



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion Mauron Pierre / Senti Julia

2021-GC-43

Kostenlose Verfahren vor dem Mietgericht bei Streitigkeiten über Geschäftsmieten in Zusammenhang mit der Coronapandemie: Anpassung von Art. 130 JG oder der provisorischen COVID-Gesetze

I. Zusammenfassung der Motion

Mit einer am 8. März 2021 eingereichten und gleichentags begründeten Motion schlugen Grossrat Mauron und Grossrätin Senti vor, entweder Artikel 130 des Justizgesetzes (JG) zu ergänzen oder die provisorische Gesetzgebung über die Corona-Massnahmen anzupassen. Vorgeschlagen wird ein neuer Absatz mit folgendem Wortlaut: Bei Streitigkeiten über Geschäftsmieten in Zusammenhang mit der Coronapandemie werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn das Verfahren vor dem Mietgericht zwischen 1. April 2020 und 31. Dezember 2021 eingeleitet wurde; dies gilt auch in zweiter kantonalen Instanz.

II. Antwort des Staatsrats

Natürlich ist der Staatsrat sensibilisiert für die wirtschaftliche Lage der Freiburger KMU und namentlich jener, die besonders von den Auswirkungen der Coronakrise und von den Massnahmen zu ihrer Bekämpfung betroffen sind. Neben verschiedenen spezifischen Massnahmen zur Unterstützung der Unternehmen wurden auch bereits Massnahmen im Bereich der Geschäftsmieten getroffen. So schlug der Staatsrat am 22. April 2020 eine Lösung für Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten vor, bei der diesen zwei von drei Monatsmieten ohne Nebenkosten bis zu einem Maximalbetrag von 2500 Franken bzw. 3500 Franken bei öffentlichen Gaststätten bezahlt werden. Der Staat zahlt eine Monatsmiete, sofern die Mieterin oder der Mieter auch eine bezahlt und die Hauseigentümerin oder der Hauseigentümer auf eine Monatsmiete verzichtet. Diese Lösung wurde zweimal ausgebaut: am 6. Mai 2020 mit der Aufhebung der Umsatzobergrenzen und am 9. Juni 2020 mit der Erhöhung des Maximalbetrags auf 5000 Franken bzw. 7000 Franken bei öffentlichen Gaststätten. Nach dem Entscheid des Bundesrats vom 27. März 2020 profitierten Unternehmen und Privatpersonen, die bei der Zahlung von Wohn- und Geschäftsmieten in Rückstand geraten waren, in der Zeit von 28. März bis 31. Mai 2020 zudem von einer Verlängerung der Zahlungsfrist auf 90 Tage (anstatt 30 Tage).

Zur Frage der Streitigkeiten über Geschäftsmieten ist einleitend zu sagen, dass die Zivilprozessordnung verlangt, dass dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vorausgeht. Die Schlichtungskommissionen für Mietsachen untersuchen Streitfälle kostenlos, wobei in 70 % der Fälle eine Einigung erzielt wird.

Derzeit sind bei den Schlichtungskommissionen nur drei Fälle hängig. Seit März 2020 wurde in einem einzigen Fall eine Klagebewilligung erteilt. Wie eine Befragung der Gerichtsbehörden zwischen 16. März 2020 und 17. September 2021 bestätigte, wäre somit von allen Fällen, die bei den Mietgerichten erfasst sind, nur ein einziger von der vorliegenden Motion betroffen. Es ist ausserdem extrem schwer vorherzusehen, wie viele Streitfälle bis Ende 2021 hinzukämen. Die ersten Lockerungen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus haben zumindest gemäss SECO¹ bereits zu einer starken Erholung der Schweizer Wirtschaft geführt. Es zeichnet sich ein starker Aufschwung ab. Diese Prognose dürfte ebenfalls dazu beitragen, dass die Zahl der Streitfälle wegen Geschäftsmieten bis Ende Jahr nicht wesentlich ansteigt. Gemäss dem Vorschlag der Motion kämen überdies nur jene Unternehmen, die belegen können, dass ihre Schwierigkeiten mit der Coronapandemie in Zusammenhang stehen, in den Genuss von kostenlosen Verfahren. Das Gericht müsste also vorgängig prüfen, ob es in einem Fall wegen pandemiebedingter Schwierigkeiten angerufen wurde, was zu Interpretationsprobleme führen könnte.

Tatsächlich existiert bereits ein Mechanismus, mit dem Prozessparteien in finanziellen Schwierigkeiten unterstützt werden können, nämlich die unentgeltliche Rechtspflege. Gemäss Artikel 29 Abs. 3 der Bundesverfassung hat jede Person, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird juristischen Personen im Allgemeinen keine unentgeltliche Rechtspflege gewährt, weil diese auf der sozialen Solidarität mit jenen beruht, die sich ein Verfahren nicht leisten könnten, ohne Ressourcen einzusetzen, die sie für ein würdiges Leben benötigen. Bei juristischen Personen liegt eine ganz andere Situation vor, denn bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung steht ihnen lediglich der Konkurs bevor. Allerdings lässt das Bundesgericht die unentgeltliche Rechtspflege für juristische Personen unter strengen Bedingungen zu. So muss der Streit namentlich ihr einziges Aktivum betreffen und auch die wirtschaftlich Beteiligten müssen mittellos sein. Die unentgeltliche Rechtspflege ist juristischen Personen auch zu verweigern, wenn das Verfahren, für das sie beansprucht wird, die Weiterexistenz der juristischen Person nicht sichert (BGE 143 I 328 E. 3.3, S. 332 f. und zitierte Quellen; Entscheid 4A_372/2018 vom 30. Juli 2018, E. 2.2). Die Rechtsprechung führt weiter aus, dass der Begriff der «wirtschaftlich Beteiligten», die mittellos sein müssen, weit zu verstehen ist; er umfasst neben den Gesellschaftern oder den Aktionären auch die Organe der juristischen Person oder gegebenenfalls interessierte Gläubiger (BGE 131 II 306, E. 5.2.2, S. 327). Dabei muss nicht zwischen verschiedenen Arten von juristischen Personen, namentlichen zwischen gewinnorientierten und nicht-gewinnorientierten, unterschieden werden².

Auch Unternehmen können also unentgeltliche Rechtspflege erhalten, um ihre Rechte vor Gericht geltend zu machen, allerdings nur unter strengen Bedingungen.

Die Motion ist eine Antwort auf die wirtschaftlichen Sorgen der Freiburger Unternehmen in der Coronakrise. Die Motionäre schlagen eine Lösung für die Unterstützung von Geschäftsmietern vor, die die zuständigen Gerichte anrufen mussten und müssen, um ihre Rechte geltend zu machen, namentlich wenn die Vermieter der staatlichen Aufforderung zum teilweisen Mieterlass nicht nachgekommen sind. Die Motion geht demnach davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter von

¹ SECO, Medienmitteilung vom 15. Juni 2021, Konjunkturprognose: Starke Erholung nach Lockerung der Corona-Massnahmen

² Entscheid des BGer 2D_41/2018 vom 8. Januar 2019, E. 3.4 f.

Geschäftsräumlichkeiten aufgrund der wirtschaftlichen Situation infolge der Auswirkungen der Pandemie die Gerichte anrufen mussten und müssen, um ihre Rechte geltend zu machen. Die Befragung der betroffenen Gerichtsbehörden zeigt jedoch, dass der Vorschlag nicht wesentlich dazu beitragen würde, allfälligen wirtschaftlichen Schwierigkeiten von Freiburger Unternehmen zu begegnen, beziehungsweise dass er nur wenige Unternehmen betreffen würde.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Staatsrat, die Motion abzulehnen.

3. November 2021