HONESTIS AG
Aachener Straße 1053 – 1055 · 50858 Köln · Deutschland

Bundeskanzlerin
Frau Dr. Angela Merkel
Bundeskanzleramt

Bundeswirtschaftsminister
Herrn Peter Altmaier

Bundesjustizministerin
Frau Christine Lambrecht

Berlin

Kontakt: Dirk Iserlohe

Tel.: 0221-4890142
Fax: 0221-489019442
E-Mail: iserlohe@honestis.ag

Datum: 23. März 2020

Nachbesserungsbedarf zum Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Sehr geehrte Frau Bundeskanzlerin Dr. Merkel,
sehr geehrte Frau Bundesjustizministerin Lambrecht,
sehr geehrter Bundeswirtschaftsminister Altmaier,

bitte erlauben Sie einige Anmerkung zu dem o.g. Gesetzesentwurf, der wohl kurzfristig verabschiedet werden soll. Die von mir nachfolgend aufgezeigten Änderungsvorschläge sollen einerseits zu einer besseren Wirksamkeit Ihrer Ansätze als auch zum anderen einer realistischen Durchführbarkeit in der Praxis führen. Vorneweg möchten wir anhand der Dorint Gruppe aufzeigen, dass die Regelungen in Bezug auf Mietverhältnisse nicht ausreichend wären. Die Dorint Gruppe war ursprünglich vor der Corona Krise gesund. Das Eigenkapital der Dorint Gruppe betrug per 31.12.2019 insgesamt 77,9 Mio. € nach einem gewinnträchtigen Jahr 2019. Bis Ende Februar 2020 lief bei der Dorint-Gruppe alles nach Plan. Die Corona-Krise brach plötzlich und rasant über uns herein und hat in ihren Ausmaßen keinen Vergleich zu den Krisen aus 9/11 (2001), aus SARS (2003), aus der Finanzkrise (2008) sowie der Bankenkrise (2010). Damals lag der negative Einfluss auf die Hotel-Industrie in einem Belegungsrückgang von ca. 25% bezogen auf die jeweils relevante Periode. Heute liegt die negative Wirkung bei fast 100% des geplanten Umsatzvolumens. Bis zum heutigen Tag sind 8 Dorint Hotels geschlossen und alle weiteren 55 Hotels weisen keinen nennenswerten Umsatz mehr auf, da die

jeweiligen Innen- und Gesundheitsministerien der Länder jeweils sogar innerdeutsche Reisewarnungen ausgesprochen und den touristischen Aufenthalt in Hotels untersagt haben.

Nun im Folgenden die Änderungsvorschläge, die m.E. eingearbeitet werden müssten, um eine Effizienz bzw. um das vom Gesetzgeber gewollte zu erreichen; nämlich: **"Das Retten von vor der Corona-Krise gesunden Unternehmen"**:

(1) Mietzahlungsverpflichtung:

Aus unserer Sicht ist das Verständnis hinsichtlich der Mietzahlungspflichten und derer Erfüllung nicht ausgewogen und der derzeitigen Situation angemessen formuliert. Sie gehen von folgendem Verständnis aus: *„Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume hingegen wird zur Erreichung dieses Ziels das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. September 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen".*

Hiernach soll die Miete bestehen bleiben und wird nur gestundet. Es ist aber nicht möglich, die ausgefallenen Umsätze in späteren Perioden nachzuholen.

Eigentlich wäre nach allgemeinen Grundsätzen (Wegfall der Geschäftsgrundlage) ein angemessener Interessensausgleich zwischen Verpächter und Pächter durchzuführen, vgl. mietrechtlichen Kommentierung von Blank, in Blank/ Börstinghaus, Miete, 5. Auflage 2017: *„Außerdem ist Unmöglichkeit (oder ein Wegfall der Geschäftsgrundlage) anzunehmen, wenn die Ausübung des Gebrauchsrechts an objektiven Umständen scheitert, die jeden Mieter an der Ausübung des Gebrauchs hindern würden. Hierzu gehören diejenigen Fälle, in denen eine Behörde ein generelles Nutzungsverbot erlassen hat (RGZ 98, 101 betr. Verbot der Jagdausübung auf gepachtetem Gelände aus militärischen Gründen).* ***Außerdem fällt hierunter der Fall, dass die Ausübung des Mietgebrauchs durch eine nicht vorhersehbare völlige Veränderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse verhindert wird*** *(Beispiele: Umweltkatastrophen,* ***Epidemien****, Krieg oder kriegsähnliche Zustände; zweifelhaft: BGH NZM 2000, 1226: betr. Weg-fall der Geschäftsgrundlage bei Vermietung an US-Streitkräfte nach Truppenabzug aus Berlin)."* [Hervorhebung durch den Unterzeichner]

Ihre Gesetzesvorhaben mit einem bloßen Kündigungsausschluss wird zu einer Insolvenzwelle der Hoteliers und Gastronomen führen. Aus meiner Sicht wäre es angemessen, wenn der in 2020 zu einem Verlust der Betreibergesellschaft führende Pachtzins in einem ausgeglichenen Verhältnis (50%:50%) zwischen Verpächter und Pächter aufgeteilt wird und der Pächter seinen 50% Anteil auf die Restlaufzeit seines Pachtverhältnisses neu allokiert.

Wird diese Meinung vom Gesetzgeber nicht geteilt, dann muss der Staat die Finanzierungslücke der Umsatzeinbrüche durch seine Markteingriffe mit Hilfe diversen Verordnungen (Verbot touristischer Nutzung, Reisewarnung und Schließung von Hotels) durch Entschädigungen auffangen. Viele Kommunen versuchen einer Entschädigung zu entgehen, indem Sie die falsche Norm, den § 28 IfSG anwenden, der von einem kontaminierten Ort ausgeht und nicht den einschlägigen § 16 IfSG. Ich rege hiermit zumindest an, dass diesbezüglich eine Klarstellung erfolgt, dass Corona bedingte Schließungen auf den § 16 IfSG zu stützen sind.

(2) Insolvenzantragspflicht

Zunächst möchte ich mich nochmals bedanken, dass Sie dem Gedanken gefolgt sind und sich dazu entschlossen haben, die Insolvenzantragspflicht wegen Zahlungsunfähigkeit und

Überschuldung temporär auszusetzen. Allerdings befürchte ich, dass Sie mit Ihrem Vorhaben, dies auf den 30.09.2020 zu beschränken, das bestehende Regelwerk zu früh wieder aktivieren.

Gerade wenn man die Pachten – wie oben ausgeführt – während der Umsatzausfallzeit bestehen lässt ist eine Insolvenzantragspflicht nach dem Stichtag unausweichlich. Sie hätten das Problem nur verschoben und nicht gelöst.

Bitte berücksichtigen Sie auch, dass es eine erhebliche Anlaufphase geben wird. Wenn man den Ihnen beratenden Virologen (insbesondere dem RKI) Glauben schenken mag, so wird im September die Infektionsgefahr mangels eines Impfstoffes sowie der hohen Anzahl an Infizierten immer noch virulent sein.

Bis die Menschen wieder tagen, reisen, Messen besuchen oder touristische Aufenthalte planen wird eine lange Zeit vergehen. Das Jahr 2020 kann für die Touristik-Industrie nur als massives Verlustjahr verbucht werden.

> Beispiel Dorint: Bei uns lag die Nettogewinnquote vor Corona bei 5 % p.a. bezogen auf ein Umsatzvolumen von ca. 280 Mio. €. Da wir mindestens mit einem Umsatzausfall von ca. 80 Mio. € ausgehen und davon ausgehen, dass wir unsere ansonsten anfallenden Kosten durch die noch eingehenden Erträge ausgleichen können, läge der Verlust in Höhe der Pachten. In unserem Fall bei 52 Mio. €. Das könnte die Dorint nicht verkraften, damit wären ca. 3.000 Mitarbeiter arbeitslos.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie die Anregungen aufnehmen könnten. Selbstverständlich stehe ich Ihnen für Gespräche zur Verfügung.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und gutes Gelingen für uns alle.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dirk Iserlohe

Durchschrift an: BMF, MP Laschet und MP Söder