

Finanz- und Kirchendirektion BL
Herr Regierungsrat Anton Lauber
Vorsteher
Rheinstrasse 33b
4410 Liestal

Liestal, 8. Juli 2020

Versand per E-Mail an lothar.niggli@bl.ch

Vernehmlassung zum Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an die Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Lauber
Sehr geehrter Herr Niggli
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur oben genannten dringlichen Vernehmlassungsvorlage.

Um es vorweg zu nehmen: Es ist uns seitens FDP BL ein grosses Anliegen, dass die Politik trotz aller Schwere der wegen COVID-19 getroffenen Entscheide besonnen und unter Einhaltung von wichtigen wirtschaftspolitischen Leitlinien agiert. So sicherte der Bundesrat bei den notrechtlichen Eingriffen und Massnahmen ab, dass die vom Lockdown betroffene Angebotsseite – die Unternehmen – direkt gestützt wird und Kettenreaktionen möglichst vermieden werden. Dies durch Massnahmen wie Überbrückungskredite und in gewissen Kantonen wie zum Beispiel dem Baselbiet mit Auszahlung von Soforthilfen, damit auch Mieten und weitere Kosten gedeckt werden können. Mit der Ausweitung der Kurzarbeit wurde das Instrument zum Erhalt der Arbeitsplätze gestärkt. Diese bisherigen Massnahmen von Bund und unseres Kantons sind von grosser Bedeutung. Sie verfolgten das Ziel, die negativen Externalitäten der Krise zu beheben und zusätzliche Unsicherheiten zu vermeiden.

In der Sommersession hatten National- und Ständerat jedoch zum Thema Mietrecht zwei gleichlautende Motionen verabschiedet. Damit wurde der Bundesrat beauftragt, zuhanden des Parlaments einen Gesetzesentwurf vorzulegen, mit welchem in die Eigentumsfreiheit eingegriffen wird in dem der Bund festlegt, dass betroffene Betriebe nur 40% ihrer Miete bezahlen müssen. 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 Regelung verzichten können. Der Bundesrat hatte diesen Schritt abgelehnt, eröffnete aber am 1. Juli das Vernehmlassungsverfahren zu einem Vorentwurf.

Dieses Vorhaben auf nationaler Ebene erfüllt uns mit Sorge da es einer Zwangsmassnahme gleichkommt, deren Verfassungsgrundlage fragwürdig ist. Dies im Gegensatz zum Erfolgsmodell unseres Kantons Baselland, der raschen Soforthilfe, die unabhängig davon, ob ein betroffenes Unternehmen hohe Mietkosten, hohe Leasinggebühren oder andere Kosten-

belastungen hat, geleistet wurden. Wir sehen dies nach wie vor als sinnvollste Lösung an, um seitens des Staats möglichst unbürokratisch und ohne weitere Eingriffe zu helfen, eine solch schwierige Situation zu überwinden.

In wieweit zusätzlich zu dieser kantonalen Soforthilfe im Baselbiet die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen nötig ist, können wir seitens FDP BL nicht beurteilen. Es ist für uns jedoch von Bedeutung, dass alles daran gesetzt wird, dass in unserem Kanton keine nationale Massnahme mit Eingriff in das Eigentumsrecht greift. Ziel muss es sein, dass in unserem Kanton bis dahin alle noch nicht gelösten Fälle unter den beiden Parteien privatrechtlich gelöst sind. Denn im Gegensatz zur Vorlage, die vom nationalen Parlament gefordert wird, findet bei der kantonalen Diskussion über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen kein direkter Eingriff in das Eigentumsrecht statt. Die Motion 20/226 sieht einen freiwilligen Anreiz für Vermieter und Mieter zu einer Drittelslösung vor, in dem der Kanton einen Drittel beisteuert. Wir begrüssen dies als Alternative und zur Vorwegnahme einer nationalen Lösung. Auch begrüssen wir, dass der Staat, der den Lockdown herbeigeführt hat, einen Drittel an die Mietkosten beisteuert. Dies unter Abzug der schon geleisteten Soforthilfe, was wir als zwingend erachten.

Es darf deshalb nicht sein, dass sich der Regierungsrat hinter der nationalen Vorlage «versteckt» und schreibt, dass bei einer solchen keine kantonale Lösung vorgesehen wird. Im Gegenteil: Der Regierungsrat sollte mittels des kantonalen Anreizes alles daran setzen, dass die Bundeslösung obsolet wird und auf seinem Gebiet kein Eingriff in das Eigentumsrecht stattfindet. Dies schützt die betroffenen Vermieter und Mieter in unseren Kanton vor Rechtsunsicherheit und unseren Kanton vor weiteren negativen Auswirkungen eines solchen Eingriffes seitens des Bundes.

Zu einzelnen Details:

- §4 Abs. 1 Bst. a und b: Wir begrüssen, dass sich Mieter und Vermieter vorgängig auf eine Mietzinsreduktion von einem Drittel der Netto-Miete einigen und die Mieter die erfolgte Bezahlung nachweisen müssen, bevor der Kanton seinen Anteil leistet.
- §4 Abs. 1 Bst. d und Abs. 2 sowie §5 Abs. 5: Wir sind mit dem Abzug der Soforthilfe und somit mit der Untergrenze von 7'500 respektive 3'000 Franken einverstanden.
- §5 Abs. 1: Wir sind damit einverstanden, dass die Unterstützungsbeiträge für die Monate April, Mai und Juni beantragt werden können – dies geht weiter als der Bundesentwurf, der für die Dauer der verordneten Schliessung (idR zwei Monate) vorgesehen ist.
- §5 Abs. 2: Wir sind einverstanden damit, dass die Mietzinsbeiträge in erster Linie kleinen und mittleren Betrieben zugutekommen sollen und der Mietzinsbeitrag auf maximal 3'000 Franken pro Monat (insg. 9'000 Franken) beschränkt werden soll.
- §5 Abs. 3: Wir sind einverstanden damit, dass sich für selbständig erwerbende Mieterinnen und Mieter, welche ihren Geschäftsbetrieb zwar nicht schliessen mussten, aber weniger Kundschaft hatten (sog. indirekt Betroffene) der kantonale Mietzinsbeitrag auf maximal 1'200 Franken pro Monat (insg. 3'600 Franken) belaufen soll.
- Gleichzeitig fordern wir eine Mietobergrenze in dem Mietverhältnisse mit Mieten, die höher sind als 20'000 Franken pro Monat, keinen Kantonsbeitrag erhalten. Die Vorlage soll auf kleine und mittlere Unternehmen fokussieren und Unternehmen mit höheren Mieten verfügen über eine genügend grosse Verhandlungsmacht. Sowohl die Bundesvorlage als auch jene von Basel-Stadt enthalten diese Obergrenze.
- §8 Abs. 3 und IV. 2: Wir sind nicht damit einverstanden, dass diese kantonale Gesetzesvorlage hinfällig würde, wenn auf Bundesebene Massnahmen zur Senkung von Mietzinsen von Geschäftsräumlichkeiten beschlossen werden. Dies, weil in den

Motionen der WAK-S und der WAK-N klar festgehalten wird, dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten sollen. Die kantonale Lösung stellt einen Anreiz dar zur Findung von privatrechtlichen Lösungen – und solche werden von einer allfälligen Bundeslösung nicht übersteuert.

- Wir machen darauf aufmerksam, dass es in diversen Fällen schwierig sein wird, festzustellen, wie hoch die Netto-Miete genau ist (bspw. umsatzabhängige Mietverträge, Mietverträge die neben dem für den Umsatz relevanten Ladenlokal auch einen Büroteil und Lagerfläche enthalten, Mietverträge die Vorinvestitionen seitens Vermieter enthalten etc.). Wir verstehen deshalb die Lösung, dass es in diesem Fall Sache der Mietparteien ist, die Netto-Monatsmiete plausibel nachzuweisen. Nichts desto trotz empfehlen wir dem Regierungsrat, wichtige Grundsätze bereits im Gesetz festzuhalten, wie dies der Bundesrat in seinem Vorentwurf vorsieht: «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.»
- Wir sind einverstanden damit, dass die Unterstützungsbeiträge des Kantons an die Mieter fließen und der Vermieter dem Mieter entsprechend 2/3 der Miete in Rechnung stellt. Dies, damit seitens des Kantons die bereits geleistete Soforthilfe abgezogen werden kann. Wir stellen uns jedoch die Frage, wie sichergestellt wird, dass der Kantonsbeitrag wirklich an den Vermieter für die Miete fließt, das heisst, die Mietrechnung tatsächlich beglichen wird?
- Diese Aussage in der Vernehmlassungsvorlage löst bei der FDP BL noch Fragen aus «Sofern sie sich mit der Vermieterschaft freiwillig auf eine Mietzinsreduktion einigen können, erhalten sie vom Kanton einen anteiligen Beitrag an ihre reduzierten Mietzinskosten.» Wie kann seitens Kanton festgestellt werden, wo bereits eine Einigung stattgefunden hat und ob die Parteien ihre bereits getroffene Einigung nicht wieder auflösen um den Kantonsbeitrag «abzuholen»?
- IV. Abs. 1: Aus unserer Sicht soll das Inkrafttreten der Vorlage raschmöglichst geschehen, nicht erst per 20. Oktober 2020. Dies, damit die Möglichkeit besteht, Lösungen zu finden bevor eine allfällige Bundeslösung greift.

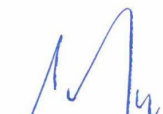
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

FDP.Die Liberalen Baselland



Saskia Schenker
Präsidentin



Andreas Dürr
Fraktionspräsident

Ersteller: Fachkommission Finanzen