



NEWSLETTER

INHALT

Covid-19: Aufteilung des Zinses bei Geschäftsmieten

— 1 —

Indemnité pour occupation illicite des locaux après la fin du bail

— 2 —

AUS AKTUELLEM ANLASS

Covid-19: Aufteilung des Zinses bei Geschäftsmieten

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Michelle Oswald, Notarin

Der Bundesrat hat am 01. Juli 2020 die Vorlage "Covid-19-Geschäftsmietegesetz" in die Vernehmlassung geschickt, wonach im Zusammenhang mit der Coronakrise bei Geschäftsmieten der Mietzins zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden soll.

Aufgrund der Coronakrise und damit einhergehenden Betriebsschliessungen und -einschränkungen hat der Bundesrat innert kürzester Zeit die neue Gesetzesvorlage "Covid-19-Geschäftsmieten" erarbeitet und am 01.

Juli 2020 in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung dauert bis am 4. August 2020. Bereits am 08. April 2020 hat der Bundesrat die betroffenen Parteien von Geschäftsliegenschaften dazu aufgerufen, zu konstruktiven und pragmatischen Lösungen Hand zu bieten (vgl. Newsletter April 2020). Das neue Bundesgesetz soll nun dort eingreifen, wo die Parteien keine gemeinsamen Lösungen finden konnten.

Das Bundesgesetz regelt die Festlegung des Miet- oder des Pachtzinses für öffentlich zugängliche Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus geschlossen wurden sowie für Gesundheitseinrichtungen, die ebenfalls aufgrund des Coronavirus ihre Tätigkeiten reduzieren mussten. Der Gesetzesentwurf legt fest, dass der Mietzins für die von den Schliessungen bzw. Einschränkungen betroffenen Einrichtungen zu 40% von den Mieterinnen und Mieter und zu 60% von den Vermieterinnen und Vermieter bezahlt werden soll. Dasselbe gilt im Pachtverhältnis. Bei Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gilt dies für maximal zwei Monate.

Die vorgenannte Regelung bezieht sich auf einen Nettomietzins bzw. Nettopachtzins von weniger als CHF 20'000.00 pro Monat und Objekt. Bei einem Mietzins bzw. Pachtzins zwischen CHF 15'000.00 und CHF 20'000.00 steht es den betroffenen Vertragsparteien frei, mittels schriftlicher Mitteilung auf die Aufteilung des Zinses zu verzichten.

Der Entwurf sieht weiter eine Härtefallregelung vor: Vermieterinnen und Vermieter bzw. Verpächterinnen und Verpächter, welche infolge von Miet- oder Pachtzinsausfällen in eine erhebliche wirtschaftliche Notlage geraten würden, sollen in diesem Fall eine finanzielle Entschädigung durch den Bund beantragen können. Die Höhe dieser Entschädigung wird einzelfallspezifisch durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgesetzt.

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ist als dringliches befristetes Bundesgesetz konzipiert. Als Verfassungsgrundlage soll Art. 100 der Bundesverfassung über die Konjunkturpolitik dienen. Es ist vorgesehen, dass der Bundesrat Mitte September eine Botschaft an das Parlament verabschieden und bei diesem ein Sonderverfahren beantragt, so dass die Gesetzesvorlage von beiden Räten in der gleichen Session beraten werden kann. Man sieht dem Gesetz und dem erläuternden Bericht an, dass sich der Bundesrat schwer tut die Rechtmässigkeit dieses politischen Eingriffs in die Privatautonomie zu begründen. Ob das Gesetz in Kraft tritt (mögliches Referendum) und ob der schnelle Fahrplan eingehalten werden kann, ist offen. Wir empfehlen den Vertragsparteien nach wie vor wirtschaftlich angemessene Lösungen untereinander zu vereinbaren. Das gilt zur Vermeidung von Streitigkeiten insbesondere auch bei Geschäftsmieten über den im Gesetz geregelten Mietzinsgrenzen.

Falls Sie im Zusammenhang mit dem Covid-19-Geschäftsmietegesetz Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

DROIT DU BAIL / MIETRECHT

2

Indemnité pour occupation illicite des locaux après la fin du bail

Anna-Lynn Fromer, avocate

Quentin Bärtschi, MLaw

Dans son arrêt 4A_276/2018 du 22 juillet 2019, le Tribunal fédéral pose les conditions du droit à une indemnité pour l'occupation des locaux entre la fin du bail et l'expulsion forcée ainsi que la hauteur de cette indemnité.

Après la fin du bail, le locataire a l'obligation de restituer les locaux au bailleur (cf. art. 267 al. 1 CO). S'il ne le fait pas, il contrevient à son obligation contractuelle et constitue par là une occupation illicite. Le bailleur a alors la possibilité de requérir l'expulsion judiciaire du locataire. Cette procédure prend toutefois souvent du temps, pendant lequel les locaux ne peuvent pas être loués, sans compter les frais que la procédure et l'exécution de celle-ci engendrent.

Même s'il n'existe plus à proprement parlé de contrat de bail pour cette période d'occupation illicite, il existe néanmoins un rapport de fait assimilable au bail, les locaux continuant à être utilisés par le locataire. Ce rapport de fait permet au bailleur de prétendre à une indemnité pour l'occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu.

Il serait en effet inéquitable que le bailleur, contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail, soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le rapport de bail. Le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, mais pourra tout simplement faire valoir le loyer auquel il aurait droit selon le contrat de bail. Cela ne l'empêche toutefois pas de faire valoir un dommage supplémentaire et, par exemple, de

prouver qu'il aurait pu relouer les locaux à un loyer plus élevé.

Il n'est pas non plus exclu que le locataire puisse faire réduire cette indemnité à un loyer inférieur s'il prouve qu'il retire une jouissance moindre des locaux que celle qui avait été convenue par contrat de bail, de sorte que ce loyer ne se justifie plus. Tel est par exemple le cas lorsque la chose louée présente des défauts ou encore si elle n'est utilisée (de manière illicite) qu'en partie par le locataire.

Dans le cas d'espèce, pendant la durée du bail, le locataire avait utilisé les locaux comme restaurant bar-dancing, qui pouvait accueillir 150 personnes. Toutefois, en raison de défauts, la capacité de l'établissement était limitée à tel point qu'elle ne permettait plus l'exploitation selon l'affectation qui avait été prévue dans le bail. Le locataire a néanmoins pu entreposer ses meubles et installations dans les locaux. Le Tribunal fédéral a donc estimé qu'il était justifié de considérer cet usage pour définir la hauteur de l'indemnité et ainsi de se fonder sur le prix moyen pour l'usage de dépôts dans un lieu similaire. Il a donc conclu que le bailleur avait droit à une indemnité pour occupation illicite correspondant à la moyenne des loyers payés pour l'usage de dépôts situés dans la même zone.

Nous nous tenons volontiers à votre disposition pour vous conseiller et vous représenter en matière de droit du bail.

Deutsche Kurzfassung:

Entschädigung für ungerechtfertigten Verbleib im Mietobjekt

Anna-Lynn Fromer, Rechtsanwältin

Wenn der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages ungerechtfertigterweise im Mietobjekt verbleibt, schuldet er dem Vermieter eine Entschädigung gestützt auf einen faktischen Mietvertrag. Dabei muss der Vermieter

keinen Schaden nachweisen. Die Höhe der Entschädigung wird gemäss dem bisherigen Mietzins festgelegt. Der Vermieter kann jedoch einen über den Mietzins hinausgehenden Schaden geltend machen, z.B. indem er nachweist, dass er das Mietobjekt zu einem höheren Mietzins hätte vermieten können. Dieser Schaden muss er aber nachweisen können. Die Entschädigung kann auch reduziert werden. Eine Reduktion kommt dann in Frage, wenn das Mietobjekt nur einen kleineren als während dem Mietverhältnis möglichen Nutzen erlaubt, wie beispielweise im Fall eines mangelhaften Mietobjekts.

Haben Sie Fragen zum Mietrecht? Gerne beraten und vertreten wir Sie in mietrechtlichen Angelegenheiten.

www.haeusermann.ch