



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

Appenzell, 13. Juli 2020

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Geschäftsmietegesetz) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zum Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19-Geschäftsmietegesetz) zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie unterstützt die Vorlage im Grundsatz. Der Entwurf stellt - ebenso wie der Lockdown - einen massiven Eingriff in unser Wirtschaftssystem dar. Dazu kommt die Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern der betroffenen Objekte, die nicht von einem Mieterlass profitieren können, sondern weiterhin Grundstückskosten wie zum Beispiel Hypothekarzinsen zu zahlen haben. Im Sinne einer einmaligen, kurzfristig umsetzbaren und pragmatischen Lösung, stimmen wir dem Vorschlag zu.

Wir stellen folgende **Anträge**:

Art. 2: Geltungsbereich

«..., sofern der Miet- oder der Pachtzins für die Miet- oder die Pachtsache monatlich maximal Fr. 15'000.-- beträgt: ...».

Art. 3 Abs. 2: Ausnahmen vom Geltungsbereich

[streichen]

Begründung:

Die Vorlage soll einen Mieterlass für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ermöglichen, die aufgrund der behördlichen Anordnungen als Folge der Corona-Pandemie ihr Geschäftslokal schliessen mussten. Bei monatlichen Miet- und Pachtzinsen von über Fr. 15'000.-- ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien auf Augenhöhe selbständig und ohne staatlichen Eingriff Mietzinsverhandlungen führen können.

Art. 4 Abs. 1 und 2: Massgebender Miet- oder Pachtzins

Die anteiligen Nebenkosten seien als Teil des massgebenden Miet- oder Pachtzinses festzulegen.

Begründung:

Nebenkosten sind vom Mietenden nur dann zu bezahlen, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde (Art. 257a Abs. 2 OR). Ohne besondere Vereinbarung gelten die Nebenkosten als im Nettomietzins inbegriffen. Besteht eine ausdrückliche Regelung, können die Nebenkosten als Pauschale oder Akontozahlung mit nachträglicher Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Kosten vereinbart werden. Bei Wohn- und Geschäftsräumen muss die Vermieterin oder der Vermieter der Mieterin oder dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren (Art. 257b Abs. 2 OR). Die Art. 4 ff. der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) regeln die Abrechnung der Nebenkosten detailliert. Die vorgeschlagene Regelung mit dem unbestimmten Begriff des «angemessenen Abzugs» ist nicht nötig und kann zu zahlreichen Streitigkeiten in der Praxis führen. Stattdessen sollen die Nebenkosten Teil des massgebenden Miet- oder Pachtzinses sein, nach den geltenden Regeln berechnet und anschliessend anteilmässig reduziert werden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:

Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)