

Beschlussvorlage

Stadt Lehr L

Amt: 603 Martinelli	Datum: 16.02.2021	Az.: 60/603GM- Ka/Ma	Drucksache Nr.: 25/2021 <i>1. Ergänzung</i>
------------------------	-------------------	-------------------------	---

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	08.03.2021	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	22.03.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Abt. 10/102	Amt 20	Amt 30			
Mitwirkung	Erfolgt	Erfolgt	Erfolgt			

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
					
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 24.02.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Zweiter Verzicht auf Miet- und Pachtforderungen wegen der Coronapandemie
- Zeitraum 01.11.2020 - 31.03.2021

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, aufgrund der seit November 2020 mit der Coronapandemie einhergehenden Auswirkungen erneut einen Teil der Miet- und Pachtforderungen gegenüber den Nutzern von städtischen Immobilien im o.g. Zeitraum zu erlassen. Danach beläuft sich der Verzicht auf die Erhebung von Mieten/Pachten bzw. der Rückerstattungsbetrag in Summe auf rund 40.000 €.

BERATUNGSERGEBNIS				Sitzungstag:		Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.				

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input checked="" type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag		40.000 €			
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehl- betrag (-)		-40.000 €			
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe		Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.						
2.						
3.						
SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)						
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten		<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)			<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten		<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung)			<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

Sachdarstellung:

Aufgrund der Coronapandemie konnten einige durch die Stadt vermietete und verpachtete Räume nur eingeschränkt oder gar nicht genutzt werden. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 sieht in Artikel 5 mit der Änderung des Artikel 240 des EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche) nach wie vor kein Leistungsverweigerungsrecht für Mieter und Pächter vor. Stattdessen wurden nur die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters beschränkt, wenn der Mieter aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 keine Miete bezahlte. (Anm.: diese Regelung wurde fortfolgend nicht mehr verlängert, da sich zeigte, dass sich Vermieter und Mieter in den meisten Fällen privatrechtlich einigen konnten). Folglich hätten diese Forderungen bis zum 30.06.2022 gestundet werden können.

An dieser Rechtslage hat sich seit vergangenem Frühjahr/Sommer lediglich durch den am 31.12.2020 in Kraft getretenen Artikel 10 des „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht“ etwas geändert. Dort wird der Artikel 240 des EGBGB um folgenden § 7 (Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen) ergänzt:

- (1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.
- (2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Allerdings sagt diese Klausel aber noch nichts konkretes darüber aus, wer schlussendlich die finanziellen Konsequenzen zu vertreten hat, wenn eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Letztendlich müsste die Risikoverteilung in jedem Einzelfall bzw. jedem Mietvertrag individuell geprüft werden.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Mieter keinen gesetzlich oder mietrechtlich gesicherten Anspruch auf eine Minderung haben, obwohl diese durchaus plausibel sein kann: Schließlich konnten die Mieter den Mietgegenstand mitunter nicht zu dem vertraglich vorgesehenen Zweck oder dem beabsichtigten Umfang nutzen. Oder aber sie hätten den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, weil sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend geändert haben (§ 313 BGB, Störung der Geschäftsgrundlage). Könnte das letztgenannte Tatbestandsmerkmal unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bejaht werden, so dürfte der Mieter eine Vertragsanpassung verlangen, weil ihm das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Insofern müsste dann ohnehin eine einvernehmliche privatrechtliche Lösung zwischen den Vertragsparteien gefunden werden.

Die Stadt Lahr hat sich mit Beschluss vom 27.07.2020, Drucksache Nr.: 195/2020 schon im vergangenen Sommer dazu entschieden, ihren Mietern und Pächtern entgegenkommen zu wollen und auf einen Teil der Miete im Zeitraum 01.03.2020 – 31.07.2020 zu verzichten. Denn in verschiedenen Fällen ist den Mietern mit den unpräzise gehaltenen gesetzlichen Regelungen zum Miet- und Pachtrecht nicht in dem Ausmaß geholfen, damit sie ihren Geschäftsbetrieb unter den getroffenen Vereinbarungen aufrecht erhalten können. Die Stadtverwaltung ist bereits mit mehreren Anliegen und einer anderen Erwartungshaltung ihrer Mieter und Pächter konfrontiert worden.

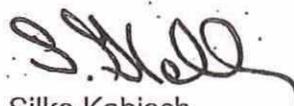
Selbst die finanziellen Hilfspakete/ Wirtschaftshilfen der Bundesregierung (außerordentliche November- und Dezemberhilfen und Überbrückungshilfen (für direkt und indirekt betroffene Unternehmen)) können die von den Mietern getragenen Nutzungseinschränkungen oder Umsatzeinbußen nicht vollends auffangen, sodass ein Beitrag des Vermieters in Form einer Teilhabe an den wirtschaftlichen Nachteilen denkbar und mitunter sogar sinnvoll erscheint.

Denn auch aus wirtschaftlichen Gründen kann es für die Stadt zielführend sein, während der Coronapandemie einen Teil der Miete zu erlassen. Da insbesondere die Pächter und Gewerbetreibenden mit teilweise erheblichen Umsatzeinbußen zu kämpfen haben, ist die Aufrechterhaltung der Betriebe und die Zumutbarkeit der Weiterbezahlung der vollen Miethöhe nicht gesichert. Unter den aktuellen Bedingungen wird es auch die Stadt schwer haben, möglichen Ersatz für den Betrieb von Tiefgaragen, Gaststätten, Minigolfanlagen, Kiosken und Cafeterien oder auch sozialen Einrichtungen zu finden.

Einschlägige Berichte und Kommentare sehen die Verhandlungsposition der Gewerbemiet*innen mit dem neu eingeführten § 7 in Art. 240 EGBGB weiter gestärkt (vgl. Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 28.12.2020, Anpassungen pandemiebedingter Vorschriften Miet- und Pachtrecht, abgerufen am 11.02.2021, unter: https://www.bmjv.de/DE/Themen/Fokus/Themen/Corona/Verbraucher/Gewerbemiete/Corona_Gewerbemiete_node.html). Auch in der Gesetzesbegründung wird ausdrücklich hervorgehoben, dass die Vorschrift als Appell an die Vertragsparteien zur Verhandlungsbereitschaft zu verstehen ist (BT-Drucksache 19/25322, S. 13f.). Letztendlich ist die Bekämpfung der Pandemie eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Demnach wird empfohlen, eine sinnvolle (und möglichst gerechte) Lösung für alle Beteiligten zu finden.



Tilman Petters
Bürgermeister



Silke Kabisch
Abteilungsleiterin Gebäudemanagement