

## Zahlungserleichterungen aufgrund der Corona-Pandemie

Gremium:	<b>Verwaltungssenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>13</b>	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	<b>28.09.2020</b>	Stadt Landshut, den	14.09.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Herr Wagensonner Alois

### Vormerkung:

Die Corona-Pandemie hat auch in Landshut für gravierende Auswirkungen auf die Bereiche Gewerbe und wirtschaftliche Unternehmen gesorgt. Die Stadt Landshut ist hier insbesondere auch in ihrer Rolle als Vermieterin von Gewerbeobjekten betroffen. Nachfolgend sollen kurz die getroffenen Maßnahmen erläutert und Vorschläge zum weiteren Umgang mit Anträgen auf Zahlungserleichterungen einzelner Mieter bzw. Pächter vorgestellt werden.

### Gewerbliche Mieten und Pachten:

Seit Beginn der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens während des „Lockdowns“ (u.a. in Form von Betriebsuntersagungen, etc.) sind Mieter von Gewerbeobjekten an die Stadt herangetreten und haben Anträge auf Unterstützung gestellt.

Allen Antragstellern wurden in diesem Zuge die Mietzahlungen für die Zeit ab Antragstellung bis einschließlich 30.06.2020 „gestundet“, d.h. die Fälligkeit der Mietzahlungen für diesen Zeitraum wurde auf Ende Oktober diesen Jahres verschoben. Somit musste die Miete während der Zeit der unmittelbaren Einnahmeausfälle nicht sofort bezahlt werden, was die Liquidität der Unternehmen sicherstellen konnte. Ab dem 01.07.2020 wurden die gewährten Erleichterungen auf Grund der weitreichenden Lockerungen der Corona-Maßnahmen zurückgenommen. Seit diesem Zeitpunkt sind die Miet- bzw. Pachtzahlungen wieder in der jeweils vertraglich vereinbarten Höhe und Fälligkeit zu leisten.

Einigen Mietern wurde zudem in Abstimmung mit Herrn Oberbürgermeister und der Wirtschaftsförderung mit Schreiben bzw. E-Mail vom 02.04.2020 ein Mietnachlass in Höhe von 20 v.H. der Kaltmiete gewährt, da dadurch eine höhere Inanspruchnahme der Soforthilfe von Bund und Freistaat ermöglicht wurde. Nachdem von den Spitzenverbänden zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich mit Schreiben vom 07.04.2020, von der Gewährung eines Mietnachlasses abgeraten wurde (siehe auch nachfolgende Ausführungen), wurde in der Folge bei neu eingehenden Anträgen auch kein Nachlass mehr in Aussicht gestellt bzw. gewährt.

Es lässt sich feststellen, dass einige Mieter auch trotz der zugestandenen Zahlungserleichterungen ihrer Zahlungspflicht – zumindest teilweise – zur Vermeidung hoher Rückstände bereits nachgekommen sind. Die Einzelfälle sind zudem sehr heterogen, d.h. nur schwer untereinander zu vergleichen.

Die gewährten Mieterleichterungen lassen sich der beigefügten Übersicht entnehmen. Es darf angemerkt werden, dass die Stadt grundsätzlich nur auf Antrag der Gewerbetreibenden tätig wurde und deswegen auch nicht alle Mieter von städtischen Objekten mit einer Unterstützung bedacht wurden.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt, nachweislich unmittelbar und nicht nur unerheblich betroffenen gewerblichen Mietern und Pächtern von städtischen Objekten auf Antrag Stundungen für Miet- und Pachtzahlungen zu gewähren, längstens jedoch bis zum 31.12.2020.

Als Gründe für solche Stundungen werden unter anderem pandemiebedingte Betriebsschließungen, Umsatzeinbrüche bzw. Auftragsrückgänge akzeptiert. Ein genereller Erlass von Miet- bzw. Pachtforderungen sollte jedoch nicht erfolgen.

Dieser Standpunkt wird auch vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration geteilt. Demnach wird es von dort nicht für vertretbar gehalten, wenn seitens der Kommunen unter anderem (verlorene) Zuschüsse an privatwirtschaftliche Unternehmen gewährt werden, ohne dass eine kommunale Aufgabe vorliegt.

Auch der Bayerische Städtetag teilt mit, dass von Zuschüssen an in Not geratene private örtliche Betriebe und Unternehmen durch Kommunen abgesehen werden sollte, da solche Zuschüsse vom kommunalen Aufgabenbereich nicht mehr erfasst sind. Solche Zahlungen würden zudem grundsätzlich einer vorherigen Notifizierung durch die EU-Kommission bedürfen. Der weitere Verzicht auf vertraglich festgelegte Miet- bzw. Pachtforderungen käme einer Zuschussgewährung gleich.

Seitens der Verwaltung wird diese Auffassung geteilt. Die Mieter bzw. Pächter wurden durch das oben beschriebene Vorgehen bereits im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt. Durch zusätzliche Erleichterungen, wie etwa den Erlass von Forderungen würde hier unverhältnismäßig in die freie Wirtschaft eingegriffen werden. Mieter von städtischen Objekten hätten hier ggf. einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Mietern von Objekten auf dem freien Markt.

Staatliche Hilfen wurden im Rahmen des „Sonderfonds Corona-Pandemie“ sowie über eine Soforthilfe für in finanzielle Not geratene Betriebe an die Gewerbetreibenden ausgereicht. Darüber hinausgehende Hilfen aus öffentlichen Mitteln durch eine einzelne Kommune wären wohl auch beihilferechtlich zu beanstanden, da es sich hier zumindest um eine indirekte Wirtschaftsförderung handeln würde. Zudem würde hier die finanzielle Kraft der Kommunen gebunden, die durch die Krisensituation ohnehin bereits über Gebühr belastet sind, und die zur Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben dringend benötigt wird.

Außerdem hat ein Mieter eines gewerblichen Objektes einen Anspruch auf Mietminderung wegen Nicht-Nutzbarkeit der Mietsache lediglich in den Fällen, in denen die Mietsache einen Mangel aufweist, die die vertragsgemäße Nutzung unmöglich machen. Selbst wenn auf Grund einer Gewerbeuntersagung das Mietobjekt de facto nicht nutzbar ist, liegt dieser Umstand nicht im Zustand der Mietsache begründet, sondern beruht auf anderen Umständen. Höhere Gewalt, wie etwa die Corona-Pandemie, ist dem Vermieter nicht generell zurechenbar, weswegen in den meisten Fällen kein Minderungsanspruch besteht. Ein solcher Anspruch wurde allerdings auch von keinem Mieter eines städtischen Objektes geltend gemacht.

Trotz alledem sind die negativen und auch nach wie vor anhaltenden Auswirkungen der Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns auf die Wirtschaft und die Gewerbetreibenden unbestreitbar. Deswegen wird aus Sicht der Verwaltung befürwortet, den einzelnen Schuldner für die aufgelaufenen Mietrückstände großzügig entgegenzukommen. So könnte die Stadtkasse im Rahmen des Forderungsmanagements - unter Beachtung der individuellen Situation des Einzelfalls Ratenzahlungsvereinbarungen - mit den jeweiligen Schuldnern schließen. So wäre gewährleistet, dass die durch die Verschiebung der Fälligkeiten aufgelaufenen Miet- bzw. Pachtzahlungen nicht in einem Betrag Ende Oktober zu bezahlen wären und dass dadurch keine zusätzliche Existenzgefährdung für die Gewerbetreibenden hervorgerufen wird.

Der Verwaltung liegen auch mehrere Einzelanträge verschiedener Mieter vor (u.a. EV Landshut, TG Landshut für die Vereinsgaststätte, etc.), die weitere Zugeständnisse – bis zu einem Verzicht auf die Mietforderungen durch die Stadt bis zum Jahresende – zum Inhalt haben. Aus Sicht der Verwaltung sollte diesen Anträgen aus oben aufgeführten Gründen und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht nachgekommen werden.

In Einzelfällen liegen auch Zahlungsrückstände von Gewerbemietern vor, die nicht mit der Stadt Landshut Kontakt aufgenommen haben. Diese Rückstände werden regulär über das für die Vermietung zuständige Amt bzw. durch die Stadtkasse verfolgt.

Weiterhin wurde bei einzelnen Gewerbetreibenden vertraglich eine Umsatzpacht vereinbart. Diese Pachtverhältnisse sind von den Erleichterungen naturgemäß nicht betroffen, da Einnahmeausfälle auf Seiten der Pächter ohnehin bei der Abrechnung der Pacht Berücksichtigung finden.

Natürlich wird die Verwaltung die weiteren Entwicklungen der Pandemie im Auge behalten und im Falle einer Verschlechterung und damit einhergehenden Maßnahmen angemessen auf die Situation der Mieter reagieren.

Der Vollständigkeit halber darf darauf hingewiesen werden, dass Wohnungsmieter hier nicht betroffen sind. Bei Wohnungsmieten greift ein anderes Instrumentarium, wie zum Beispiel der verbesserte Kündigungsschutz bei Mietrückständen auf Grund der Corona-Pandemie. Außerdem wurde der Zugang zu Hartz IV-Leistungen, die ja auch die Mietzahlungen für selbst genutzten Wohnraum mit umfassen, erheblich erweitert. Von Seiten der Kommunen besteht insoweit kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

#### Sondernutzungsgebühren:

Das Thema der Sondernutzungsgebühren wurde bereits im Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 21.04.2020 behandelt. Es wurde dort einstimmig empfohlen, für die Zeitdauer des Nichtbetriebs der Freischankflächen einen Erlass auszusprechen.

In Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt kann in diesem Zusammenhang nachfolgendes festgestellt werden:

Den Betreibern von Gaststätten, Restaurants, Cafés und Eisdielen im Stadtgebiet Landshut war im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie in der Zeit vom 20.03.2020 bis 17.05.2020 der Betrieb der Freibewirtschaftungsflächen untersagt.

In der Sitzung des Plenums vom 08.05.2020 wurde beschlossen, Anträgen der Landshuter Gastronomen auf Erweiterung der Außenflächen stattzugeben, wenn auf Grund infektionsschutzrechtlicher Maßnahmen die Anzahl der genehmigten Stühle nicht aufgestellt werden kann. Außerdem soll ein teilweiser Verzicht auf die Gebühren erfolgen, wenn die ursprünglich genehmigte Anzahl von Sitzplätzen nicht erreicht werden kann. Dies würde allerdings einen enormen Verwaltungsaufwand mit sich bringen, der in keinem Verhältnis zu den daraus resultierenden Erleichterungen der Gewerbetreibenden steht. Sollte an diesem Ansinnen festgehalten werden wollen, wäre eine pauschale Abwicklung zielführender.

Ab dem 18.05.2020 wurde den gastronomischen Betrieben gestattet, die auf öffentlichem Verkehrsgrund genehmigten Freiflächen zu erweitern, um die durch die Infektionsschutzmaßnahmenverordnung geforderten Abstandsflächen gewährleisten zu können.

Die Fälligkeit der Sondernutzungsgebühren (grundsätzlich 30.06. eines Jahres) wurde ähnlich wie bei den Gewerbemieten auf das Jahresende verschoben.

Seitens der Verwaltung wird – auch zur Vermeidung eines unverhältnismäßigen bürokratischen Aufwands – empfohlen, die Fälligkeit der Sondernutzungsgebühren analog zu den Gewerbemieten auf Ende Oktober dieses Jahres zu setzen. Weiterhin sollte zur Kompensation der Betriebsuntersagungen pauschal 2 Monatsgebühren erlassen werden. Der Erlass wäre aus Sicht der Verwaltung im Gegensatz zu den Miet- bzw. Pachtforderungen statthaft, da die Gebühren tatsächlich für eine Nutzung erhoben werden. Insofern sind Nutzungsgebühren nicht mit Mieten bzw. Pachten vergleichbar. Die obigen Ausführungen zur Einräumung von Ratenzahlungsmöglichkeiten durch die Stadtkasse gelten entsprechend.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten und den gewährten Zahlungserleichterungen bei den Gewerbemieten und Sondernutzungserlaubnissen wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis damit, dass über die bereits gewährten Erleichterungen hinaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Erleichterungen – insbesondere keine Erlässe von Miet- bzw. Pachtforderungen – gewährt werden.
3. Zur Kompensation der Betriebsuntersagungen für die Freibewirtschaftungsflächen in der Zeit vom 20.03.2020 bis 17.05.2020 werden die Sondernutzungsgebühren pauschal für zwei Monate erlassen.
4. Die Stadtkasse wird ermächtigt, im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit des Einzelfalls Ratenzahlungsvereinbarungen für die aufgelaufenen Miet- bzw. Pachtrückstände / Sondernutzungsgebühren der Gewerbetreibenden abzuschließen.

### **Anlagen:**

- Übersicht Mieterleichterungen Gewerbetreibende