

Regierungsratsbeschluss

vom 30. Juni 2020

Nr. 2020/1023

Verordnung zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) bei Miet- und Pachtzinsen für Geschäftsräume

1. Ausgangslage

Um das Tempo der Ausbreitung von COVID-19 zu verlangsamen, mussten gestützt auf Artikel 6 der Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) vom 13. März 2020¹⁾ – mit wenigen Ausnahmen – sämtliche Einkaufsläden, Restaurationsbetriebe, Barbetriebe etc., Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe sowie Betriebe mit personenbezogenen Dienstleistungen mit Körperkontakt ihren ordentlichen Betrieb per 17. März 2020 einstellen. Die behördlich angeordnete Schliessung hat bei den betroffenen Betrieben zur Folge, dass diese trotz der Instrumente Erwerbsersatz- und Kurzarbeitsentschädigung zusehends weniger liquide Mittel für ihre laufenden Kosten zur Verfügung haben – und dies unverschuldet. Mieter und Mieterinnen bzw. Pächter und Pächterinnen befürchten konkret, ihre Miet- und Pachtzinse nicht mehr bezahlen zu können, da diese einen Grossteil der Fixkosten ausmachen.

Im Kanton Solothurn waren gemäss Statistik der Unternehmensstruktur 2017 des Bundesamtes für Statistik rund 3'500 Betriebe, mehrheitlich Kleinst- und Kleinbetriebe, von einer Zwangsschliessung betroffen.

Am 24. März 2020 hat das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) eine Task Force (seit 28. April 2020 Arbeitsgruppe Geschäftsmieten) bestehend aus den Stakeholdern und Vertretern der Verwaltung eingesetzt, um mögliche Massnahmen für den Bereich Miete und Pacht von Geschäftsräumen zu prüfen. Der Bundesrat hat mit der Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen vom 27. März 2020²⁾ Erleichterungen für Mieter und Mieterinnen bzw. Pächter und Pächterinnen angeordnet für den Fall, dass sie mit der Zahlung von Miet- und Pachtzinsen in Rückstand geraten. Er hat mit Beschluss vom 8. April 2020 aber davon abgesehen, weitergehend mit notrechtlichen Interventionen in die Vertragsbeziehungen zwischen Privaten einzugreifen. Stattdessen hat er die Vermieter und Vermieterinnen sowie die Mieter und Mieterinnen aufgerufen, im Einzelfall gemeinsam einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten.

Seit dem 27. April 2020 findet eine schrittweise Lockerung der Massnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 statt.

Obwohl im eidgenössischen Parlament grundsätzlich Einigkeit darüber herrschte, dass Mietzinsreduktionen nötig sind, konnte in der Sondersession vom Mai 2020 aufgrund von Differenzen zwischen Nationalrat und Ständerat keine Lösung verabschiedet werden, jedoch haben die Kommission für Wirtschaft und Abgaben NR (WAK-N) am 12. Mai 2020 und die Kommission für Wirtschaft und Abgaben SR (WAK-S) am 19. Mai 2020 zwei gleichlautende Motionen eingebracht.

¹⁾ COVID-19-Verordnung 2; SR 818.101.24; Stand 17. März 2020.

²⁾ COVID-19-Verordnung Miete und Pacht; SR 221.213.4.

In den beiden Motionen (Nr. 20.3451 und Nr. 20.3460) wird der Bundesrat beauftragt, "Massnahmen zu ergreifen, damit Betreiber von Restaurants und weiteren vom Bundesrat geschlossenen Betrieben gemäss Art. 6 Abs. 2 der COVID-19-Verordnung (in der Fassung vom 21. März 2020) ihrem Vermieter nur 40 Prozent der Miete schulden, während der Zeit, in welcher sie aufgrund der behördlichen Massnahmen geschlossen bleiben müssen. Für Betreiber von Unternehmen, die gestützt auf Art. 10a Abs. 2 der COVID-19 Verordnung 2 (Fassung vom 21. März 2020) ihren Betrieb reduzieren mussten, gilt vorstehende Regelung für maximal zwei Monate. Diese Regelung gilt für Mieter, deren Miete die Höhe von 20'000 Franken pro Monat und Objekt nicht überschreitet. Bei einem Mietzins zwischen 15'000 bis 20'000 Franken haben beide Parteien – Mieter sowie Vermieter – die Möglichkeit, von dieser Regelung abzusehen (opt-out-Klausel). Gleichzeitig soll der Bundesrat einen Härtefallfonds für Vermieter vorsehen mit einem Betrag von 20 Mio. Franken. Die Regelung hat sicherzustellen, dass die zwischen Mietparteien bereits getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten."

Am 4. Juni 2020 bzw. am 8. Juni 2020 haben der Nationalrat und der Ständerat die Motionen WAK-N (Nr. 20.3451) und WAK-S (Nr. 20.3460) "Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden" entgegen dem Antrag des Bundesrates angenommen und damit den Bundesrat mit der Erarbeitung einer Gesetzesvorlage beauftragt. Ein Entwurf wird frühestens im Herbst 2020 erwartet.

Am 5. Mai 2020 hat die Fraktion SP/junge SP des Kantons Solothurn den dringlichen Auftrag "Mietzins-Hilfen für Kleingeschäfte", eingereicht. Mit Beschluss vom 19. Mai 2020 beantragte der Regierungsrat die Erheblicherklärung des dringlichen Auftrags (RRB Nr. 2020/763). Die Behandlung des Auftrags durch den Kantonsrat erfolgt voraussichtlich am 1. Juli 2020. Der Regierungsrat hatte sich zuvor bereits unabhängig vom dringlichen Auftrag für die Erarbeitung eines sogenannten Mietzinspakets ausgesprochen.

Nach wie vor ist unklar, ob, wann und in welcher Form eine Bundeslösung im Bereich Miet- und Pachtzinse für Geschäftsräume konkret zu erwarten ist. Gleichzeitig ist es nicht die Absicht des Kantons, ergänzend zum Bund, Beiträge zu sprechen oder Massnahmen anzuordnen. Dennoch sollen Solothurner Mieter und Mieterinnen sowie Pächter und Pächterinnen von Geschäftsräumen finanziell unterstützt werden können, sollte der Bund – entgegen der heutigen Erwartung – keine Massnahmen oder Beiträge beschliessen. Da dem Regierungsrat im Bereich des Mietwesens gemäss geltendem ordentlichen Recht keine Finanzkompetenzen zustehen, erfolgt die Umsetzung der finanziellen Unterstützung der Mieter und Mieterinnen sowie Pächter und Pächterinnen von Geschäftsräumen über die vorliegende Verordnung zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) bei Miet- und Pachtzinsen für Geschäftsräume. Die kantonalen Mittel werden à fonds perdu zur Verfügung gestellt. Die Unterstützung soll jedoch ausschliesslich subsidiär zu allfälligen Massnahmen des Bundes in diesem Bereich zur Anwendung kommen.

2. Erwägungen

2.1 Kompetenz zum Erlass von Notverordnungen

Der Regierungsrat kann ohne gesetzliche Grundlage Notverordnungen erlassen, um eingetretenen oder unmittelbar drohenden Störungen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit sowie sozialen Notständen rasch und in zweckmässiger Weise zu begegnen. Notverordnungen sind sofort durch den Kantonsrat genehmigen zu lassen. Sie fallen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten dahin (Art. 79 Abs. 4 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 [KV; BGS 111.1]).

Notverordnungen bezwecken zum einen den Schutz der klassischen Polizeigüter (z.B. Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, Schutz der öffentlichen Gesundheit). Zum anderen dienen

sie der Vermeidung bzw. Abfederung von wirtschaftlichen und sozialen Notständen mit weitreichenden, möglicherweise zur Gefährdung von Polizeigütern führenden Auswirkungen. Aufgrund dessen ist der Regierungsrat gestützt auf Artikel 79 Absatz 4 Satz 1 KV ermächtigt, mittels Verordnung Massnahmen zur Unterstützung der Volkswirtschaft und zur Erhaltung der wirtschaftlichen Strukturen anzuordnen.

Vorliegend gibt es für die finanzielle Unterstützung von Betrieben im Bereich von Miet- und Pachtzinsen keine gesetzliche Grundlage und die Schaffung einer solchen würde zu lange dauern. Gleichzeitig ist der politische Konsens vorhanden, dass zur Erhaltung der wirtschaftlichen Strukturen eine Unterstützung von Betrieben im Bereich von Miet- und Pachtzinsen notwendig ist.

2.2 Finanzielle Mittel

Der Regierungsrat stellt 7 Mio. Franken zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Massnahmen zur Bekämpfung des COVID-19 bei Miet- und Pachtzinsen für Geschäftsräume zur Verfügung. Diese Mittel werden mittels eines Nachtragskredites beantragt. Sie werden als Finanzgrösse ausserhalb des Globalbudgets Wirtschaft und Arbeit 2020 geführt.

2.3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 1 Zweck

Die Verordnung bezweckt die Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Massnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 durch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für Miet- oder Pachtzinse von Geschäftsräumen.

§ 2 Verhältnis zu den Massnahmen des Bundes

Am 4. Juni 2020 bzw. am 8. Juni 2020 haben der Nationalrat und der Ständerat die Motionen WAK-N (Nr. 20.3451) und WAK-S (Nr. 20.3460) "Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Mieter sollen nur 40 Prozent der Mietschulden" angenommen und damit den Bundesrat mit der Erarbeitung einer Gesetzesvorlage beauftragt.

Die in der Verordnung statuierte Subsidiarität gilt absolut. D.h., dass die vorliegende kantonale Verordnung nur dann Wirkung entfaltet, wenn eine entsprechende Gesetzesvorlage des Bundes nicht zustande kommen sollte, abgelehnt wird oder vom Bund keine anderen Massnahmen bzw. Beiträge im Bereich Miet- und Pachtzinsen von Geschäftsräumen beschlossen werden. Betriebe, welche nicht in den Anwendungsbereich der Bundesregelung fallen sollten, haben keinen Anspruch.

§ 3 Zuständigkeiten

Zuständig für die Entgegennahme und Prüfung von Beitragsgesuchen ist das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA). Das AWA wird ausnahmsweise ermächtigt, die Gesuche namens des Regierungsrates abschliessend zu beurteilen. Für die Erfüllung seiner Arbeit wird das AWA vom Amt für Finanzen betreffend kantonales Einwohnerregister, von den zuständigen Ausgleichskassen, vom kantonalen Konkursamt und von den Zivilstandsämtern für Abklärungen und Datenbekanntgaben im Rahmen der Überprüfung gemäss § 7 unterstützt. Die Durchführung allfälliger Rückerstattungsverfahren obliegt ebenfalls abschliessend dem AWA.

§ 4 Gesuchsformular

Die Beitragsgesuche sind zwecks effizienter Geschäftsabwicklung elektronisch einzureichen. Gesuchstellende Betriebe sind gehalten, das digitale Gesuchsformular vollständig auszufüllen und sämtliche einverlangten Unterlagen einzureichen. Unvollständige Gesuche können ohne Begründung abgelehnt oder zurückgestellt werden. Offene Fragen zum Gesuch können in digitaler Form an das AWA gerichtet werden. Eine Rückmeldung erfolgt primär auf demselben Weg oder durch eine telefonische Kontaktaufnahme von Seiten des AWA. Persönliche Beratungen im AWA sind nach Voranmeldung und unter Einhaltung der Schutz- und Hygienemassnahmen gegen COVID-19 möglich.

§ 5 Voraussetzungen für die Beitragsgewährung

Als Betrieb werden sowohl natürliche als auch juristische Personen verstanden, unabhängig ihrer Rechtsform, sofern sie privatrechtlich organisiert sind. Die Beitragsgewährung an öffentlich-rechtlich organisierte Mieter und Mieterinnen bzw. Pächter und Pächterinnen ist hingegen generell ausgeschlossen.

Beiträge sollen Betriebe erhalten, welche aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 schliessen mussten. Betriebe, welche von den Massnahmen des Bundes nur indirekt betroffenen waren – die zwar nicht schliessen mussten, jedoch aufgrund der vom Bund angeordneten Massnahmen faktisch kaum noch Kundschaft hatten – sind hingegen nicht anspruchsberechtigt (Bst. a).

Es wird vorausgesetzt, dass der gesuchstellende Betrieb einen ungekündigten Miet- oder Pachtvertrag für Geschäftsräume im Kanton Solothurn abgeschlossen hat (Bst. b). Der Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages muss vor dem 1. März 2020 erfolgt sein, wobei es dabei nur um den Vertragsabschluss und nicht um den Beginn des Miet- bzw. Pachtverhältnisses geht. Auch Miet- oder Pachtverträge, welche erst am 1. April 2020 oder 1. Mai 2020 begonnen haben, können berücksichtigt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen von § 5 erfüllt sind. Der Miet- oder Pachtvertrag muss ausdrücklich mit einer nicht verwandten, nicht verschwägerten oder durch faktische Lebensgemeinschaft verbundenen Drittperson abgeschlossen sein. Damit soll verhindert werden, dass z.B. Betriebe im eigenen Wohnhaus Unterstützung erhalten. Nicht als Drittpersonen im Sinne von § 5 werden insbesondere Ehegatten, eingetragene Partner oder Partnerinnen, durch faktische Lebensgemeinschaft verbundene Personen, Eltern, Kinder und Geschwister angesehen.

Des Weiteren muss eine schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter oder der Vermieterin bzw. mit dem Verpächter oder der Verpächterin vorliegen, wonach dieser bzw. diese mindestens einen Drittel des monatlichen Miet- oder Pachtzinses erlässt (vgl. dazu die Erläuterungen zu § 9). Der Hauseigentümergebiet (HEV) Kanton Solothurn wird den Parteien in Absprache mit dem AWA eine den Verordnungsbestimmungen entsprechende Standardvereinbarung zur Verfügung stellen (Bst. c). Den Parteien steht es jedoch frei, auch eine andere Vereinbarung einzureichen.

Ebenfalls darf ein Betrieb per 1. März 2020 keine Beteiligungen aufweisen, gegen welche kein Rechtsvorschlag erhoben oder in welchen Rechtsöffnung erteilt worden ist (Bst. d). Auch ein hängiges Konkursverfahren führt automatisch zur Ablehnung des Gesuchs (Bst. e).

Schliesslich wird erwartet, dass die gesuchstellenden Betriebe mittels Selbstdeklaration bestätigen, dass sie keine Steuerausstände aufweisen, den Arbeitnehmerschutz einhalten, ihren Verpflichtungen bei den Sozialversicherungen nachgekommen sind und sich nicht in Liquidation befinden (Bst. f, g, h und i).

§ 6 Einzureichende Unterlagen

Neben dem Gesuchsformular, der Selbstdeklaration und dem Miet- bzw. Pachtvertrag und der schriftlichen Vereinbarung mit der Vermieterschaft oder der Verpächterschaft hat ein gesuchstellender Betrieb einen aktuellen Betreibungsregistrauszug einzureichen. Dieser darf nicht früher als am 1. März 2020 ausgestellt worden sein.

§ 7 Datenüberprüfung

Damit die Gesuche rasch behandelt werden können, kann das AWA zur Überprüfung der Voraussetzungen gemäss § 5 vom Steueramt, vom Amt für Finanzen betreffend kantonales Einwohnerregister, von den zuständigen Ausgleichskasse, vom kantonalen Konkursamt und von den Zivilstandsämtern Auskünfte einholen. Die Überprüfung anhand der genannten Daten findet stichprobenweise oder auf Verdacht falscher Gesuchsangaben hin statt.

Der Regierungsrat kann das AWA zur Erfüllung seiner Aufgaben zudem ermächtigen, auf das kantonale Einwohnerregister (GERES) mittels Abrufverfahren zuzugreifen.

§ 8 Frist zur Gesuchseinreichung

Gesuche können bis spätestens am 31. Oktober 2020 eingereicht werden. Verspätet eingereichte Gesuche werden ohne weitere Begründung abgelehnt.

§ 9 Gewährung von Beiträgen

Sofern ein gesuchstellender Betrieb die Voraussetzungen gemäss § 5 erfüllt, kann das AWA einen Beitrag an den Miet- oder Pachtzins zusprechen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Beiträgen besteht hingegen nicht.

Grundsätzlich richtet sich die Höhe der Beteiligung des Kantons nach der Vereinbarung der Parteien und entspricht jeweils demselben Betrag wie jenem, auf den die Vermieter- bzw. die Verpächterschaft verzichtet. Dies gilt unter Vorbehalt der Begrenzungen gemäss Absatz 3. Demnach richtet sich die maximale Beteiligung des Kantons nach der Dauer der vom Bund angeordneten Schliessung (Bst. a). Am 27. April 2020 hat der Bund erste Schliessungsanordnungen, wie beispielsweise für Coiffeursalons, aufgehoben. Damit kommt für diese Betriebe eine maximale Miet- oder Pachtzinsreduktion von 6 Wochen oder 1,5 Monatszinsen in Frage. Selbstverständlich vorausgesetzt, der Vermieter oder die Vermieterin bzw. der Verpächter oder die Verpächterin übernehmen gemäss Vereinbarung ebenfalls 1,5 Monatszinse. Willigt der Vermieter oder die Vermieterin bzw. der Verpächter oder die Verpächterin beispielsweise nur einer Miet- oder Pachtzinsreduktion von einem Monat ein, beläuft sich auch der Kantonsanteil auf einen Drittel eines Monatszinses. Am 11. Mai 2020 wurde die Schliessungsanordnung für den Grossteil der übrigen Betriebe aufgehoben. Diese können eine Miet- oder Pachtzinsreduktion von maximal acht Wochen oder zwei Monatszinsen beantragen. Jene, die am 6. Juni wieder öffnen durften, eine solche von 12 Wochen bzw. drei Monatszinsen. Des Weiteren wird die Beteiligung des Kantons dadurch begrenzt, dass pro Monat ein Drittel des Miet- und Pachtzinses übernommen wird, auch wenn die Vermieter- oder die Verpächterschaft beispielsweise 40 Prozent des Miet- oder Pachtzinses erlässt (Bst. b). Zudem wird die maximale Beteiligung des Kantons in jedem Fall auf insgesamt 5'000 Franken pro Betrieb festgelegt (Bst. c).

§ 10 Entscheid über die Gewährung von Beiträgen

Die Bewilligung oder die Abweisung des Gesuchs erfolgt jeweils durch einfache Mitteilung an die Parteien. Wie bereits in den Erwägungen zu § 9 festgehalten, besteht kein Rechtsanspruch auf einen Beitrag.

Die Beurteilung soll möglichst zeitnah zur Gesuchseinreichung stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt werden allfällige Bundesmassnahmen jedoch noch nicht beschlossen sein. Daher werden Bewilligungen nur unter Vorbehalt erteilt, dass keine Massnahmen oder Beiträge im Bereich von Miet- bzw. Pachtzinsen für Geschäftsräumen beschlossen werden. Die Auszahlung erfolgt erst, wenn der Bund keine Massnahmen oder Beiträge im Bereich von Miet- bzw. Pachtzinsen für Geschäftsräumen beschlossen hat. Einerseits werden mit diesem Vorgehen keine Rückerstattungsverfahren nötig, andererseits kann die Auszahlung rasch erfolgen, sollte diese Verordnung zur Anwendung gelangen.

§ 11 Auszahlung

Die Auszahlung des zugesprochenen Beitrages erfolgt an den Vermieter oder die Vermieterin bzw. an den Verpächter oder die Verpächterin, sofern vom Bund keine Massnahmen oder Beiträge im Bereich von Miet- bzw. Pachtzinsen für Geschäftsräumen beschlossen werden.

Mit der Auszahlung des Beitrages an die Vermieter- oder Verpächterschaft soll sichergestellt werden, dass die kantonalen Beiträge zweckgebunden eingesetzt werden.

Währendem die Gesuche bereits zeitnah nach Einreichung beurteilt werden, erfolgt die Auszahlung erst wenn feststeht, dass der Bund keine Massnahmen oder Beiträge beschliesst. Damit wird aufwändigen Rückerstattungsverfahren vorgebeugt.

§ 12 Rückerstattung unrechtmässiger Beitragsleistungen

Sollten nachträglich Tatsachen bekannt werden, die eine Beitragsgewährung ausgeschlossen hätten, kann das AWA diese zurückfordern. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970).

§ 13 Befristung

Die Verordnung tritt, unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch den Kantonsrat, sofort in Kraft. Sie soll so lange in Kraft bleiben, wie dies für die Umsetzung notwendig ist. Die Verordnung fällt gemäss Artikel 79 Absatz 4 Satz 3 KV spätestens ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten dahin.

3. **Beschluss**

Der Verordnungstext wird beschlossen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

Verordnungstext

Vorberatende Kommission

Finanzkommission

Verteiler RRB

Regierungsrat (6)
Amt für Finanzen
Staatskanzlei (2; eng, rol)
Parlamentsdienste
Aktuariat Finanzkommission (FIKO)
Fraktionspräsidien (5)
GS, BGS
Amtsblatt

Verteiler Verordnung

Es ist kein Separatdruck geplant.