

Dringliche Interpellation SP-GRÜ-Fraktion vom 18. Mai 2020

Corona-Krise: Mietzinserslass fürs Gewerbe

Schriftliche Antwort der Regierung vom 20. Mai 2020

Die SP-GRÜ-Fraktion erkundigt sich in ihrer dringlichen Interpellation vom 18. Mai 2020 nach den Möglichkeiten und der Bereitschaft des Kantons, der St.Galler Pensionskasse (sgpk) und der St.Galler Kantonalbank (SGKB), in Bedrängnis geratenen Mieterinnen und Mietern die Mietzinse zu stunden, zu reduzieren oder gar zu erlassen.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Wie die Interpellantin zutreffend festhält, ist die Frage der Reduktion von Mietzinsen bei Betrieben, die von der Corona-Krise betroffen sind, Gegenstand der Beratung in den eidgenössischen Räten. Der Umstand, dass die beiden Räte in der ausserordentlichen Maisession keine Einigung erzielen konnten, zeigt, dass die Frage, inwieweit die Frage einer Mietzinsreduktion hoheitlich verordnet werden soll, umstritten und komplex ist. Unabhängig davon ist bei der Frage einer allfälligen Reduktion, Stundung oder Erlass von Mietzinsen zwischen den Mietverhältnissen von Unternehmen für Geschäftsräumlichkeiten und denjenigen von Privatpersonen für Wohnzwecke zu unterscheiden. Bei Unternehmen, deren Betriebe aufgrund der eidgenössischen COVID-19-Verordnung 2 (SR 818.101.24) direkt so mit der Situation konfrontiert sind, dass sie die für den Betriebszweck gemietete Liegenschaft nicht mehr zum vorgesehenen Zweck nutzen können, lassen sich die damit verbundenen mietrechtlichen Fragestellungen grundsätzlich durch eine entsprechende Rechtsanwendung beantworten. Unabhängig davon, ob und wie der Gesetzgeber entscheiden wird, dürfte mit entsprechenden Verfahren zu rechnen sein.

Bei den Mietobjekten zu Wohnzwecken ist die Nutzung der Mietsache durch die COVID-19-Verordnung 2 nicht tangiert, sondern die Notlage der Mieterinnen und Mietern ergibt sich allenfalls aus anderen Gründen, die indirekt aus der COVID-19-Verordnung 2 resultieren, etwa aus einem Lohnausfall. Für diese Fälle liegt es auf der Hand, dass das bestehende soziale Auffangnetz bei Bedarf zur Anwendung kommen müsste.

Zu den einzelnen Fragen:

1. Der Bundesrat hat mit der COVID-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020 (SR 221.213.4) Erleichterungen für Mieter und Pächter angeordnet für den Fall, dass sie mit der Zahlung von Mietzinsen in Rückstand geraten. Art. 2 dieser Verordnung sieht Fristverlängerung bei Zahlungsrückständen der Mieterin oder des Mieters vor für den Fall, dass eine Mieterin oder ein Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig werden, in Rückstand gerät. In diesem Fall muss die von der Vermieterin oder dem Vermieter gesetzte Frist zur Zahlung der Mietzinse oder Nebenkosten in Abweichung von Art. 257d Absatz 1 des Obligationenrechts (SR 220; abgekürzt OR) mindestens 90 Tage betragen. Nach Auffassung der Regierung ist unstrittig, dass diese Bestimmung für alle Kategorien von Vermietern gilt, mithin auch für den Kanton, die St.Galler Pensionskasse (sgpk) oder die St.Galler Kantonalbank (SGKB). Welche Massnahmen die beiden Letztgenannten allenfalls treffen, liegt ausserhalb des Einflussbereichs der Regierung und bleibt ihnen überlassen.

Von Seiten der sgpk ist bekannt, dass sie an einer fairen sowie partnerschaftlichen Lösung mit ihren Geschäftsmietern sehr interessiert ist. Der weitere Fortbestand des Mietverhältnisses ist ihr dabei ein ganz wesentliches Anliegen. Die sgpk will für eine wirtschaftliche und sozialverträgliche Lösung Hand bieten. Diese Lösung kann eine Teil- oder Ganzstundung oder ein Teil- oder Ganzerlass für die Dauer des Lockdowns sein. Das Vorgehen ist festgelegt und beschlossen. Die Umsetzung erfolgt ab Ende Mai 2020.

Die SGKB hat mehrere Dutzend Geschäftsmieter in den bankeigenen Liegenschaften. Davon sind rund zehn Mieter direkt vom Lockdown betroffen. Diesen Mietern wurde für die Zeit des bundesrätlichen Lockdowns (der Einfachheit halber mit zwei Monaten veranschlagt) ein Mieterlass von 50 Prozent gewährt. Alle Mieter wurden dabei gleichbehandelt.

Die kantonale Verwaltung ist auf dem Immobilienmarkt nur in kleinem Umfang als Vermieter tätig. Für die Mietverhältnisse hat sich das Baudepartement das Ziel gesetzt, langfristige Leerstände sowie Mietzinsausfälle infolge Konkurs der Mieterschaft wenn möglich zu vermeiden. Da die einzelnen Betriebe unterschiedlich betroffen sind, hat das Hochbauamt in einem vom Departement vorgegebenen Rahmen die Kompetenz erhalten, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Betroffenheit individuelle Vereinbarungen hinsichtlich Zahlungsfristverlängerungen, Mietzinsreduktionen und Stundung der Mietzinse zu vereinbaren.

2. Der Bundesrat hat bereits im Zusammenhang mit seinem Beschluss vom 8. April 2020, nicht mit notrechtlichen Interventionen in die Vertragsbeziehungen zwischen Privaten einzugreifen, die Vermieterinnen und Vermieter und die Mieterinnen und Mieter aufgerufen, im Einzelfall gemeinsam einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten. Dies, weil nur die direktbeteiligten Parteien eines Miet- oder Pachtvertrags oder im Fall einer Nichteinigung die zuständigen Gerichte letztlich nahe genug an der Sache sind, um eine Lösung zu finden, die den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls gerecht wird. Es ist zu beachten, dass sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Vermieter und Mieter im Einzelfall unterschiedlich präsentiert. Die Regierung kann sich diesem Aufruf vorbehaltlos anschliessen.
3. Die Regierung wird sich in dieser Frage nicht gegen die Beschlüsse der eidgenössischen Räte wenden. Sie erachtet den neuen Vorschlag der Wirtschaftskommission des Nationalrates (WAK-N), dass Geschäftsmieten während der vom Bundesrat verordneten Zeit der Zwangsschliessung bis zu einer Monatsmiete von Fr. 20'000.– nur zu 40 Prozent geschuldet sind, als möglichen Weg. Die Regierung sieht aber auch die Problematik der ungleichen Behandlung und der daraus resultierenden Wettbewerbsverzerrung gegenüber Unternehmen, die im selbst genutzten Wohneigentum ihr Geschäft betreiben.

Unbestritten würde eine Senkung der Geschäftsmieten Liquidität schaffen, mit der in Einzelfällen eine unmittelbare Überschuldung und ein Konkurs verhindert werden könnte. Es gilt aber zu beachten, dass der Bundesrat bedrängten Schuldnerinnen und Schuldner zur Verhinderung des Konkurses auch bereits andere hilfreiche Massnahmen zur Verfügung gestellt hat (COVID-19-Verordnung Insolvenzrecht vom 16. April 2020 [AS 2020, 1233]). So hat er beispielsweise Anpassungen bei der gesetzlichen Grundlage der Überschuldungsanzeige (Art. 725 Abs. 2 OR) vorgenommen oder eine sogenannte COVID-19-Stundung geschaffen. Vom Konkurs bedrohte Unternehmen haben diese Möglichkeiten unbedingt im Auge zu behalten. Ein Erlass der Geschäftsmieten, wie von der WAK-N vorgeschlagen, könnte diese Massnahmen unterstützen.

Eine zusätzliche kantonale Härtefallklausel ergänzend zu den bereits bestehenden Unterstützungsleistungen und zur von der WAK-N vorgeschlagenen Regelung erachtet die Regierung als nicht notwendig.

4. Die Regierung erachtet die bis anhin getroffenen Unterstützungsmassnahmen auf Stufe Bund und Kanton als hinreichend und sieht derzeit keine Notwendigkeit, weitere staatliche Unterstützungstatbestände zu schaffen. Es wird in Zukunft vielmehr darum gehen, die wirtschaftliche Tätigkeit wieder anzukurbeln und gleichzeitig die öffentlichen Haushalte im Allgemeinen und den Kantonshaushalt im Besonderen wieder ins Lot zu bringen.