, wo eine Betroffenheit im Sinne der COVID-19-Verordnung 2 besteht und die Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter und die Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter keine gemeinsame Lösung finden konnten oder kein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorliegt.

1.2.4 Ausstiegsklausel

Wenn sich der massgebende Miet- oder Pachtzins auf 15'000 Franken bis 20'000 Franken beläuft, hat jede Partei die Möglichkeit, auf die Anwendung der durch das Covid-19-Geschäftsmietegesetz geschaffenen Regelung zu verzichten. Dieser Wille wird durch eine einseitige Erklärung an die andere Vertragspartei realisiert. Die Verzichtserklärung bezieht sich auf die Anwendung der Miet- und Pachtzinsregelung nach dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Dies bedeutet, dass sowohl die Miet- oder Pachtzinshöhe von 40 Prozent als auch die Möglichkeit der Vermieterin oder des Vermieters sowie der Verpächterin oder des Verpächters bei Vorliegen einer durch die Anwendung des Gesetzes verursachten wirtschaftlichen Notlage ein Gesuch um Entschädigung einzureichen, abgelehnt werden.

Aus Beweisgründen ist die Verzichtserklärung durch schriftliche Mitteilung auszuüben. Durch eine ab dem Inkrafttreten des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes laufende Frist wird für die Gegenpartei Gewissheit geschaffen.

Die Ausstiegsklausel verschafft den Parteien die Möglichkeit doch noch eine eigene Vereinbarung zu treffen oder allenfalls den Rechtsweg zu beschreiten. Die Option, auf die Anwendung der Miet- und Pachtzinsregelung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes zu verzichten, beschränkt den Eingriff in das Vertragsverhältnis auf das Nötigste.

1.2.5 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Mit Miet- oder Pachtzins ist der Nettomietzins oder der Nettopachtzins mit allen zusammen zum Gebrauch überlassenen Sachen gemeint. Dazu gehören beispielsweise Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten (Art. 253a Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG; SR 221.213.11). Vom Nettomietzins und Nettopachtzins ausgenommen sind die Nebenkosten.

Wenn die Parteien im Miet- oder Pachtvertrag vereinbart haben, dass die Nebenkosten im Miet- oder Pachtzins eingeschlossen sind, haben sie für die Ermittlung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses einen angemessenen Abzug einzurechnen. Ein solcher ist auch vorzunehmen, wenn das Miet- oder Pachtobjekt nicht nur für geschäftliche Zwecke genutzt wird, sondern auch dem Wohnen dient.

Für die Ermittlung des massgebenden Mietzinses werden Anteile, welche nach dem Geschäftsumsatz bemessen sind, nicht berücksichtigt. Mit der Schliessung oder der Einschränkung des Betriebs geht

¹ Amtliches Bulletin Ständerat, Sommersession 2020, Fünfte Sitzung, 08.06.2020, 20.3460 Motion WAK-S, Seite 2 (Provisorische Fassung).

² Medienmitteilung vom 8. April 2020, Coronavirus: Bundesrat ruft Mietparteien auf, Lösungen bei Geschäftsmieten zu finden, <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-78746.html> (besucht: 16. Juni 2020).

ein Rückgang des Umsatzes einher. Der Miet- oder Pachtzins würde sich ohnehin reduzieren. Mit der ausschliesslichen Berücksichtigung der Sockelmiete wird vermieden, dass der Umsatz sich doppelt auf das Miet- oder Pachtverhältnis auswirkt.

1.2.6 Vorübergehende gesetzliche Anpassung des massgebenden Miet- oder Pachtzinses

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz regelt die Festlegung des Miet- oder des Pachtzinses für öffentlich zugängliche Einrichtungen, welche gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 für das Publikum geschlossen sein mussten. Für die Dauer der vom Bund verordneten Schliessung schulden die betroffenen Betriebe 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses (ohne Nebenkosten). Dies stellt eine Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts dar.

Gesundheitseinrichtungen mussten ihren Betrieb gemäss der COVID-19 Verordnung 2 einschränken. Während einer Dauer von maximal zwei Monaten schulden die Betroffenen 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses (ohne Nebenkosten). Auch mit dieser Regelung weicht das Covid-19-Geschäftsmietegesetz von den Bestimmungen des Obligationenrechts ab.

Mit der Festlegung des geschuldeten Miet- oder Pachtzinses wird eine Lösung präsentiert, welche dazu dienen soll, aufwändige und lange Verfahren zu vermeiden. In der Lehre und Praxis ist umstritten, ob die behördlich verordnete Schliessung oder der eingeschränkte Betrieb und damit einhergehende Reduktion in der Nutzung des Miet- oder Pachtobjekts einen Mangel im Sinne der Artikel 259a ff. OR darstellen. Das Vorliegen eines mietrechtlichen Mangels könnte unter anderem eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses oder Schadenersatz zur Folge haben. Die Schliessung und die Einschränkung des Betriebs aufgrund von behördlichen Massnahmen infolge der COVID-19-Pandemie liegen nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Verpächterinnen und Verpächter. Die beantragte Neuregelung bietet einen effektiven Weg, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie rasch abzufedern. Für die Betroffenen wird dadurch schnell Rechtssicherheit geschaffen und es muss nicht zwingend der Rechtsweg beschritten werden.

1.2.7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wenn in Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes während eines zu konkretisierenden Zeitraums nur 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses geschuldet sind, stellt dies für die Mietenden oder Pachtenden eine finanzielle Entlastung dar. Auf der anderen Seite haben die Vermieterinnen und Vermieter sowie die Verpächterinnen und Verpächter eine Einbusse von 60 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses zu erleiden. Eine wirtschaftliche Notlage kann beispielsweise dann entstehen, wenn mit der reinen Kostenmiete gerechnet wird oder die Einbusse die wirtschaftliche Existenz bedroht. Für diese Sachverhalte sieht das Covid-19-Geschäftsmietegesetz die Bereitstellung eines Betrags von höchstens 20 Millionen Franken vor. Der Bundesrat ist allerdings skeptisch gegenüber dieser Entschädigung und schlägt deshalb vor, darauf zu verzichten.

Die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter können beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ein begründetes Gesuch auf Entschädigung einreichen. Die wirtschaftliche Notlage muss eine Folge der aufgrund des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes erlittenen Einbusse sein. Die Parteien des betroffenen Miet- oder Pachtverhältnis sind dazu verpflichtet, sachdienliche Unterlagen einzureichen und die nötigen Auskünfte zu erteilen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die notleidenden Parteien Unterstützung erhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Einzelfall festgestellt. Sie darf nicht höher sein als der Betrag der erlittenen finanziellen Einbusse. In Bezug auf die Beurteilung der Gesuche sind die allgemeinen Bestimmungen der Bundesrechtspflege heranzuziehen.

Für den Fall, dass der Umfang der Gesuche die verfügbaren Mittel übersteigt, enthält das Gesetz zwei Mechanismen. Das BWO kann zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen und es kann die Höhe der Entschädigung allgemein begrenzen.

Da es eine gewisse Zeit dauern kann, bis geklärt ist, ob auf Seiten einer Vermieterin oder eines Vermieters sowie einer Verpächterin oder eines Verpächters eine wirtschaftliche Notlage vorliegt, enthält

das Covid-19-Geschäftsmietegesetz, eine Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten für die Einreichung des Gesuchs um Entschädigung.

Im Zusammenhang mit Finanzhilfen im Allgemeinen und insbesondere auch in Bezug auf die Unterstützungsmassnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie wird jeweils die Befürchtung von Missbräuchen geäussert. Diesem Umstand wird durch eine Strafbestimmung mit der Androhung einer Busse von bis zu 10'000 Franken Rechnung getragen.

1.3 Abstimmung mit anderen Unterstützungsmassnahmen

1.3.1 Pauschallösung unabhängig von anderen Unterstützungsmassnahmen

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz knüpft an ein im Zeitraum der behördlichen Massnahmen bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis mit einem Miet- oder Pachtzins, der nicht mehr als 20'000 Franken beträgt, an. Als weitere Voraussetzung ist vorgesehen, dass auf der Grundlage der COVID-19-Verordnung 2 eine Schliessung einer öffentlich zugänglichen Einrichtung erfolgt ist oder eine Gesundheitseinrichtung den Betrieb reduzieren musste. Auf Seiten der Vermieterin und des Vermieters sowie der Verpächterin oder des Verpächters muss aufgrund der im Gesetz vorgesehenen Entlastung der Gegenpartei eine wirtschaftliche Notlage entstehen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz kann unabhängig davon angewendet werden, ob eine Vertragspartei eine anderweitige Unterstützungsmassnahme beantragt und erhalten hat. Die übrigen Hilfemassnahmen bilden damit keinen Hinderungsgrund für die Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes.

Am 20. März 2020 hat der Bundesrat ein Massnahmenpaket verabschiedet, das dazu dienen soll, die wirtschaftlichen Folgen des Coronavirus abzufedern. Diese sollen auch dazu dienen, Härtefälle zu vermeiden und die betroffenen Personen und Branchen zu unterstützen.³ Die beantragte Neuregelung liegt auf dieser Linie, indem betroffene Vertragsparteien eine finanzielle Entlastung erhalten sollen. Dadurch und auch mittels der für die Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter vorgesehenen Entschädigung sollen wirtschaftliche Notlagen vermieden oder gemildert werden.

Viele der anderen Unterstützungsmassnahmen haben ihre rechtliche Grundlage in Notverordnungen, die gestützt auf Artikel 185 Absatz 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) oder allenfalls einer spezialgesetzlichen Regelung erlassen worden sind. Die Notverordnungen sind zeitlich befristet und werden – soweit keine Verlängerung oder keine Überführung in ein (dringliches) Bundesgesetz erfolgt – im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes keine Geltung mehr haben. Da für das Covid-19-Geschäftsmietegesetz eine rückwirkende Geltung ab dem 17. März 2020 geplant ist, besteht in Bezug auf den abgedeckten Zeitraum eine weitgehende Übereinstimmung.

1.3.2 COVID-19 Überbrückungshilfe

Am 25. März 2020 hat der Bundesrat die Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung; SR 951.261) erlassen. Die Verordnung ist am 26. März 2020 um 0.00 Uhr in Kraft getreten und gilt während längstens sechs Monaten ab Inkrafttreten. Die COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung soll in ein Bundesgesetz überführt werden.

Unternehmen können bis 31. Juli 2020 Kreditgesuche zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen infolge der COVID-19-Pandemie einreichen. Damit sollen trotz Umsatzeinbussen die laufenden Fixkosten gedeckt werden.⁴

³ Erläuterungen zur Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung), Bern 14. April 2020, S. 2.

⁴ Vgl. Eidgenössisches Finanzdepartement, Website COVID-19 Überbrückungshilfe, <https://www.efd.admin.ch/efd/de/home/covid19-ueberbrueckungshilfe/infos.html> (besucht: 16. Juni 2020); Erläuterungen zur Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung), Bern 14. April 2020, S. 2.

Gemäss den Erläuterungen zur Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus entfallen 70 Prozent des Aufwands eines Unternehmens auf Personal, Material- und Warenaufwand. Übrige Ausgaben wie beispielsweise Miete, Versicherungen oder Kapitalausgaben summieren sich auf weniger als 30 Prozent des Aufwands.⁵ Die Unternehmen und Selbständigen, welche einen Kredit erhalten, decken mit diesem neben dem Mietzins oder Pachtzins noch zahlreiche weitere Ausgabenposten ab. Zudem müssen die Kredite zurückbezahlt werden.

Die mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgeschlagene Regelung bezieht sich ausschliesslich auf die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für einen eingeschränkten Adressatenkreis. Bei beiden Parteien eines Miet- oder Pachtverhältnisses kann es sich um Unternehmen handeln. Daneben können auch Privatpersonen Geschäftsräumlichkeiten vermieten oder verpachten bzw. mieten oder pachten. Die Mieterin oder der Mieter sowie die Pächterin oder der Pächter haben die finanzielle Entlastung nicht zurückzuerstatten. Eine Vermieterin oder ein Vermieter sowie eine Verpächterin oder ein Verpächter, welche eine Entschädigung aus dem Härtefallfonds erhalten, müssen diese ebenfalls nicht zurückzahlen.

1.3.3 Zahlungserleichterungen bei AHV/IV/EO/ALV – Beiträgen

Arbeitgebern und Selbständigerwerbenden, die aufgrund der Corona-Krise einen Liquiditätsengpass aufweisen, können von den AHV-Ausgleichskassen Zahlungserleichterungen gewährt werden. Diese bestehen in einer Anpassung der Zahlungsbedingungen⁶ Die Zahlungserleichterungen können in einem zinsfreien Zahlungsaufschub bestehen, wenn sich die Beitragsschuldenden in direktem Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus in einer finanziellen Bedrängnis befinden.⁷

Die Zahlungserleichterungen bei den Sozialversicherungsbeiträgen knüpfen wie die beantragte Neuregelung im Covid-19-Geschäftsmietegesetz an einer Verpflichtung an, welche aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nur erschwert oder kaum mehr erfüllt werden kann. Die gewählten Lösungen sind jeweils vor dem Hintergrund und dem Rechtsgrund der zu begleichenden Forderungen zu sehen.

1.3.4 Massnahmen im Bereich der Arbeitslosenversicherung

Die COVID-19-Verordnung Arbeitslosenversicherung vom 20. März 2020 (SR 837.033) regelt unter anderem die Vereinfachung bei der Kurzarbeitsentschädigung. Die Kurzarbeitsentschädigung soll einen Ausgleich für vorübergehende Beschäftigungseinbrüche ermöglichen und auch dazu dienen, Arbeitsplätze zu erhalten.⁸

Die beantragte Neuregelung setzt an der Schliessung oder der Einschränkung des Betriebs an. Während die Kurzarbeitsentschädigung beim Unterbruch der Tätigkeit ansetzt, hat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz eine Folge daraus, nämlich die Schwierigkeit den Miet- oder Pachtzins zu bezahlen, zum Gegenstand.

1.3.5 Massnahmen bei Erwerbsausfall

Die COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall vom 20. März 2020 (SR 830.31) sieht bei Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus eine Entschädigung vor. Die COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall trat rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft und gilt noch bis zum 16. September 2020.

⁵ Erläuterungen zur Verordnung zur Gewährung von Krediten und Solidarbürgschaften in Folge des Coronavirus (COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung), Bern 14. April 2020, S. 11.

⁶ Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, BSV Online > Sozialversicherungen > AHV > Grundlagen & Gesetze > Corona: Zahlungserleichterungen bei AHV/IV/EO/ALV-Beiträgen, <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ahv/grundlagen-gesetze/beitragspflicht-corona.html>, (besucht: 17. Juni 2020).

⁷ Eidgenössisches Departement des Innern EDI, Bundesamt für Sozialversicherungen BSV; Weisung über Massnahmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) IM Bereich der AHV/IV/EO-Beiträge, Organisation und Versicherungsunterstellung vom 30. März 2020, 2. Fassung / Stand: 29. April 2020, <https://sozialversicherungen.admin.ch/de/d/12739/download> (besucht: 17. Juni 2020), S. 5.

⁸ Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, SECO – Staatssekretariat für Wirtschaft > Arbeit > Neues Coronavirus > Ausweitung und Vereinfachung Kurzarbeit, https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/neues_coronavirus/kurzarbeit.html (besucht: 17. Juni 2020).

Die Entschädigung wird als Taggeld ausgerichtet⁹ und ist im Verhältnis zu sämtlichen Leistungen von Sozialversicherungen und anderen Versicherungen nach dem Versicherungsvertragsgesetz (VVG; SR 221.229.1) subsidiär.¹⁰ Zu den Anspruchsberechtigten gehören beispielsweise Eltern, welche ihre Erwerbstätigkeit aufgrund von behördlichen Massnahmen gemäss den Artikeln 35 und 40 des Epidemien-gesetzes vom 28. September 2012 (EpG; SR 818.101) unterbrechen müssen oder beispielsweise auch Selbstständigerwerbende, welche wegen einer Massnahme entsprechend Artikel 6 Absatz 1 und 2 der COVID-19-Verordnung 2 einen Erwerbsausfall erleiden.¹¹ In Bezug auf die zuletzt erwähnte Gruppe von Anspruchsberechtigten besteht eine Übereinstimmung mit dem eingereichten Text der beiden Motionen 20.3451 und 20.3460, welche unter anderem an Artikel 6 Absatz 2 der COVID-19-Verordnung 2 anknüpfen. Die vorübergehende Schliessung von öffentlich zugänglichen Einrichtungen gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 kann einen Erwerbsausfall zur Folge haben und zu Schwierigkeiten bei der Bezahlung des Miet- oder Pachtzinses für Geschäftsräume führen. Die Entschädigung für den Erwerbsausfall dient für die Kompensation verschiedener Kosten, welche entstehen. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz soll eine gewisse Erleichterung ausschliesslich in Bezug auf den Miet- oder Pachtzins verschaffen, unabhängig davon, ob jemand eine Entschädigung für Erwerbsausfall erhalten hat. Zudem gibt es auch Miet- und Pachtparteien, welche sich nicht auf die COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall stützen können.

Mit Bundesratsbeschluss vom 16. April 2020 wurde der Anspruch auf Erwerb ersatz ausgeweitet. Namentlich sollten auch indirekt von behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie Betroffene einen Anspruch aufweisen.¹²

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz stellt im Verhältnis zu den Massnahmen bei Erwerbsausfall eine ergänzende Unterstützung dar, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie abzufedern.

1.3.6 Entschädigung gemäss dem Epidemien-gesetz

Das EpG sieht in Artikel 63 eine Entschädigung für Schäden aufgrund behördlicher Massnahmen vor. Damit die Entschädigung greifen kann, müssen Personen aufgrund von behördlichen Massnahmen gemäss den Artikeln 33 bis 38 sowie 41 Absatz 3 Schäden erleiden. Dabei werden die wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt und die Schäden dürfen nicht anderweitig gedeckt sein. Die Artikel 33 ff. EpG befinden sich im Abschnitt über Massnahmen gegenüber einzelnen Personen. Artikel 38 EpG sieht eine Einschränkung von bestimmten Tätigkeiten und der Berufsausübung für Personen vor, welche krank, krankheitsverdächtig, angesteckt oder ansteckungsverdächtig sind oder den Krankheitserreger ausscheiden. Die Anknüpfung erfolgt damit bei einer Person selber und im Unterschied zur beantragten Neuregelung nicht beim Ort, an dem eine Tätigkeit ausgeübt wird. Gestützt auf Artikel 41 Absatz 3 EpG können in die Schweiz einreisende Personen bestimmten gesetzlichen Massnahmen unterstellt werden.

Das Epidemien-gesetz enthält keine ausdrückliche Grundlage für die Folgen der Anordnung von Massnahmen gegenüber der Bevölkerung und gegenüber gewissen Personengruppen. Die Billigkeitsentschädigung ist vorgesehen, wenn die von einer Individualmassnahme betroffene Person ohne die Entschädigung in eine Notlage wirtschaftlicher oder sozialer Art geraten würde.¹³

Die geplante Neuregelung setzt bei den Folgen der behördlichen verordneten Massnahmen an. Eine Auswirkung der Schliessung oder der Einschränkung des Betriebs kann darin bestehen, dass der Miet- oder Pachtzins nicht oder nur noch mit grossen Schwierigkeiten beglichen werden kann. Für Vermieterrinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, welche aufgrund der im Covid-19-Ge-

⁹ Artikel 4 Absatz 1 COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall.

¹⁰ Artikel 2 Absatz 4 COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall.

¹¹ Artikel 2 Absätze 1, 1^{bis} und 3 COVID-19-Verordnung Erwerbsausfall; Verordnung über Massnahmen bei Erwerbsausfall im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19), Erläuterungen, 20. März 2020, S. 2 f.

¹² Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Startseite > Infos > Medieninformationen > Coronavirus: Ausweitung des Erwerb ersatz-Anspruchs auf Härtefälle, https://www.wbf.admin.ch/wbf/de/home/dokumentation/nsb-news_list.msg-id-78813.html (besucht: 17. Juni 2020).

¹³ WALTER FELLMANN, Entschädigung für die Folgen der Bekämpfung des Coronavirus, in: Jusletter 15. Juni 2020, Rz. 36 und 38, mit weiteren Hinweisen unter anderem auf die Materialien.

schäftsmietegesetz vorgesehenen Massnahmen in eine Notlage geraten, ist daher eine Entschädigung vorgesehen. Die beantragte Regelung hat andere Anknüpfungspunkte als die Billigkeitsentschädigung gemäss Artikel 63 EpG, verfolgt aber in einem gewissen Umfang vergleichbare Zielsetzungen.

1.4 Verhältnis zum europäischen Recht

Vor dem Hintergrund der Pandemie wurden auch in den EU-Staaten umfassende Unterstützungsmassnahmen ergriffen – auch zugunsten von Geschäften, die vorübergehend geschlossen wurden.

1.5 Umsetzung

1.5.1 Miet- oder Pachtzins

Die Vorlage bezieht sich einerseits auf die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses von Betrieben, welche gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 während einer bestimmten Zeit schliessen mussten oder die Tätigkeit einschränken mussten. Es handelt sich hierbei um eine Anknüpfung an der Gegenleistung für die Überlassung der Räumlichkeiten zum Gebrauch. Die Miet- und Pachtverträge als Ausfluss der Privatautonomie weisen in der Praxis vielgestaltige Erscheinungsformen auf. Zudem befindet sich die Abwicklung der vertraglichen Forderungen in unterschiedlichen Stadien. Ein Teil der Mieterinnen und Mieter sowie der Pächterinnen und Pächter hat den Miet- bzw. Pachtzins vollständig beglichen, während andere Vertragsparteien in einem Rückstand sind. Es gibt auch Vertragsparteien, welche bewusst zuwarten. Die Umsetzung der Vorlage im Bereich der Miet- und Pachtzinse erfolgt durch die Vertragsparteien.

In den Fällen, in denen die Abwicklung umstritten ist, können die Betroffenen die in der Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) vorgesehenen Verfahren einleiten. Dem Grundsatz nach ist zunächst ein Schlichtungsversuch vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen einzuleiten. Es gibt bestimmte Abweichungen, welche in der Zivilprozessordnung aufgeführt sind (Art. 198: Ausnahmen; Art. 199: Verzicht auf das Schlichtungsverfahren). Abhängig vom Ausgang des Schlichtungsverfahrens können nachfolgend die Gerichte angerufen werden.

1.5.2 Entschädigung bei wirtschaftlicher Notlage

Für Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, welche in Anwendung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes für einen beschränkten Zeitraum einen um 60 Prozent tieferen Mietzins erhalten und deswegen in eine wirtschaftliche Notlage geraten, ist eine Entschädigung vorgesehen. Der Bund stellt dafür einen Betrag von höchstens 20 Millionen Franken bereit. Die betroffenen Vertragsparteien können beim BWO ein Gesuch einreichen. Wenn sich im Verlauf des Prozesses abzeichnen sollte, dass der Umfang der Gesuche die verfügbaren Mittel übersteigen sollte, kann das BWO zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen und es kann die Höhe der Entschädigung allgemein begrenzen.

Die eingehenden Gesuche werden geprüft, wobei die Parteien des betroffenen Miet- oder Pachtverhältnisses dazu verpflichtet sind, sachdienliche Unterlagen einzureichen und die nötigen Auskünfte zu erteilen. In Bezug auf die Beurteilung der Gesuche gelten die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege. Für das Verfahren und namentlich auch die Beschwerde gegen eine Verfügung des BWO sind Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG; SR 172.021) anwendbar.

2 Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

2.1 Artikel 1 Gegenstand

Die Motionen 20.3451 und 20.3460 nehmen Bezug auf Schliessungen von öffentlich zugänglichen Einrichtungen gestützt auf Artikel 6 Absatz 2 sowie auf Betriebseinschränkungen bei Gesundheitseinrichtungen gestützt auf Artikel 10a Absatz 2 der COVID-19-Verordnung 2 (SR 818.101.24), Versionen vom 21. März 2020 und 19. März 2020. Diese Schliessungen und Einschränkungen gehen zurück auf einen Beschluss des Bundesrats vom 16. März 2020. In Absatz 1 wird festgehalten, dass durch das Gesetz

die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für diese Einrichtungen und Betriebe geregelt wird. Das Gesetz soll für alle Schliessungen und Einschränkungen aufgrund der Verordnung Geltung haben.

Der Hinweis auf den Miet- oder Pachtzins erfolgt ohne Einschränkungen. Dies hat zur Folge, dass sich das Gesetz auch auf die Untermiete gemäss Artikel 262 Obligationenrecht (OR) sowie auf die Unterpacht gemäss Artikel 291 OR bezieht.

Durch die Motionen 20.3451 und 20.3460 wird der Bundesrat ferner beauftragt, einen Härtefallfonds über 20 Millionen Franken für Vermieterinnen und Vermieter vorzusehen. Dieser Zweck ist in Absatz 2 auch für Verpächterinnen und Verpächter festgehalten, wobei zum Ausdruck gebracht wird, dass Härtefälle gemeint sind, bei denen die wirtschaftliche Notlage durch Miet- oder Pachtzinsausfälle aufgrund des vorliegenden Gesetzes hervorgerufen worden sind.

2.2 Artikel 2 Geltungsbereich

Die Aufzählung in Artikel 2 ist nicht abschliessend. Die Buchstaben a bis e nennen einzelne Einrichtungen, die in Artikel 6 Absatz 2 der COVID-19-Verordnung 2 (so beispielsweise in der Fassung vom 19. März 2020) aufgeführt waren. Buchstabe f bezieht sich auf Gesundheitseinrichtungen gemäss Artikel 10a Absatz 2 der COVID-19-Verordnung 2. Ob ein Geschäftsbetrieb aufgrund der Verordnung geschlossen werden musste oder von Betriebseinschränkungen betroffen war, muss für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Gleiches gilt für Geschäftsbetriebe, die gestützt auf die Ausnahmebestimmung von Artikel 6 Absatz 3 der COVID-19-Verordnung 2 offenbleiben konnten. In Buchstabe a wird exemplarisch das Beispiel von Lebensmittelläden oder anderen Einkaufsläden für Gegenstände des täglichen Bedarfs genannt. Konnte ein solches Geschäft geöffnet bleiben, so fällt es selbst dann nicht unter das Gesetz, wenn einzelne Gegenstände für den nichttäglichen Bedarf, die ebenfalls im Sortiment geführt werden, nicht verkauft werden konnten. Massgebend für die Anwendung des Gesetzes ist der Sachverhalt der Schliessung oder Betriebseinschränkung und nicht die Auswirkung auf den Umsatz.

Das Gesetz gilt auch, wenn ein Miet- oder Pachtobjekt nicht nur ein Ladenlokal umfasst, sondern auch anderen Zwecken dient. So verfügen beispielsweise Autogaragen oder Fahrradgeschäfte regelmässig sowohl über Verkaufsräume, die geschlossen werden mussten, als auch über eine Werkstatt, in der der Reparaturbetrieb aufgrund von Artikel 6 Absatz 3 Buchstabe i der COVID-19-Verordnung 2 (Werkstätten für Transportmittel) offenbleiben konnte. Dass solche Betriebe im Unterschied zu Einrichtungen mit umfassender Schliessung einen (reduzierten) Ertrag generieren konnten, spricht nicht gegen die Geltung des Gesetzes, denn dieses sieht für alle betroffenen Einrichtungen eine pauschale Lösung vor, die sich nicht nach der konkreten Umsatzentwicklung richten kann.

Das Gesetz ist nicht anwendbar, wenn der Miet- oder Pachtzins 20'000 Franken übersteigt. Mit dem Hinweis auf Geschäftsräume wird verdeutlicht, dass der Monatszins pro Miet- oder Pachtobjekt und nicht das Vertragsvolumen gemeint ist. Werden in einem einzelnen Vertrag mehrere eigenständige Miet- oder Pachtsachen zusammengefasst, so gilt das Gesetz für jedes dieser Objekte, für das ein Miet- oder Pachtzins von höchstens 20'000 Franken gilt, selbst dann, wenn die monatliche Gesamtsumme darüber liegt.

2.3 Artikel 3 Ausnahmen vom Geltungsbereich

Die Motionen 20.3451 und 20.3460 verlangen, dass zwischen den Parteien bereits getroffene Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten sollen. Auch künftige Einigungen sollen möglich sein. Deshalb wird festgehalten, dass das Gesetz nicht anwendbar ist, wenn eine ausdrückliche Einigung über die Höhe des Mietzinses oder Pachtzinses während der Zeit der Schliessung oder Betriebseinschränkung gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 besteht. Dies bedeutet umgekehrt, dass andere Abmachungen, wie beispielsweise Stundungs- oder Ratenzahlungsabreden, keine Vereinbarung im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a darstellen, welche die Anwendung des Gesetzes ausschliessen. Ebenso wenig wird eine Einigung dadurch begründet, dass der bisherige Miet- oder Pachtzins bezahlt worden ist.

In einigen Kantonen gelten sogenannte Anreizlösungen, die eine staatliche Unterstützung vorsehen für den Fall, dass die Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung erzielen. Auch solche Vereinbarungen stellen eine Einigung im Sinne dieser Bestimmung dar und haben zur Folge, dass das Gesetz nicht anwendbar ist.

Es ist denkbar, dass sich eine Vereinbarung nur auf einen Teil der Periode der Schliessung oder Betriebseinschränkung bezieht. Liegt beispielsweise eine Einigung über einen Mietzinserslass für einen Monat vor, so muss aufgrund der konkreten Umstände beurteilt werden, ob damit die ganze Zeitdauer der Schliessung oder Betriebseinschränkung abgedeckt oder aber nur der betreffende Monat geregelt sein soll. Letzteres würde bedeuten, dass das Gesetz für die verbleibende Periode der Beeinträchtigung anwendbar wäre.

Sofern über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorliegt, hat dieser die gleiche Wirkung wie eine verbindliche Einigung. Für laufende Gerichtsverfahren, die seinen sachlichen Anwendungsbereich betreffen, kommt das Gesetz rückwirkend zur Anwendung (vgl. Art. 11 Abs. 2).

Der Wortlaut der Motionen 20.3451 und 20.3460 gibt vor, dass bei einem Zins zwischen 15'000 Franken und 20'000 Franken beide Parteien die Möglichkeit haben, von dieser Regelung abzusehen. Diese «Opt-out-Klausel» wird umgesetzt, indem das Gesetz keine Geltung hat, wenn eine entsprechende Verzichtserklärung erfolgt. Dies bedeutet auch, dass in solchen Fällen keine Grundlage für eine Entschädigung bei Härtefällen gestützt auf Artikel 7 besteht. Ergeben sich also nach einer Ausstiegserklärung einer der Parteien Miet- oder Pachtzinsausfälle (beispielsweise aufgrund eines Gerichtsurteils), so können Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter kein Gesuch auf Entschädigung einreichen.

Im Interesse der Rechtssicherheit soll die Verzichtserklärung innerhalb nützlicher Frist und deshalb innerhalb von 60 Tagen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgen.

2.4 Artikel 4 Massgebender Miet- oder Pachtzins

Es wird klargestellt, dass der gesamte Mietzins oder Pachtzins gemeint ist, also auch für alle Sachen, die zusammen mit den Räumen zum Gebrauch überlassen werden. Gemäss Artikel 1 VMWG gehören dazu insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten. Massgebend für die Berechnung ist jedoch nur der Nettomietzins oder Nettopachtzins, also der Mietzins oder Pachtzins ohne die Nebenkosten. Die Höhe der Nebenkosten richtet sich nach der letzten Nebenkostenabrechnung. Handelt es sich um ein neues oder umfassend erneuertes Objekt, für das noch keine Nebenkostenabrechnung erstellt wurde, dürfte je nach dem auf einen vereinbarten Akontobetrag oder auf eine Schätzung durch eine Fachexpertin oder einen Fachexperten abgestellt werden. Sofern eine entsprechende Abmachung besteht, ist schliesslich die vereinbarte Nebenkostenpauschale entscheidend.

Die Nebenkosten werden nicht immer separat ausgeschieden. In manchen Vertragsverhältnissen sind sie im Mietzins oder im Pachtzins inbegriffen. In solchen Fällen ist eine Ausscheidung vorzunehmen, indem für den Nebenkostenanteil ein angemessener Abzug vorgenommen wird.

Viele Miet- oder Pachtverhältnisse beschränken sich nicht auf geschäftliche Einrichtungen, sondern umfassen auch Wohnraum. Zu denken ist etwa an einen Gastronomiebetrieb mit eingebauter Wohnung für die Wirtsleute. In solchen Fällen ist eine Ausscheidung vorzunehmen, indem für den Wohnungsanteil ein angemessener Abzug vorgenommen wird. Beläuft sich der Saldo auf nicht mehr als 20'000 Franken, so ist das Gesetz aufgrund der Regelung in Absatz 2 anwendbar.

Im Bereich der Miete und Pacht von Geschäftsräumen sind Vertragsvereinbarungen üblich, wonach der Miet- oder Pachtzins ganz oder teilweise nach dem Geschäftsumsatz bemessen werden. Wo dies der Fall ist, werden auch die durch Schliessungen und Einschränkungen bedingten Umsatzschwankungen berücksichtigt. Deshalb wird der betreffende Anteil für die Festlegung der Höhe des massgebenden Miet- oder Pachtzinses nicht berücksichtigt. Die 40-Prozent-Regel greift in solchen Fällen nur für einen allfälligen

ligen Sockelbetrag, der unabhängig vom erzielten Umsatz geschuldet ist. Der während der Schliessung tiefere Umsatz wirkt sich je nach vertraglicher Regelung mit mehr oder weniger grosser Verspätung auf die Miet- oder Pachtzinslast aus. Daher sind trotz Umsatzmiete oder Umsatzpacht Engpässe möglich. Solche können indessen durch Bankkredite überbrückt werden, die in Umsetzung des Programms zur Gewährung von Bürgschaften zur Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus (COVID-19) gemäss COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung (SR 951.261) gewährt werden.

Der Hinweis auf den Geschäftsumsatz bedeutet umgekehrt, dass bei allen anderen möglichen Festlegungskriterien der geltende Nettomiet- oder Nettopachtzins in vollem Umfang massgebend ist, so beispielsweise auch bei einer Index- oder einer Staffelmiete.

2.5 Artikel 5 Geschuldeter Miet- oder Pachtzins

In Artikel 5 wird die zentrale Vorgabe der Motionen 20.3451 und 20.3460 umgesetzt, wonach Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter von geschlossenen Einrichtungen nur 40 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses schulden. Diese Regelung gilt in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) und ausdrücklich nur für die Dauer der verordneten Schliessung. Wurde nach Ablauf der behördlichen Verordnung beispielsweise aus wirtschaftlichen Gründen mit der Wiedereröffnung zugewartet, so hat die 40-Prozent-Regel für die betreffende Periode keine Geltung.

Die Bestimmung der Höhe des Miet- oder Pachtzinses, für den die 40-Prozent-Regel gilt, richtet sich nach den Kriterien von Artikel 4, die auch für die Berechnung im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Gesetzes gelten. Massgebend ist der Nettomietzins oder Nettopachtzins für die gemieteten oder gepachteten Geschäftsräume mit allen damit zusammen zum Gebrauch überlassenen Sachen ohne Nebenkosten. Für die Nebenkosten, die im Miet- oder Pachtzins eingeschlossen sind, ist ein angemessener Abzug vorzunehmen. Und schliesslich ist ein angemessener Abzug vorzunehmen, wenn die betreffende Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist.

2.6 Artikel 6 Gesundheitseinrichtungen

Die 40-Prozent-Regel gemäss Artikel 5 gilt auch für Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb gestützt auf die COVID-19-Verordnung 2 (gemäss Version vom 19. März 2020) einschränken mussten. Auch hier ausdrücklich nur für die Dauer der verordneten Einschränkung. Zudem ist die Höchstgeltungsdauer gemäss Vorgabe der Motionen 20.3451 und 20.3460 auf zwei Monate beschränkt.

2.7 Artikel 7 Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen

Wie unter 1.2.7 ausgeführt, schlägt der Bundesrat vor, auf die Massnahme einer Entschädigung bei wirtschaftlichen Notlagen zu verzichten.

Der durch die Motionen 20.3451 und 20.3460 vorgegebenen Mitteleinsatz zugunsten von Vermieterinnen und Vermieter beläuft sich auf 20 Millionen Franken. Durch die gewählte Formulierung wird sichergestellt, dass die diesbezüglichen Ausgaben auf den erwähnten Höchstbetrag begrenzt bleiben. Sobald die Fondsmittel ausgeschöpft sind, werden keine weiteren Entschädigungen mehr ausbezahlt.

Voraussetzung für eine Entschädigung ist eine wirtschaftliche Notlage der Vermieterin oder des Vermieters, respektive der Verpächterin oder des Verpächters, die durch Miet- oder Pachtzinsausfälle aufgrund der 40-Prozent-Regel hervorgerufen worden ist.

Ob eine wirtschaftliche Notlage vorliegt oder nicht, ist jeweils nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Ein Härtefall kann beispielsweise dadurch begründet sein, dass die finanzielle Einbusse eine massive Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation hervorruft, ein Konkursverfahren zur Folge hat oder haben könnte oder verglichen mit dem Durchschnitt zu stossenden Auswirkungen führen würde.

Von einer wirtschaftlichen Notlage ist auch auszugehen, wenn eine reine Kostenmiete angewendet wird. Im Gegensatz zum allgemeinen System der Kostenmiete gemäss OR bedeutet die reine Kostenmiete eine Beschränkung auf die Deckung der tatsächlichen Kosten plus Minimalrendite. Im Bereich des

OR setzt die Anwendung der reinen Kostenmiete den Verzicht auf Quartierüblichkeit sowie Teuerungsausgleich voraus (Art. 13 Abs. 3 VMWG). Eine reine Kostenmiete gilt zudem im Bereich des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 842) sowie von kantonalen Fördererlassen und wird von den gemeinnützigen Wohnbauträgern regelmässig auch für Geschäftsräume angewendet. Bei der reinen Kostenmiete führt die Mietzinsreduktion automatisch zu ungedeckten Kosten und damit zu einer wirtschaftlichen Notlage.

Da es eine gewisse Zeit dauern kann, bis sich zeigt, ob eine wirtschaftliche Notlage entsteht, gilt für die Einreichung des Gesuchs eine Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes. Ist noch bis zu diesem Zeitpunkt ungewiss, ob ein Miet- oder Pachtzinsausfall und daraus resultierend eine Notlage erfolgen wird, so kann ein Gesuch gestellt und vorläufig sistiert werden.

Bei der Einreichung eines Gesuchs müssen bestimmte Unterlagen eingereicht werden, so der Miet- oder Pachtvertrag, die Korrespondenz, aus der die Reduktion auf 40 Prozent des Miet- oder Pachtzins hervorgeht sowie weitere Dokumente, durch die das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage belegt wird. Die Gesuchsüberprüfung kann es erforderlich machen, einzelne Informationen zu verifizieren. Aus diesem Grund sind auch die Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter verpflichtet, Auskünfte zu erteilen und Unterlagen einzureichen, sofern sie dazu aufgefordert werden.

Die Höhe der Entschädigung ist begrenzt. Sie darf die erlittene Mietzins- oder Pachtzinseinbusse nicht übersteigen. Dadurch wird verhindert, dass insgesamt Einnahmen resultieren können, die höher sind als der ordentliche Mietzins- oder Pachtzinsersatz.

Da der zur Verfügung stehende Gesamtbetrag begrenzt ist, kann es möglich sein, dass die Nachfrage die verfügbaren Mittel übersteigt. Das BWO kann daher zusätzliche Anforderungen für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Notlage festlegen, um zu verhindern, dass diejenigen Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter, die am stärksten auf Entschädigung angewiesen sind, leer ausgehen.

Als Alternative dazu kann das BWO auch eine zusätzliche Begrenzung der Höhe der Entschädigung vornehmen. Dies ermöglicht es, dass eine grössere Anzahl von Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter in den Genuss einer Entschädigung kommen kann. Es liegt im Ermessen des BWO zu entscheiden, welche der beiden möglichen Massnahmen zum Tragen kommt. Möglich ist auch eine Kombination von beiden.

2.8 Artikel 8 Rechtsschutz

Es finden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege Anwendung.

2.9 Artikel 9 Strafbestimmung

Es ist angezeigt, das vorsätzliche Erwirken einer Entschädigung durch falsche Angaben unter Strafe zu stellen. Dies ist umso wichtiger, als nicht gesichert ist, dass die klassischen Straftatbestände des Betrugs oder der Urkundenfälschung ohne Weiteres greifen. Hinsichtlich des Betrugs gemäss Artikel 146 des Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0) würde sich insbesondere die Frage stellen, ob eine blosser Falschangabe der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers angesichts der in Anbetracht begrenzter Kapazitäten allenfalls fehlenden Überprüfung der Angaben als Arglist qualifiziert werden kann. Eine Urkundenfälschung nach Artikel 251 StGB scheint regelmässig nicht vorzuliegen, weil den Angaben der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers zumeist die Urkundenqualität abgeht. Sollten die Strafverfolgungsbehörden und Gerichte im Einzelfall dennoch das Vorliegen einer schwereren strafbaren Handlung bejahen, so gehen der oder die Tatbestände des StGB der vorliegenden Strafnorm vor.

Bei der Festlegung des Strafmasses ist zu berücksichtigen, dass die Entschädigung zeitlich limitiert ist und dass der monatliche Höchstbetrag 12'000 Franken beträgt (60 % des anrechenbaren Höchstmietzinses von 20'000 Franken). Insofern ist der mögliche Deliktbetrag begrenzt. Andererseits ist es denkbar, dass dieselbe Person für mehrere Objekte mit Falschangaben eine Entschädigung erwirkt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint der für Bussen vorgesehene Strafrahmen von 10'000

Franken angemessen. Dieser Betrag entspricht auch der in Artikel 106 Absatz 1 StGB geregelten ordentliche Bussenhöhe.

Durch diese Bestimmung wird die Rechtmässigkeit von allfälligen Strafanzeigen durch die betreffenden Personen statuiert. Dadurch wird gewährleistet, dass auf einen solchen Schritt nicht aus Respekt vor allfälligen rechtlichen Folgen verzichtet wird.

2.10 Artikel 10 Vollzug

Diese Bestimmung hält fest, dass der Bundesrat dieses Gesetz vollzieht und Ausführungsvorschriften erlässt. Zur Erarbeitung der Ausführungsbestimmungen kann weiterhin die bereits bestehende Arbeitsgruppe Geschäftsmieten einbezogen werden. Es ist so zu planen, dass bei der Verabschiedung von Botschaft und Gesetzesentwurf ans Parlament, ein Entwurf der Ausführungsbestimmungen vorliegt. Damit die Ausführungsbestimmungen mit dem Gesetz in Kraft treten können, müssen diese vom Bundesrat mehr oder weniger zeitlich mit den Beratungen des Parlaments über das Gesetz erlassen werden.

2.11 Artikel 11 Referendum und Inkrafttreten

Die Gesetzesvorlage ist ein dringlich zu erklärendes Bundesgesetz mit Verfassungsgrundlage und einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr. Es untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 141 Abs. 1 Bst. b BV).

Da das vorliegende Gesetz die Festlegung des Miet- oder Pachtzinses im Zusammenhang mit Schliessungen und Betriebseinschränkungen ab 17. März 2020 regelt, wird die rückwirkende Geltung ab diesem Zeitpunkt statuiert. Aufgrund der ungewissen rechtlichen Situation in Bezug auf den Miet- oder Pachtzins während den Schliessungen und Betriebseinschränkungen ist die Rückwirkung durch triftige Gründe gerechtfertigt. Auch ist sie mit einer Dauer von rund 9 Monaten in zeitlicher Hinsicht angemessen. Es handelt sich um eine vereinfachende Regel, die nicht jedem Einzelfall in gleichem Umfang entsprechen kann. Aufgrund der 40-Prozent-Regel, die zu einer gewissen Opfersymmetrie führt und der zeitlich begrenzten Wirkung resultieren indessen keine stossenden Rechtsungleichheiten. Auch ist die Rückwirkung durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf den Bund

3.1.1 Finanzielle Auswirkungen

Die beantragte Neuregelung sieht vor, dass der Bund einen Beitrag von höchstens 20 Millionen Franken bereitstellt, um Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter bei Vorliegen einer durch die Anwendung des Gesetzes verursachten wirtschaftlichen Notlage finanziell zu unterstützen. Damit entspricht das Covid-19-Geschäftsmietegesetz den beiden gleichlautenden Motionen 20.3451 sowie 20.3460 «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden». Für die vorgesehenen Entschädigungen bei wirtschaftlicher Notlage sind im Voranschlag 2021, resp. im IAFP 2022 20 Millionen Franken vorzusehen.

3.1.2 Personelle Auswirkungen

Die Abwicklung der Entschädigungen bei wirtschaftlicher Notlage setzt den Aufbau von entsprechenden Strukturen und Prozessen voraus. Um die Gesuche formell und materiell zu prüfen, über sie zu entscheiden und die Entschädigungen auszuzahlen, sind im BWO zusätzliche personelle Ressourcen notwendig. Aufgrund von Schätzungen dürften gegen 80'000 Mietverhältnisse in den Anwendungsbereich des geplanten Gesetzes fallen. In vielen Fällen dürften Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter an mehr als einem Miet- oder Pachtverhältnis beteiligt sein. Weil jedoch die Härtefallregelung wohl vor allem kleinere Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter betreffen wird, sind wohl zwischen 4'000 und 5'000 Gesuche zu erwarten, wobei die Anzahl zugespro-

chenen Finanzhilfen wiederum tiefer liegen dürfte. Aufgrund dieser Annahmen führt die Umsetzung dieses Gesetzesentwurfs zu einem befristeten (von Anfang 2021 bis Ende 2022) personellen Mehrbedarf von jährlich rund 360'000 Franken.

Die Finanzierung wird intern aufgefangen. Dies hat allerdings zur Folge, dass die im Rahmen der strukturellen Reformen beschlossene Reduktion des Funktionsaufwands des BWO (BRB vom 1. Juni 2018) innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens und unter Einhaltung der finanziellen Ziele primär in den Vorschlägen für die Jahre 2023 und 2024 umgesetzt werden muss. Falls sich aufgrund dieser zusätzlichen Aufgabe Anpassungen bei der strukturellen Reform des BWO ergeben sollten, wäre zu prüfen, ob der Beschluss des Bundesrates vom 1. Juni 2018 punktuell angepasst werden muss.

3.2 Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Die beiden Motionen zielen darauf ab, dass die von der Schliessung oder Einschränkung betroffenen öffentlichen Einrichtungen und Betriebe nicht in den Konkurs getrieben werden. Mit der Abstützung auf Artikel 100 BV wird ausgedrückt, dass mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf auch konjunkturpolitische und gesamtwirtschaftliche Ziele verfolgt werden. Allerdings müssen mit der vorgeschlagenen Regelung die Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter auf Miet- und Pachtzinse verzichten. Weil Daten zu den Geschäftsmieten nur rudimentär oder gar nicht vorhanden sind, müssen die finanziellen Auswirkungen dieser Regelung aufgrund bestimmter Annahmen abgeschätzt werden. Gemäss Schätzungen des Beratungsbüros Wüest Partner von Anfang Mai 2020 sind rund 80'000 Mietverhältnisse in den Bereichen Verkauf, Gastgewerbe und Gewerbe durch die angeordneten Schliessungen betroffen (was rund 40 Prozent der Miet- und Pachtverhältnisse vom Geschäftsbereich entspricht). Von den rund 80'000 Miet- und Pachtverhältnissen fallen rund 94 Prozent sicher unter die vorgesehene Regelung, weil deren Miet- oder Pachtzins 15'000 Franken nicht übersteigt. Allerdings decken diese lediglich 43 Prozent des Gesamtvolumens der Miet- und Pachtzinse ab.

Unter der Annahme, dass die Regelung normalerweise während zwei Monaten zur Anwendung kommt, ergeben sich für die Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter Kosten von insgesamt rund 212 Millionen Franken. Dabei sind gewisse Annahmen zum Anteil der Miet- und Pachtparteien getroffen, die sich für ein Opt-out entscheiden. Zudem wurde die vorgesehene Mittel für wirtschaftliche Notlagen sowie die freiwillig vereinbarten Miet- und Pachtzinssenkungen (auch hier aufgrund von Schätzungen) bereits abgezogen. Gemessen an den jährlichen Mietzinseinnahmen aus Geschäftsmieten machen die erwähnten 212 Millionen Franken circa 1,6 Prozent aus. Diese Daten basieren auf Schätzungen und Berechnungen von Anfang Mai. Im Rahmen des vom Bundesrat beschlossenen Monitorings können belastbarere Daten erwartet werden. Deshalb ist damit zu rechnen, dass in der Botschaft präzisere Angaben in diesem Punkt möglich sein werden.

3.3 Auswirkungen auf die Kantone, Gemeinden, städtischen Agglomerationen und die Berggebiete

Die beantragte Neuregelung wirkt sich auf Miet- und Pachtverhältnisse in der gesamten Schweiz aus. Eine stärkere Betroffenheit besteht in denjenigen Gebieten, in denen sich mehr Betrieb und Gesundheitseinrichtungen befinden. Dies dürfte vor allem in städtischen Gebieten der Fall sein.

4 Verhältnis zur Legislaturplanung und zu Strategien des Bundesrates

4.1 Verhältnis zur Legislaturplanung

Die Vorlage ist in der Botschaft vom 29. Januar 2020¹⁴ zur Legislaturplanung 2019-2023 nicht angekündigt. Sie ist eine unmittelbare Folge der Zustimmung des Parlaments zu den gleichlautenden Motionen WAK-NR 20.3451 und WAK-SR 20.3460 «Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden».

¹⁴ BBl 2020 1777 (19.078)

4.2 Verhältnis zu Strategien des Bundesrates

Die vom Parlament überwiesenen Motionen zielen darauf ab, eine Flut von Rechtsverfahren sowie von Konkursen bei den betroffenen öffentlichen Einrichtungen und Betrieben zu vermeiden. Anstelle der von den Motionen geforderten Massnahmen setzte der Bundesrat auf Verhandlungen zwischen den Mietparteien, um so individuell angepasste Lösungen zu finden. Zudem behielt sich der Bundesrat vor, aufgrund des Monitorings, mit dem er am 8. April 2020 das WBF zusammen mit dem EFD beauftragte, falls nötig weitere Massnahmen zu beantragen.

Insbesondere die Umsetzung der Härtefall-Finanzhilfen setzt den Aufbau von neuen Strukturen und Prozessen beim BWO voraus.

5 Rechtliche Aspekte

5.1 Verfassungsmässigkeit

Die von den Motionen verlangten Massnahmen sind unter dem Blickwinkel der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung nicht leicht einzuordnen. Es ist offensichtlich, dass sich die Vorlage nicht auf die Notrechtskompetenz des Bundesrates in Artikel 185 Absatz 3 BV abstützen kann. Auch sind die Verfassungsartikel übers Mietwesen (Art. 109 BV) und das Zivilrecht (Art. 122 BV) nicht geeignet, weil es sich vorliegend nicht um Missbrauchsbekämpfung im Mietrecht geht. Und wenn die spezifische Kompetenz nicht zur Verfügung steht, kann auch nicht auf die allgemeinere Kompetenz auf dem Gebiet des Zivilrechts ausgewichen werden.

Am ehesten kommt für eine verfassungsrechtliche Abstützung Artikel 100 über die Konjunkturpolitik in Frage. Absatz 1 beauftragt den Bund mit «Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung». Mit dieser weit gefassten Kompetenz soll die Konjunkturpolitik die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflussen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht auszuschliessen, auch wenn konjunkturpolitische Massnahmen normalerweise präventiv wirken sollen und es hier um einen retrospektiven Eingriff geht.

Bei Massnahmen, die auf Artikel 100 BV abgestützt werden, sind auch gewisse Rahmenbedingungen zu beachten, so die Wirtschaftsfreiheit nach den Artikeln 27 und 95 BV und namentlich der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität sowie der Grundsatz der Gleichbehandlung der Konkurrenten. Mit Blick auf diese Grundsätze ist v.a. dem Umstand Beachtung zu schenken, dass die von der Motion verlangten Massnahmen unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des Einzelfalls ergriffen werden sollen. Dies kann allenfalls dazu führen, dass Mietzinsanteile auch Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmietern erlassen werden, die nicht oder nur in geringem Umfang von wirtschaftlichen Ausfällen betroffen sind. Hinzu kommt, dass Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter zwar unterstützt werden, Geschäfte, bei denen der Betreiber Eigentümer ist, für die entsprechenden Kapitalkosten keine Unterstützung erhalten. Dies kann zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Allerdings ist auch die beschränkte Dimension der von der Motion verlangten Massnahmen zu beachten, insbesondere mit deren Befristung und die Anwendung im eher unteren Segment der Mietzinse. Hinzu kommt, dass in einer Krisensituation einer grossen Zahl von Betroffenen aus konjunkturpolitischen Erwägungen rasch geholfen werden muss. Vor diesem Hintergrund ist aus Praktikabilitätsgründen eine gewisse Typisierung unumgänglich. Deshalb ist eine Abstützung auf Artikel 100 BV durchaus vertretbar.

Sodann stellt sich die Frage ob der gesetzlich verordnete Mietzinserslass von 60 %, wie ihn die Motionen fordern, einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt und allenfalls als materielle Enteignung zu qualifizieren wäre. Solange die vertragliche Mietzinspflicht trotz Betriebsschliessungen oder -einschränkungen ganz oder teilweise weiterbesteht, bedeutet der von der in der Vorlage vorgesehene Mietzinserslass einen Eingriff in vertragliche Ansprüche von Vermietern und damit auch einen Eingriff in die Eigentumsgarantie.

Für einen solchen Eingriff müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein: Erstens muss eine gesetzliche Grundlage bestehen, was mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf gegeben ist. Zweitens muss der Eingriff durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Ein öffentliches Interesse könnte dann bestehen, wenn die Massnahme dazu beitragen kann, eine Konkurswelle bei Betrieben der Gastronomie

und des Detailhandels abzuwenden, weil in diesen Branchen die Mieten typischerweise einen hohen Anteil des Aufwands ausmachen. Drittens muss der Eingriff verhältnismässig sein, indem er namentlich für die Vermieterin und den Vermieter zumutbar ist. Bei einer Schliessungsdauer von zwei Monaten wird bei den Vermieterinnen und Vermietern eine Einbusse von 10 % einer Jahresmiete angeordnet, zudem soll mit einem Betrag für wirtschaftliche Notlagen Vermieterinnen und Vermietern geholfen werden, für die das finanziell nicht tragbar wäre. Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar anzunehmen, dass dort, wo das Gesetz in vertragliche Mietzinsansprüche der Vermieterinnen und Vermieter eingreift, die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen für den Grundrechtseingriff bejaht werden könnten.

Ob der Eingriff in die vertraglichen Ansprüche der Vermieterinnen und Vermieter schliesslich als materielle Enteignung zu qualifizieren ist, ist sehr zweifelhaft. Es fehlt einerseits insbesondere an der besonderen Schwere der Einschränkung, andererseits sind die Voraussetzungen für die Annahme eines sogenannten Sonderopfers, was eine unzumutbare Einschränkung für wenige Betroffene bedeuten würde, nicht gegeben.

5.2 Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz

Die in der Vorlage Covid-19-Geschäftsmietegesetz enthaltenen Regelungen sind mit den internationalen Verpflichtungen der Schweiz vereinbar.

5.3 Erlassform

Die gesetzliche Festlegung der Miet- oder Pachtzinses für öffentlich zugängliche Einrichtungen, welche vorübergehend schliessen mussten und für Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb vorübergehend einschränken mussten, greift in die Vertragsverhältnisse ein. Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind im Obligationenrecht festgehalten. Durch die zeitlich beschränkte Reduktion der Gegenleistung kann bei der anderen Vertragspartei eine wirtschaftliche Notlage entstehen. Für diesen Fall ist eine staatliche Unterstützung vorgesehen.

Die beantragte Neuregelung enthält damit wichtige rechtsetzende Bestimmungen und ist in der Form eines Bundesgesetzes zu erlassen (Art. 164 Abs. 1 BV). Da die Schliessungen und Betriebseinschränkungen sich momentan auswirken und viele Vertragsparteien noch keine Lösung treffen konnten, duldet das Inkrafttreten keinen Aufschub. Aus diesem Grund soll das Covid-19-Geschäftsmietegesetz als dringliches Bundesgesetz mit Befristung gemäss Artikel 165 BV erlassen werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgebungsprozess durch zwei gleichlautende Kommissionsmotiven angestossen wurde. Die Dringlicherklärung hat durch die Mehrheit der Mitglieder des Ständerates und des Nationalrates in einer von der Beratung der Botschaft getrennten Abstimmung zu erfolgen. Vorgängig wird ein Sonderverfahren beantragt werden, damit die dringliche Behandlung der Botschaft während derselben Session, der Wintersession 2020, erfolgen kann.

5.4 Unterstellung unter die Ausgabenbremse

Artikel 159 Absatz 3 Buchstabe b BV sieht zum Zweck der Ausgabenbegrenzung vor, dass Verpflichtungskredite und Zahlungsrahmen, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken oder wiederkehrende Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken nach sich ziehen, in jedem der beiden Räte der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder bedürfen. Das vorliegende Gesetz sieht für Entschädigungen für wirtschaftliche Notlagen eine einmalige Bereitstellung von 20 Millionen Franken vor. Sobald diese Mittel ausgeschöpft sind, erfolgen keine weiteren Auszahlungen mehr. Infolgedessen werden die massgebenden Limiten nicht überschritten, sodass der vorliegende Erlass nicht der Ausgabenbremse untersteht.

5.5 Einhaltung der Grundsätze des Subventionsgesetzes

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz knüpft bei Schliessungen und Betriebsbeschränkungen im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus an und legt den Miet- oder Pachtzins für betroffene Geschäfte während der betreffenden Zeitdauer einheitlich auf 40 Prozent fest. Mit dieser pauschalen Lösung für alle dem Geltungsbereich des Gesetzes unterliegenden Vertragsverhältnisse wird in Kauf genommen, dass einzelne Vermieterinnen und Vermieter oder Verpächterinnen und

Verpächter in eine wirtschaftliche Notlage geraten können. Diesen Betroffenen soll durch Entschädigungen geholfen werden. Für die Unterstützung stehen einmalig 20 Millionen Franken zur Verfügung. Entschädigungsgesuche an das BWO müssen begründet und mit sachdienlichen Unterlagen dokumentiert werden. Für die Gesuchstellung ist eine befristete Zeitdauer von sechs Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes vorgesehen. Schliesslich wird für den Fall des Erwirkens einer Entschädigung durch falsche Angaben eine Strafbestimmung erlassen.

5.6 Delegation von Rechtssetzungsbefugnissen

Die Vorlage sieht vor, dass der Bundesrat Ausführungsbestimmungen erlässt.

5.7 Datenschutz

Durch die Bearbeitung von Gesuchen auf Entschädigungsleistungen verfügt das BWO über umfangreiche Daten über Vertragsverhältnisse und über die wirtschaftliche Situation von natürlichen sowie juristischen Personen. Diese Daten sind gemäss den Vorgaben der Datenschutzgesetzgebung zu bearbeiten.