

An die
Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz
Frau Christine Lambrecht

An den
Bundesminister für Wirtschaft und Energie
Herrn Peter Altmaier

11019 Berlin
poststelle@bmjv.bund.de; poststelle@bmwi.bund.de

Köln, 02.04.2020

Corona – Entlastung von Mietern – offener Brief

Sehr geehrte Frau Ministerin,
sehr geehrter Herr Minister,

zur Abwendung der wirtschaftlichen und finanziellen Folgen der so genannten Corona-Krise haben Sie ein Gesetz verabschiedet, nach dem Mieter ihre Miete zunächst nicht zahlen brauchen und wegen dieses Mietrückstands auch nicht gekündigt werden können. Diese Maßnahme soll unter anderem Beschäftigte entlasten, die derzeit in Kurzarbeit sind und daher nicht über ihr übliches Netto-Monatseinkommen verfügen.

Leider lässt das Gesetz die finanziellen Folgen für private Vermieter völlig außer Acht.

Wir – die ImmoConcept Hillemeier als Unternehmen der ImmoConcept Verwaltungsgruppe – betreuen zahlreiche Vermieter von Privat- und Gewerbeobjekten. Die monatliche Durchschnittsmiete der von uns verwalteten Objekte liegt im privaten Bereich bei etwa 1.000 Euro und bei der gewerblichen Vermietung bei mehr als 5.000 Euro - bis hin zu 50.000 €. Insgesamt verwalten wir jährlich rund 40 Millionen Euro an Hausgeld- und Mieteinnahmen.

Bitte stellen Sie sich einmal vor, in welche finanziellen Engpässe private Vermieter geraten, wenn ihnen Mieteinnahmen dieser Größenordnung aus drei oder mehr Monaten fehlen. Das gilt umso mehr in den Fällen, in denen Vermieter durch die Corona-Krise selber in finanzielle Probleme geraten. Diese Möglichkeit wird im Gesetz bislang ausgeklammert.

Wir sprechen dabei ausdrücklich nicht von großen Immobilien-Investment-Fonds, sondern von privaten Klein- und Kleinstvermietern, die ihr angespartes Vermögen in Immobilien investiert haben. Es darf aus unserer Sicht nicht sein, dass diese als Letzte in der Wirtschafts- und Finanzierungskette nun die Last tragen müssen, wenn (mitunter liquide) Gewerbebetriebe oder private Mieter fällige Mietzahlungen auf einmal aussetzen. Noch dazu das Gesetz säumige Mieter für die Zeit bis Juni 2022 – also über zwei Jahre lang – vor mietrechtlichen Folgen schützt.

Besonders dramatisch ist die Lage für die als private Vermieter selbständig tätigen Unternehmer, denen wegen der wirtschaftlichen Folgen von Corona ohnehin schon Gewinne fehlen und die zusätzlich auf Mieteinnahmen verzichten müssen. Sie tragen derzeit die Hauptlast des Corona-Abmilderungsgesetzes.

Noch problematischer ist die rechtliche Auffassung, dass die Corona-bedingte Schließung von Geschäften mit Publikumsverkehr „ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt“ und daher die Mieter „von der Entrichtung der Miete befreit“ (§ 536 BGB). Entsprechende Schreiben namhafter gewerblicher Mieter, dass „mit Beginn der behördlichen Schließung seit Mitte März die Geschäftsgrundlage von Mietverträgen derart gestört ist, dass die Miete ggf. vollständig zu kürzen“ sei, haben wir bereits erhalten.

Zum Teil haben diese gewerblichen Mieter, über die zwischenzeitlich auch die Presse berichtet hat, bereits die Miete für den Monat März einbehalten. Sie handeln damit wiederum meist zu Lasten privater Kapitalanleger, die einen solchen Komplett-Ausfall ihrer Einnahmen in Höhe von mehr als 5.000 Euro oder sogar 50.000 € pro Monat größtenteils nicht verkraften werden.

Die rechtlichen Grundlagen zur Abmilderung der Corona-Folgen zeigen also derzeit eine Ungleichbehandlung von Mietern und Vermietern. Für die private Mietwohnung gilt: Fehlen Mietern die liquiden Mittel für die monatliche Miete, kann der Staat über die bisher schon zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wie zum Beispiel Mietzuschüsse tätig werden. Für die gewerblichen Mieter bieten sich entsprechende Zuschuss-Programme an, wie sie Bund und Länder in der vergangenen Woche verabschiedet haben.

Mit dem Gesetz zur Aussetzung von Mietzahlungen wurde die Aufgabe zur Entlastung der Mieter jedoch auf die Vermieter abgewälzt. Das kann zu schwerwiegenden sozialen Problemen und wirtschaftlichen Folgen führen. Das gilt ebenso für die o.g. mietrechtlich argumentierte Einbehaltung von Mietzahlungen.

Daher ist – unserer Meinung nach - dringend eine rechtliche und fachliche Nachbesserung der Regelungen nötig. Sonst werden sie möglicherweise mehr wirtschaftlichen Schaden anrichten, als sie verhindern sollten.

Wir danken Ihnen für eine baldige Rückmeldung und Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Hillemeier
Geschäftsführer