



Ihre Vernehmlassungseinladung

10. Juni 2020

Vernehmlassungsfrist bis

15. Juli 2020

Datum / Unser Zeichen

15. Juli 2020 / HAD/MEM/TRA/WEH

SVP Baselland Geschäftsstelle 4410 Liestal

Per E-Mail

Finanz- und Kirchendirektion

Herrn Lothar Niggli

Rheinstrasse 33b

4410 Liestal

lothar.niggli@bl.ch

VERNEHMLASSUNGSANTWORT

GESETZ ÜBER DIE AUSRICHTUNG VON MIETZINSBEITRÄGEN AN DIE MIETERINNEN UND MIETER VON GESCHÄFTSRÄUMLICHKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM CORONAVIRUS (COVID-19)

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Dr. Lauber

Sehr geehrter Herr Niggli

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die rubrizierte Vernehmlassungsvorlage zur Stellungnahme zukommen lassen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit, unsere Ansichten und Vorschläge einbringen zu können.

Zusammenfassung der Vernehmlassungsvorlage

Am 14. Mai 2020 reichte Landrat Adil Koller die Motion 2020/226 «Geschäftsmieten während Corona-Krise: Dreidrittels-Kompromiss» ein. Der Landrat hat diese am gleichen Tag an den Regierungsrat überwiesen. Mit der Motion wird der Regierungsrat beauftragt, innert Monatsfrist gemeinsam mit den Partnerorganisationen im Bereich der Geschäftsmieten eine Lösung für die von der Corona-Krise betroffenen Unternehmen im Kanton Basel-Landschaft auszuarbeiten. Das freiwillige Dreidrittels-Modell des Kantons Basel-Stadt soll dabei als Richtschnur dienen. Die bereits geleisteten Soforthilfen sollen in die Überlegungen zu allfälligen Beiträgen des Kantons Basel-Landschaft mit einbezogen werden.

Der vorliegende Vorschlag für kantonale Unterstützungsbeiträge an Geschäftsmieten während der Covid-19-Krise sieht vor, dass sich Mieter und Vermieter vorgängig auf einen Mieterlass von einem Drittel der Netto-Miete einigen müssen. In diesem Fall übernimmt der Kanton Basel-Landschaft ein weiteres Drittel der geschuldeten Netto-Miete. Die somit vom Mieter geschuldeten zwei Drittel der Miete sind von diesem dem Vermieter vorbehaltlos zu erstatten bzw. zu bezahlen. Beitragsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten, die im Kanton Basel-Landschaft aufgrund eines Geschäftsbetriebs steuerpflichtig sind und als Unternehmen oder Selbständigerwerbende zum Bezug von Kurzarbeitsentschädigung oder Entschädigung bei Erwerbsausfall aufgrund von COVID-19 berechtigt waren. Da keine mehrfachen Unterstützungsbeiträge ausbezahlt werden sollen, werden dem Mieter

bereits ausbezahlte Soforthilfe-Beiträge an die vorgesehenen Mietzinsbeiträge des Kantons angerechnet.

Da die Mietzinsbeiträge in erster Linie kleinen und mittleren Betrieben zugutekommen sollen, wird der Mietzinsbeitrag auf maximal 3'000 Franken pro Monat beschränkt. Für selbständig erwerbende Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundenschaft hatten (sog. indirekt Betroffene) beläuft sich der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal CHF 1'200 pro Monat. Die Unterstützungsbeiträge können für die Monate April, Mai und Juni beantragt werden. Insgesamt stellt der Kanton für die Mietzinsbeiträge Mittel in der Höhe von maximal 10 Millionen Franken zur Verfügung.

Es ist denkbar, dass in den kommenden Monaten auf Bundesebene Massnahmen zur Senkung von Mietzinsen von Geschäftsräumlichkeiten beschlossen werden. In diesem Fall würde diese Gesetzesvorlage hinfällig, respektive hätten die Mieterinnen und Mieter die nach diesem Gesetz erhaltenen Mietzinsbeiträge an den Kanton zurückzuerstatten.

Position der SVP Baselland

A. Grundsätzlich problematischer Eingriff in Privatrechtsverhältnisse

Die SVP Baselland steht der Vorlage grundsätzlich skeptisch gegenüber. Das Gesetz stellt einen direkten Eingriff in die freie Preisgestaltung von privatrechtlichen Verträgen dar, die deutlich weiter geht als bisherige Unterstützungsmassnahmen. Die Subventionierung von (Einzel-)Unternehmen mittels «nicht rückzahlbarer Soforthilfe» ist etwas anderes als der staatliche Eingriff in ein bereits bestehendes privates Vertragsverhältnis zwischen zwei Privatparteien.

Ob es tatsächlich zu vielen Konkursen kommen würde, die nun ausschliesslich aufgrund dieser Vorlage verhindert werden können, darf zumindest bezweifelt werden. Auch die Umsetzung der Vorlage dürfte nicht einfach sein. Die administrative Bewältigung wird mit Sicherheit einen grossen Mehraufwand nach sich ziehen, insbesondere die Kontrolle der von den Parteien deklarierten Anspruchsgrundlagen, um Missbräuchen zu begegnen. Zudem haben viele Vermieter bereits einvernehmlich die Mieten gestundet oder bis Juni 2020 erlassen. Die marktwirtschaftlichen Verhältnisse spielen also zu grössten Teilen. Es besteht die latente Gefahr, dass sich diese Personen nun rückbesinnen und die staatliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Die SVP Basel-Landschaft bevorzugt vor diesem Hintergrund auch für die Mietzinsfrage eine Art «Härtefall-Regelung»; dazu könnte im Ausgaben- und Finanzplan 2021-2024 ein bestimmter Betrag bereitgestellt werden, ohne diesen aber bereits jetzt breitflächig auszugeben.

B. Zu einseitiger Fokus auf die Vermieter

Fraglich erscheint, warum sich in diesem Bereich vorab die Vermieter an den Covid-Kosten beteiligen müssen (via ihr Einverständnis zur Mietzinsreduktion), aber andere Investoren, Kreditgeber, Versiche-

rungen, Gemeinden etc. nicht. Denn durch die Not-Verordnungen des Bundesrates wurde der Publikumsverkehr in gewissen öffentlich zugänglichen Geschäfts-Mietliegenschaften eingeschränkt oder gänzlich ausgeschlossen. Dies hat jedoch nichts mit der Nutzbarkeit des Objektes an und für sich zu tun. Der Vermieter hat seine Vertragsleistung nicht eingeschränkt. Die Mietzahlungspflicht besteht daher weiterhin uneingeschränkt. Wenn die Behörden Anordnungen treffen, durch welche finanzielle Nachteile bei privaten Parteien entstehen, sind diese Folgen in erster Linie auch durch die Behörden zu tragen, d.h. letztlich durch den Steuerzahler und nicht nur durch eine spezifische Gruppe, wie z.B. den Vermietern.

Wenn entgegen diesen grundsätzlichen Bedenken an einer besonderen Regelung festgehalten werden sollte, dann sind immerhin einige Verbesserungen an der Vorlage vorzunehmen. Diese sollen nachfolgend dargestellt werden.

C. Entschädigung nur für Periode des tatsächlich behördlich angeordneten Lockdowns

Derzeit ist im Gesetzesentwurf vorgesehen, dass für die Monate April, Mai und Juni ein Staatsbeitrag gefordert werden kann (vgl. § 4 Abs. 1 lit. a Gesetzesentwurf). Dies ist zu undifferenziert. Es dürfen nur Mietzinsanteile pro Branche und pro rata temporis berücksichtigt werden, für die Zeiten, während derer der behördliche Lockdown tatsächlich angeordnet war, also z.B. für Coiffeurbetriebe vom 16.3. bis 27.4., für das Gastgewerbe vom 16.3. bis 4.5. etc. Wenn ein Betrieb aus betrieblichen Gründen, bzw. wegen der Auflagen zur Hygiene oder krisenbedingtem Fernbleiben der Kunden nicht öffnet, obwohl die Öffnung behördlich zulässig gewesen wäre, ist keine Entschädigung auszusprechen. Vielmehr gehört dies zum ordentlichen Betriebsrisiko, welches nicht auf den Staat abgewälzt werden kann.

D. Sicherstellung des Verbots von Doppelentschädigungen

Zu Recht wird im bestehenden Entwurf berücksichtigt, dass Mietanteile durch den Steuerzahler nur insoweit bezahlt werden, als dass nicht schon anderweitige Unterstützungsbeiträge erfolgt sind, oder nicht noch durch den Bund beschlossen werden.

Bei der verfahrenstechnischen Umsetzung wäre dies im Gesetzesentwurf aber noch anzupassen. Laut § 6 Abs. 1 muss der Mieter bei der Einreichung des Antrags lediglich die Einigung mit dem Vermieter einreichen, nicht aber Belege für sonst erhaltene Soforthilfen und/oder bezogene Kredite. Die jetzige Regelung in § 6 Abs. 2, wonach sich die Behörden dazu austauschen können, geht zu wenig weit und auferlegt der Behörde weiteren administrativen Aufwand, der korrekterweise von der gesuchstellenden Partei geleistet werden muss.

Somit ist im Gesetz zu verlangen, dass der Mieter auch Belege für sonst erhaltene Soforthilfen und/oder bezogene Kredite einreicht. Wenn er keine solchen erhalten hat, ist eine entsprechende Negativerklärung zu verlangen. Die Haftung respektive strafrechtliche Verantwortlichkeit muss sich dann auch klar auf solche Negativerklärungen erstrecken.

Dasselbe gilt schliesslich auch für den Nachweis von allfälligen Versicherungsleistungen. Nach § 5 Abs. 6 Gesetzesentwurf gibt es keine Entschädigung, wenn der finanzielle Ausfall durch Versicherungsleistungen gedeckt ist. Somit sind auch dazu bei der Gesuchseinreichung Belege bzw. eine Negativbestätigung zu verlangen.

Es ist zudem im Gesetz ausdrücklich auf die Folgen von missbräuchlicher Antragsstellung, nicht oder falsch deklarierten Unterlagen sowie die entsprechenden strafrechtlichen Folgen hinzuweisen.

E. Definition der Mietzinse

Es muss klar geregelt werden, was mit Mietzins gemeint ist. Es muss auf die Bruttomiete abgestellt werden, denn sonst wird die Abgrenzung von Miete und Nebenkosten im Einzelfall erforderlich. Es werden nicht in jedem Mietvertrag dieselben Nebenkosten ausgedeutet. Allerdings dürfen bei der Bruttomiete nur die fixen Teile des Mietzinses (fest vereinbarter Mietzins bzw. Grundmiete) berücksichtigt werden. Allfällige umsatzabhängige Teile der Miete können nicht berücksichtigt werden, denn bei einer Miete, die auf dem Umsatz beruht, wird keine Entschädigung fällig, da ja definitionsgemäss ohne Umsatz auch keine Miete oder nur ein entsprechender Mietanteil bezahlt werden muss.

F. Mittel zur Missbrauchsbekämpfung

Es ist richtig, dass in § 3 Abs. 2 Gesetzesentwurf festgeschrieben ist, dass die Parteien des Mietvertrages sich nicht nahestehen dürfen. Es sind jedoch noch weitere Mittel zur Missbrauchsbekämpfung einzubauen.

So ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb aufgrund der letzten Steuererklärungen einen relevanten Betriebsertrag erzielt hat, um zu vermeiden, dass Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden, die auf einem fiktiven Mietverhältnis beruhen.

Es muss eine Regelung gefunden werden, um sicherzustellen, dass die zwischen den Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre uneingeschränkte Gültigkeit behalten. Dies ist ein zentraler Punkt und für die Rechtssicherheit wichtig. Anderenfalls wäre mit einer Lawine an Verfahren zu rechnen.

Es muss sichergestellt werden, dass ein Gesuch um Unterstützung auch dann ausgeschlossen ist, wenn die einvernehmliche Parteivereinbarung im materiellen Umfang oder mit Bezug auf die zeitliche Geltungsdauer nicht dem Wortlaut/Inhalt der Regelung entspricht (wenn also z.B. bloss ein einmaliger Erlass einer vollen Monatsmiete erfolgt(e), Stundungen, Ratenzahlungen, Mietzinskautionlösung, Umsatzmiete, zusätzliche Optionsrechte für den Mieter etc. vereinbart wurden).

Die Mieterinnen und Mieter reichen das Gesuch ein (§ 6 Gesetzesentwurf). Zusammen mit dem Gesuch muss von ihnen mittels entsprechendem Zahlungsbeleg bestätigt werden, dass zwei Drittel der beitragsberechtigten Miete dem Vermieter effektiv bezahlt wurden. Es darf nicht sein, dass dem Mieter Kantonsbeiträge an «unbezahlte Mieten» ausgerichtet werden, während der Vermieter auf seinen berechtigten Forderungen gegenüber dem Mieter sitzen bleibt. Es ist ebenfalls sicherzustellen, dass auch der Vermieter eine Kopie der entsprechenden Auszahlungsverfügung erhält oder sogar schon über das

Gesuch informiert wird. Dies hilft mit, vom Mieter allenfalls gefälschte Angaben oder gefälschte Vereinbarungen aufzudecken. Alternativ wäre analog der Situation in Basel-Stadt von Beginn an eine gemeinsame Unterschrift des Mieters und des Vermieters zur «Drittelslösung» vorzusehen.

G. Problematik für die Zukunft

Das mit dem Gesetz ausgesendete Signal beunruhigt die SVP Baselland. Die Vorlage könnte zur Folge haben, dass mit ihr das Transferieren von unternehmerischen Risiken zum Staat in bestimmten Situationen als Grundsatz statuiert und somit ein gefährliches Präjudiz für alle Zukunft geschaffen wird. Dies kann und darf nicht die Absicht des Gesetzgebers sein.

Es könnten zudem weitere Begehrlichkeiten geweckt werden. So zeigt etwa das Beispiel Basel-Stadt, dass bei Mietverhältnissen, bei denen keine Einigung erzielt werden kann, der Ruf nach einer Härtefallregelung (vom Grossen Rat am 24.6.2020 gutgeheissen) folgt. Damit dürfte das Interesse von Seiten des Vermieters zum Abschluss einer einvernehmlichen Regelung sinken.

Wir danken Ihnen für die geschätzte Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

SVP Baselland



Dominik Straumann

Parteipräsident



Peter Riebli

Präsident der Landratsfraktion