

# COVID-19 Update

## Real Estate

---

3. Dezember 2020

### Covid-19-Geschäftsmietegesetz abgelehnt

**Nachdem bereits der Nationalrat am Montag das Nichteintreten auf den vom Bundesrat ausgearbeiteten Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes beschlossen hatte, tritt nun auch der Ständerat nicht auf den Gesetzesentwurf ein und zieht damit einen Schlussstrich unter eine umstrittene Gesetzesvorlage. Mieter und Vermieter von betroffenen Geschäftsmieten, welche sich noch nicht über die Folgen der Covid-19-Pandemie auf das Mietverhältnis einigen konnten, sind damit auf individuelle Lösungen verwiesen.**

---

Die mittels Notrecht vom Bundesrat verordnete Zwangsschliessung einer Vielzahl von Geschäftsbetrieben während der ersten Welle der Covid-19-Pandemie im Frühjahr (Lockdown) hat in der Schweiz eine anhaltende mietrechtliche Kontroverse über die Frage ausgelöst, ob und in welchem Umfang der Mietzins während des Lockdowns geschuldet ist. Nachdem sich viele Mieter und Vermieter einem entsprechenden Aufruf des Bundesrates folgend zunächst um einvernehmliche Lösungen bemüht hatten, wollte das Parlament eine staatliche Lösung und forderte mit seiner im Juni 2020 verabschiedeten Motion vom Bundesrat die Ausarbeitung einer Gesetzesvorlage zur Regelung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie bzw. der damit zusammenhängenden Betriebsschliessungen auf Mietverträge (siehe Newsflash vom 9. Juni 2020).

Der auf dieser Grundlage ausgearbeitete Entwurf des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes hätte eine scheinbar klare, wenn auch in der praktischen Umsetzung verschiedene Fragen aufwerfende

Regelung hinsichtlich des während des Lockdowns geschuldeten Mietzinses geschaffen. Der Anwendungsbereich der beabsichtigten Regelung war jedoch in sachlicher und zeitlicher Hinsicht stark limitiert. So hätte der Gesetzesentwurf für betroffene Geschäftsmieten namentlich eine nachträgliche Reduktion des Nettomietzinses um 60% für die Dauer des Covid-19-bedingten Lockdowns bzw. der damit zusammenhängenden Betriebseinschränkungen vorgesehen. In sachlicher Hinsicht wäre die Gesetzesvorlage auf Mietverhältnisse mit vereinbartem Mietzins von weniger als CHF 20'000 pro Monat beschränkt gewesen und hätte in zeitlicher Hinsicht nur die erste Welle der Covid-19-Pandemie erfasst.

Mit der Ablehnung des Gesetzesentwurfs darf nun vorerst – und ausserhalb der von diversen Kantonen angebotenen finanziellen Anreize zum Abschluss von Vergleichslösungen – nicht mehr mit einer staatlichen Regelung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Geschäftsmietverhältnisse gerechnet werden. Ebenso

dürfte eine abschliessende bundesgerichtliche Klärung der umstrittenen Frage, ob während den staatlichen Betriebsschliessungen der Mietzins vollständig geschuldet ist, noch länger nicht vorliegen und hätte, je nach Fallkonstellation, selbst dann mit hoher Wahrscheinlichkeit nur beschränkt Präzedenzcharakter für alle betroffenen Geschäftsmieten. Damit sehen sich nun jene Mieter und Vermieter, die über die Folgen der Covid-19-Pandemie auf das Mietverhältnis noch immer im Streit liegen und sich – vermut-

lich auch aufgrund des erwarteten Covid-19-Geschäftsmietegesetzes – noch nicht einigen konnten oder wollten, auf individuelle Lösungen verwiesen. Je nach Fallkonstellation dürfte dabei eine einvernehmliche Lösung im Interesse der Beteiligten liegen.

**Für weitere Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Rechtlicher Hinweis:** Der Inhalt dieses COVID-19 Updates ist allgemeiner Natur und stellt keine Rechtsauskunft dar. Bei Fragen zur für Sie relevanten rechtlichen Ausgangslage stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

# Ihre Ansprechpartner

---

## Zürich

Beat Kühni  
beat.kuehni@lenzstaehelin.com  
Tel: +41 58 450 80 00

Fabiano Menghini  
fabiano.menghini@lenzstaehelin.com  
Tel: +41 58 450 80 00

Tobias Weber  
tobias.weber@lenzstaehelin.com  
Tel: +41 58 450 80 00

## Genf / Lausanne

Cécile Berger Meyer  
cecile.berger@lenzstaehelin.com  
Tel: +41 58 450 70 00

# Unsere Büros

---

## Zürich

Lenz & Staehelin  
Brandschenkestrasse 24  
CH-8027 Zürich  
Tel: +41 58 450 80 00  
Fax: +41 58 450 80 01

## Genf

Lenz & Staehelin  
Route de Chêne 30  
CH-1211 Genève 6  
Tel: +41 58 450 70 00  
Fax: +41 58 450 70 01

## Lausanne

Lenz & Staehelin  
Avenue de Rhodanie 58  
CH-1007 Lausanne  
Tel: +41 58 450 70 00  
Fax: +41 58 450 70 01

[www.lenzstaehelin.com](http://www.lenzstaehelin.com)