

## STELLUNGNAHME

Stand: 30.03.2020

# **ZIA Stellungnahme zu Moratorien und Hilfsprogrammen**

## A. Moratorien

Bei allen Moratorien ist es existenziell, dass die Eingriffe am Anfang der Kette der Wertschöpfung und Beteiligten bis zum Ende gedacht werden. Für nachgelagerte Beteiligte bedeutet es sofort eine finanzielle Handlungsunfähigkeit, wenn für sie die Fristen nicht unterbrochen werden. Das Paket darf daher keine Lücken haben, das ist jedoch leider an diversen Stellen der Fall. Die Schließung der Lücken hält der ZIA für mindestens so wichtig, wie die Einführung von Hilfsprogrammen.

### I. Zu Artikel 240 § 1 Abs. 1 EGBGB-neu (allgemeines Moratorium)

Das allgemeine Moratorium war zunächst in den vorparlamentarischen Entwürfen weiter gefasst und wurde dann jedoch im weiteren Verfahren auf Verbraucherverträge verengt. Dies stellt die Praxis vor erhebliche Probleme: Immobilienunternehmen werden um ihre Einnahmen gebracht, behalten aber dennoch alle weiteren Ausgaben. Das kann kein noch so gesundes Unternehmen lange aushalten.

Und dieses Bild zieht sich durch alle Bereiche der Wertschöpfungskette: Wenn ein Bau durch die Corona-Krise gestört wird, entfällt nunmehr die Pflicht des Bauunternehmers zu liefern; ebenso muss es für den Produzenten gegenüber seinen Nutzern und dem künftigen Eigentümer des Gebäudes gelten. Sonst werden wir die größte Massenpleite in der Geschichte der Branche erleben. Hier ist die Wertschöpfungskette, die 10 Prozent der Arbeitnehmer in Deutschland beschäftigt, nicht zu Ende gedacht (siehe dazu auch sogleich unter Punkt II.3.)

Deshalb sollten alle Rechtsverhältnisse müssen gleichermaßen für drei Monate eingefroren werden, seien es Darlehensverträge (dazu sogleich unter Punkt III.) oder sonstige Verpflichtungen, die wiederum der Vermieter hat.

**Petition: Es ist erforderlich, dass der geplante Anspruch auf Leistungsverweigerung (Moratorium)**

- a) nicht nur Verbraucher und Kleinstunternehmer umfasst, sondern alle Unternehmen und
- b) weitgehend alle Verträge umfasst (insbesondere auch Darlehensverträge) und daher keine einseitigen Lücken in Vertragsketten reißt.

## II. Zu Artikel 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu (Kündigungsmoratorium bei Miete)

Richtig ist jedoch, dass es für Miet- und Pachtverträge eine von Art. 240 § 1 EGBGB-neu losgelöste eigenständige Regelung in Art. 240 § 2 EGBGB-neu geben soll. Gleichwohl sind viele Punkte nicht geregelt oder klargestellt worden:

### 1. Kündigungsmoratorium darf kein Missbrauch zulassen

Noch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. April 2020 kündigten bereits erste höchstsolvente Mieter an, ihre Miete nicht mehr zu zahlen. Dieses Verhalten läuft dem Grundgedanken des Gesetzpakets vollkommen zuwider. Die Gesetzesbegründung stellt ausdrücklich klar: „Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht nach der Grundregel des § 1. Sie bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten.“<sup>1</sup>

Ein solches Verhalten muss auch rechtlich missbilligt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass auch (Gewerbe-)Mieter ausreichende Rücklagen gebildet haben. Insofern sollte in einer Gesetzesänderung klargestellt werden, dass jeweils auf den Einzelfall abzustellen ist und auch der Mieter die Obliegenheit hat, für eine schnelle Zahlung der Miete zu sorgen. Dies sollte für größere Unternehmen, die auch Zugang zum Wirtschaftsstabilisierungsfonds hätten, durch eine verstärkte Nachweispflicht erfolgen.

Es reicht nicht aus, Vermieter in der derzeitigen Lage auf das allgemeine zivilrechtliche Instrumentarium zum Zahlungsverzug zu verweisen. Ihnen wurde ihr Kündigungsrecht als stärkstes und damit ultimatives Instrument zur Durchsetzung ihrer Rechte genommen. Und auch ihnen droht nun schnell der wirtschaftliche Ruin durch folgende Kombination:

- Wegfall der Mieteinnahmen trotz Solvenz des Mieters,
- Aufrechterhaltung der Erfüllungspflicht ihrer Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, insbesondere Banken und Investoren,
- Unzureichende Erfassung in den KfW-Kreditprogrammen und dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds.

**Petition: Wir fordern, dass große, zahlungskräftige Mieter, den Zusammenhang zwischen Zahlungsausfall und der Corona-Pandemie nachweisen müssen. Dies sind insbesondere Mieter, denen aufgrund ihrer Größe der Zugang zum Wirtschaftsstabilisierungsfonds gewährt wäre. Gleiches gilt, wenn sie in eine Konzernstruktur eingegliedert sind.**

**Daher schlagen wir folgende Änderung des Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu vor.**

## § 2

---

<sup>1</sup> Gesetzesbegründung (S. 42) zum Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020.

## Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

*(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern er aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vorübergehend die fälligen Mieten nicht fristgerecht zahlen kann. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Bei Mietern, die mindestens zwei von drei der Kriterien gem. § 16 (2) WStFG erfüllen bzw. von einem entsprechenden Unternehmen, das seinerseits zwei von drei der Kriterien gem. § 16 (2) WStFG erfüllt, i.S.d. § 17 AktG beherrscht werden, haben vor der Nichtleistung den Zusammenhang sowie den Umstand, dass die Miete nicht anderweitig von ihnen selbst oder über das beherrschende Unternehmen finanzierbar ist, in geeigneter Form nachzuweisen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.*

### 2. Darlehensregeln

Es fehlt ferner eine klare Regelung, dass bestimmte Regelungen aus **Darlehensverträgen (insbesondere die Covenants)** für den Zeitraum samt einer Übergangsperiode außer Kraft gesetzt sind, weil andernfalls bereits der Ausfall von Mietzahlungen ohne Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zu einem Bruch von Darlehensverträgen und damit zu einer sofortigen Rückzahlungspflicht der gesamten Summe führen kann.

### 3. Long Stop Regeln

Es fehlt eine **Regelung für Long Stop Klauseln in Miet- und Kaufverträgen bei laufenden Bauten**. Folgende Skizzierung verdeutlicht das Problem:

- Krisenbedingter Baustopp, weil z.B. Arbeiter nicht kommen (können) oder Bauteile wegen der Schließung/Reduzierung der vorgelagerten Produktion nicht (rechtzeitig) geliefert werden können
- Die Bauunternehmer würden sich in einem solchen Fall auf höhere Gewalt berufen, dies i.d.R. im GU-Vertrag vorgesehen
- Im Ergebnis führt dies zu einer Bauzeitenüberschreitung, Long Stop Klauseln im Vertrag werden greifen, der Mieter kann kündigen oder bekommt kein Objekt. Der Investor nimmt das Objekt ggf. nicht ab.
- **Folge: Es erfolgt ein Zugriff der Bank oder es droht die Insolvenz der Zweckgesellschaft und damit das wirtschaftliche Scheitern des Gesamtvorhabens.**

Als wirtschaftsliberaler Verband würden wir zunächst vertreten, dass in solchen Fällen die Parteien eine Einigung finden sollten, beispielweise eine Verschiebung der Bauzeiten. Dabei würden wir lediglich an die Projektpartner appellieren, ihre Gesamtverantwortung in der Krise zu berücksichtigen.

Dies ist jedoch insbesondere Unternehmen unmöglich, die einer Regulierung unterliegen:

- Kreditinstitute, Kapitalverwaltungsgesellschaften und andere Treuhänder von Fremdgeldern sind überwiegend gesetzlich oder zumindest vertraglich verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln (vgl. für die Banken: §§ 63ff. WpHG; für die KVGGen: § 26 KAGB)
- Ihre Engagements sind unter strengen Risikokriterien stets neu zu bewerten;
- Hieraus kann folgen, sich aus dem Projekt zurückziehen zu müssen
- Verstöße gegen diese Vorschriften sind aufsichtsrechtlich Bußgeld und sogar strafbewehrt, weitere zivilrechtliche Ansprüche der Anleger sind hiervon unbenommen.

**Petition: Der Gesetzgeber und die Verwaltungsbehörden (insb. BMF und BaFin) werden aufgefordert, im Interesse des Fortbestehens langfristiger Vertragsbeziehungen und angesichts der aktuellen rechtlichen Auswirkungen durch die Corona-Pandemie dafür zu sorgen, dass im Falle höherer Gewalt**

- a. der Rechtszustand von Verträgen (Mietvertrag/Kaufvertrag des Objektes) für einen angemessenen Zeitraum (mindestens drei Monate) einzufrieren ist und**
- b. aufsichtsrechtliche Maßnahmen, die eine Beendigung des Vertragsverhältnisses erfordern würden, für eine angemessene Zeit (mindestens drei Monate), keine Anwendung finden.**

#### **4. Besonderer Kündigungsschutz für Mieter (Art. 240 § 2 EGBGB-neu)**

Wir unterstützen die Sonderregelung des § 2 hinsichtlich der Schaffung eines besonderen Kündigungsschutzes, der die übrigen gesetzlichen Regelungen im Mietrecht unberührt lässt.

Zu Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu (3-Monatszeitraum & Glaubhaftmachung): Wir unterstützen, dass der Zeitraum, in dem der Vermieter trotz Corona-bedingter Nicht-Zahlung des Mieters nicht kündigen kann, auf **drei Monate statt der ursprünglich geplanten sechs Monate begrenzt wurde**. Denn ein längerer Zeitraum birgt das große Risiko, dass der Mieter die Mietzahlungen später nicht mehr (vollständig) nachholen kann.

Wir befürworten ferner ausdrücklich, dass der Kausalzusammenhang zwischen der Corona Pandemie und dem Zahlungsausfall durch den Mieter **glaubhaft gemacht werden muss** und nicht gesetzlich vermutet wird.

Da die Gründe für die Nichtleistung im Bereich und Wissen des Mieters liegen, kann und muss diesem zugemutet werden, diese glaubhaft zu machen. Wir bitten um eine klarstellende Gesetzestextergänzung.

Es wäre der praktischen Umsetzung der Sonderregelung sehr zuträglich, wenn in der Gesetzesbegründung **deutlich würde, dass eine alleinige Bezugnahme des Mieters auf die durch Corona bedingte Zwangsschließung einer Glaubhaftmachung nicht ausreicht.** Denn dies allein muss noch nicht dazu führen, dass ein Gewerbetreibender seine Miete nicht mehr zahlen kann. So werden viele Gewerbetreibende Unterstützungen bzw. Ausgleichszahlungen für die Schließungen erhalten, die sie (zum Teil) auch für die Miete aufwenden können (s.o.). Weiter weichen einige Gewerbetreibende auf andere Geschäftsmodelle aus (beispielsweise Außer-Haus-Verkauf und Lieferung durch Restaurants), so dass sie hieraus weiter Einnahmen generieren können, die gegebenenfalls auch zur Entrichtung der Miete ausreichen.

Schließlich ist nicht auszuschließen, dass auch (Gewerbe-)Mieter ausreichende Rücklagen gebildet haben. Insofern sollte in der Gesetzesbegründung deutlicher klargelegt werden, dass jeweils auf den Einzelfall abzustellen ist und auch der Mieter die Obliegenheit hat, für eine schnelle Zahlung der Miete zu sorgen.

## **5. Leasingverträge**

Es sollte klarstellend geregelt sein, dass auch atypische Mietverträge (insbesondere Leasingstrukturen) in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

## **III. Regelungen zu Darlehensverträgen (Art. 240 § 3 EGBGB-neu)**

Die Stundung von Forderungen aus Darlehensverträgen bis zum 30. Juni 2020 nach § 3 sollten sich – wie ursprünglich vorgesehen – auf alle Arten von Darlehen erstrecken. Eine Beschränkung auf Verbraucherdarlehensverträge greift zu kurz. Für Eigentümer, Bestandshalter von Immobilien oder Immobilienfonds zu befürchtende Einnahmeausfälle wirken sich unmittelbar auf ihre Darlehensverpflichtungen aus. Um drohende Schieflagen bis hin zur Insolvenz zu vermeiden, ist eine Stundungsregelung für sie unerlässlich.

Petition: **Wir schlagen vor, die Regelung auf sämtliche Darlehensverträge zu erstrecken.**

## B. Hilfsprogramme

Es gibt im Wesentlichen **zwei Programmarten** mit direkten Zahlungen von Bund und Ländern für **KMU** und den **großen Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WStF)** mit Maßnahmen zur Finanzstabilität. Letzterer schließt allerdings Verstaatlichung nicht völlig aus. Beide haben sich im Anwendungsbereich angenähert KMU meist bis 250 Mitarbeiter, Fonds ab 250 Mitarbeiter.

Es ist für die Immobilienwirtschaft danach zu **differenzieren**, ob die Maßnahmen dem Mieter helfen und damit mittelbar auch dem Vermieter und umgekehrt. Auf der Vermieterseite ist beachtlich, dass **meist eine eigene Gesellschaft (sog. Objektgesellschaft)** Eigentümerin der Objekte ist. Diese Objektgesellschaft erfüllt die Kriterien des WStF regelmäßig nicht. Die Kreditbedingungen der KfW für die Hilfen für KMU Hilfen schließen derzeit hingegen durch Ihre Kreditbedingungen vielfach den Ersatz für entgangene Mieten aus.

An diesem Beispiel zeigt sich, dass es für die Stabilität des Gesamtsystems überlebenswichtig ist, die **Kausalkette der Moratorien richtig aufzubauen und ihre Folgen genau zu benennen**. Aktuell wird das Problem einfach nur auf ein weiteres Kettenglied weitergetragen. Um es plastisch darzustellen: Das Problem des Gewerbemieters, durch die Zwangsschließungen von Geschäften keine Einnahmen mehr zu haben, wird durch ein Moratorium schlicht auf die Vermieterebene gehoben, der nun seinerseits keine Einnahmen mehr hat, aber wiederum selbst keine Moratorien – auch nicht gegenüber seinen Darlehensgebern – erhält. Wir regen daher weiterhin eine Ausweitung des Anwendungsbereichs im Abs. 1 der Moratorien an.

Von diesen Einzelgesellschaften sind direkt massive volkswirtschaftliche Werte und mittelbar sämtliche Arbeitsplätze im Objekt abhängig, z.B. durchschnittlich 2.000 Arbeitsplätze in einem Shoppingcenter. Aufgrund der bundesweiten Schließungen im Einzelhandel und der Hotellerie brechen den Gewerbemieter die Umsätze ein. Diese sind dadurch nicht mehr im Stande ihre Kosten – auch nicht ihre Miete – zu decken. Eigentümer/Vermieter rechnen deshalb ihrerseits mit massiven Einnahmeausfällen. Nach einer ad hoc Umfrage des ZIA rechnen Deutsche Shoppingcenter mit durchschnittlich 95% Einnahmeausfällen während der Zeit der Schließungen. Die verbleibenden 5% werden aus dem wenigen Restgeschäft vermutet, das bspw. Supermärkte, Apotheken und weitere Unternehmen, die geöffnet bleiben dürfen, noch erwirtschaften. Darüber hinaus ist zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen unklar, wie viele Händler und Hotels am Ende der Krise wirtschaftlich überlebt haben werden. Je länger die Schließungen andauern, desto wahrscheinlicher wird ein Totalausfall. Damit befürchten auch immobilienfinanzierende Banken deutliche Ausfälle. Hierdurch entsteht eine systemische Kettenreaktion, die es dringend aufzuhalten gilt.

Ergänzend sei erwähnt, dass sich das Thema der **Gewerbemiete ganz erheblich vom Thema Wohnungsmiete unterscheidet**: Denn dort werden die Wohnungsmieter als natürliche Personen weit überwiegend auch nach der Krise und nach dem Auslaufen von Moratorien noch vorhanden sein. Kurzform: juristische Personen haben ein deutliches höheres Ausfallrisiko; natürliche Personen werden bleiben.

**Die KMU-Hilfen** sind daher geeignet, schnell die erste Not zu lindern. In der Höhe eignen sie sich nicht, langfristig einen Ersatz für Miete darzustellen.

**Der Wirtschaftsstabilisierungsfonds** gibt einen Garantierahmen, keine Mietzuschüsse, damit sich Unternehmen am Kapitalmarkt refinanzieren können, Rekapitalisierungsmaßnahmen als Schutz vor Insolvenz und Kredite um KfW Sonderprogramme zu refinanzieren.

Für **Gewerbevermieter** dürften die Programme in der derzeitigen Ausgestaltung allein die mittelbare Wirkung haben, dass sich Ihre Mieter stabilisieren. Die o.g. Einzelgesellschaften könnten nur profitieren, wenn die KfW ihre Kreditbedingungen erweitert.

Der ZIA schlägt daher vor, **dass die KfW diesen Sachzusammenhang noch einmal prüft und eine Erweiterung vornimmt**.

Auch beim **Wohnen** gibt es die Problematik der Verkettung. Daher gibt es zahlreiche Initiativen, den Mieter zu unterstützen, etwa über Subjektförderung. Eine Möglichkeit ist eine **Extrafondskonstruktion**, die u.a. auch vom Mieterbund vorgeschlagen wird. Der ZIA hat sich auch schon vor der Coronakrise für eine **Ausweitung des Wohngeldes auf breitere Schichten der Bevölkerung** ausgesprochen. Es erscheint zudem angebracht, das Wohngeld an den Mietmarkt anzupassen. Mit z.B. 633 Euro maximalem Wohngeld für einen Singlehaushalt in der höchsten Mietstufe für die teuersten Städte, wie z.B. München, wird es schwierig sein, die Wohnung auch über das Moratorium hinaus halten zu können. Auch ein drei monatiges Moratorium schafft für diese Mieter höchstens eine Atempause, löst aber das Problem nicht. Es ist nicht absehbar, ob nach dem Moratorium die Haushaltseinkommen wieder schnell auf das Vorkrisenniveau steigen. So würde ebenfalls dem dahinterstehenden System der Wohnungswirtschaft geholfen, auf das die momentane Regelung das Risiko verlagert.

Die im politischen Raum geäußerte Idee eines Sonderwohngeldes, erscheint uns unterstützenswert. Vorgesehen ist dabei, dass schnell und zeitlich befristet zunächst 150 Millionen Euro an Haushalte fließen. Dabei soll schneller und unbürokratischer bewilligt werden als beim Wohngeld üblich. Zielgruppe sind vor allem Kleinunternehmer, deren Auftragsvolumen durch die Krise von einem auf den anderen Tag auf Null zurückgefahren ist

(z.B. Künstler). Dieses Sonderwohngeld würde dazu führen, dass auch Vermieter weiter Geld erhalten, was gerade für Kleinvermieter essenziell ist. Der Vorteil ist für den selbstnutzenden Eigentümer noch größer als für den Mieter, denn hier droht durch das Moratorium eine besonders große Gefahr. Käufer trauen sich häufig eine deutlich höhere Kreditrate zu, als sie an Miete für sich akzeptieren würden. Fällt hier die Liquidität weg, droht dies auch sehr langfristige Folgen auch auf die Altersvorsorge der Betroffenen zu haben. Die Eigentumsbildung voranzutreiben ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung.

Es erscheint zudem angebracht, dass Wohngeld an den Mietmarkt anzupassen. Mit z.B. 633 Euro maximalem Wohngeld für einen Singlehaushalt in der höchsten Mietstufe für die teuersten Städte, wie z.B. München, wird es schwierig sein, die Wohnung auch über das Moratorium hinaus halten zu können. Auch ein drei monatiges Moratorium schafft für diese Mieter höchstens eine Atempause, löst aber das Problem nicht. Es ist nicht absehbar, ob nach dem Moratorium die Haushaltseinkommen wieder schnell auf das Vorkrisenniveau steigen. So würde ebenfalls dem dahinterstehenden System der Wohnungswirtschaft geholfen, auf das die momentane Regelung das Risiko verlagert.

Der Vorschlag eines Sonderwohngeldes steht im Einklang mit der Position des ZIA, dass das Wohngeld anpassungsbedürftig ist. Dies gilt auch über die hier in Rede gestellte zeitliche Befristung hinaus. Gebe es ein dynamisches Wohngeld, dass den Marktrealitäten Rechnung trägt und unbürokratisch Bedürftigen zur Verfügung steht, bräuchte es kein Moratorium. Im Einklang mit der Forderung nach einer insgesamten Anpassung dieser Fördermaßnahme.

#### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### **Kontakt**

RA Gero Gosslar, Geschäftsführer  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 16  
E-Mail: [gero.gosslar@zia-deutschland.de](mailto:gero.gosslar@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)