



Handelsverband Nord e.V. | Postfach 1969 | 24018 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Vorsitzende des Innen- und Rechtsausschuss  
Barbara Ostmeier  
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

Per Email: [innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:innenausschuss@landtag.ltsh.de)

Kiel, 24. Mai 2021

**Mietmoratorium wieder in Kraft setzen! Mieter\*innen in der  
Corona-Krise nicht im Stich lassen!  
Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 19/2620**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank, dass wir die Gelegenheit bekommen, uns zu dem  
o.a. Antrag zu äußern.

Als Handelsverband vertreten wir die Interessen der  
Einzelhandelsunternehmen aller Größen und Vertriebsformen in den  
Bundesländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-  
Vorpommern. Insofern konzentrieren wir uns bei unserer Bewertung  
des Antrages auf gewerbliche Mietverhältnisse unserer Branche.

### 1. Inhalt des Antrages

Mit dem Antrag verfolgt die SPD Landfraktion das Ziel, Kündigungen  
von Wohn- oder Gewerbemieträumen durch den Vermieter wegen  
pandemiebedingter Zahlungsrückstände des Mietzinses zu  
verhindern. Gleichzeitig sollen pandemiebedingte  
Zahlungsrückstände für Energie und Wasser nicht zu einer  
Unterbrechung der notwendigen Grundversorgung führen. Ein  
entsprechendes Moratorium, welches Kündigungen von Miet- oder  
Pachtverhältnissen untersagte bzw. einen Zahlungsaufschub für  
Dauerschuldverhältnisse erlaubte, gab es bereits in 2020 mit dem  
Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie bis zu  
dessen Auslaufen Ende Juni 2020.

**Dierk Böckenholt**  
Hauptgeschäftsführer  
Rechtsanwalt  
Syndikusrechtsanwalt

Handelsverband Nord e.V.  
Hopfenstraße 65  
24103 Kiel  
[www.hvnord.de](http://www.hvnord.de)

Telefon: 0431 / 9 74 07 40  
Fax: 0431 / 9 74 07 24  
E-Mail: [boeckenholt@hvnord.de](mailto:boeckenholt@hvnord.de)

**Unser Zeichen**  
Bö/HGF/Sa

**Assistenz:**  
Angelika Sachau  
Telefon: 0431 / 9 74 07 21  
E-Mail: [sachau@hvnord.de](mailto:sachau@hvnord.de)

Förde Sparkasse  
IBAN: DE33 2105 0170 0091 0559 88  
BIC: NOLADE21KIE

Kieler Volksbank eG  
IBAN: DE77 2109 0007 0090 0045 07  
BIC: GENODEF1KIL

Amtsgericht Kiel  
VR 2162 KI  
Präsident: Andreas Bartmann

Die SPD-Fraktion sieht mit Blick auf die auch in 2021 andauernden Corona-Bekämpfungsmaßnahmen mit monatelangen Schließungs- oder Teilschließungsmaßnahmen vieler Unternehmen in diversen Branchen weiterhin den Bedarf für eine Fortschreibung bzw. Wiederinkraftsetzung des Moratoriums und fordert die Landesregierung Schleswig-Holstein auf, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen.

## 2. Bewertung des Antrages

Wir begrüßen diesen Antrag dem Grunde nach, soweit es um eine Moratoriumsregelung für gewerbliche Mietverhältnisse im Einzelhandel geht, denn nur diese vertreten wir hier. Allerdings muss im Ergebnis eine echte Risikoverteilung unter den Mietparteien erreicht werden können, was bei der Regelung aus dem letzten Jahr nicht der Fall war.

Zur Begründung fügen wir Folgendes an:

- a. Dem Grunde nach haben wir die Maßnahme bereits im vergangenen Jahr begrüßt.

Viele Einzelhandelsunternehmen waren durch den ersten Lockdown und die damit verbundenen Schließungsanordnungen im Frühjahr des vergangenen Jahres erheblich unter Druck geraten. Durch die geschlossenen Läden waren sie nicht in der Lage, die für ihre Existenz notwendigen Umsätze zu generieren. Das verfügbare Kapital steckte vielfach in der Ware, die für die Saison eingekauft wurde. Die Arbeitskosten konnten zwar weitgehend durch das Instrument der Kurzarbeit reduziert werden. Dennoch blieben die meisten Fixkosten bestehen. Dabei sind die Mietkosten auf Grund der häufig zentralen Lagen und des Flächenbedarfs im Einzelhandel besonders hoch.

Eine Einigung mit den Vermietern auf Aussetzung oder Reduzierung der Miete konnte für viele Unternehmerinnen und Unternehmer nicht erreicht werden, so dass die fehlenden Umsätze zu einer unzureichenden Liquidität geführt haben und insbesondere die hohen Ladenmieten immer öfter zum echten Existenzproblem wurden.

Da ausstehende Mietzahlungen gleichzeitig das Risiko einer außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter begründeten, obwohl die Unternehmen diese Situation nicht zu verantworten hatten, sondern Sie vielmehr ein Sonderopfer zu Gunsten der Allgemeinheit erbracht haben, bedurfte es eines staatlichen Schutzes. Dieser konnte mit den Regelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie allerdings nur unzureichend erreicht werden.

- b. Das Moratorium des Covid-19-Gesetzes (Art. 240 § 1 EGBGB) half nur bedingt weiter, weil lediglich Verbraucher und Kleinunternehmer in den Anwendungsbereich fielen. Außerdem waren Pflichten aus Miet-, Pacht- und Darlehensverträgen ausgenommen, so dass der durch das Moratorium ausgelöste vorübergehende Liquiditätsgewinn sehr beschränkt blieb. Das Kündigungsverbot auch für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse schränkte die schuldrechtlichen Verpflichtungen nicht ein und führte daher zu weiteren Ansprüchen des Vertragspartners, wenn die Miet- bzw. Pachtzahlung ausgesetzt wurde (z. B. Verzugsschadensersatz). Kurzarbeitergeld und Liquiditätshilfen über KfW-Programme konnten kurzfristig ebenfalls keine hinreichende Abhilfe schaffen.

Erforderlich war vielmehr eine Reduzierung der Leistungspflichten in gewerblichen Miet- und Pachtverhältnissen im Rahmen eines angemessenen Risikoausgleichs zwischen dem gewerblichen Mieter bzw. Pächter und seinem Vertragspartner für

die Dauer behördlicher Maßnahmen und die Existenz durch sie verursachter schwerwiegender Folgen, sofern keine der Vertragsparteien die behördliche Maßnahme zu vertreten hatte, die zum Ausschluss oder zur wesentlichen Minderung der vertraglich vereinbarten Verwendung der gewerblich genutzten Miet- oder Pachtsache führten.

Dabei sollte und durfte es nach unserer Auffassung nicht das Ziel sein, die durch die Covid-19-Krise unvorhersehbar eingetretenen Risiken vollständig auf eine Vertragspartei zu verlagern. Vielmehr sollte der Gesetzgeber den Weg für eine zügig umsetzbare solidarische Verteilung der besonderen Lasten bereiten. Damit wäre auch dem Umstand Rechnung getragen worden, dass angesichts des hohen Volumens der monatlich anfallenden Gewerbemieten und -pachten die individuellen Belastungen zwar durch staatliche Zuschüsse abgemildert, nicht aber beseitigt wurden.

- c. Die Verbände des Einzelhandels und der Gastronomie schlugen daher die folgende Neuregelung vor, welche die zivilrechtlichen Bestimmungen zum Miet- und Pachtvertragsrecht als neuen § 536 e BGB systematisch sinnvoll hätte ergänzen können:

*Wird die vertraglich vereinbarte Verwendung einer gewerblich genutzten Mietsache durch eine behördliche Maßnahme, die keine der Vertragsparteien zu vertreten hat, ausgeschlossen oder erheblich eingeschränkt, so kann der Mieter zur Herbeiführung einer angemessenen Risikoverteilung den Mietzins mindern.*

Mit dieser Bestimmung wären die allgemeinen Vorgaben des § 313 BGB für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse konkretisiert und weiterentwickelt worden. Insbesondere wäre eine zeitnahe Wirksamkeit der bestehenden Möglichkeiten, den Mietzins bzw. die Pacht im Rahmen einer Vertragsanpassung zu senken, gewährleistet worden, wodurch unnötige (vorübergehende) und existenzgefährdende Liquiditätsabflüsse verhindert worden wären.

Bereits nach zu diesem Zeitpunkt geltendem Recht hatte der Mieter bzw. Pächter einen Anspruch auf Anpassung des Miet- und Pachtzinses gemäß § 313 BGB, wenn die Geschäftsgrundlage schwerwiegend gestört war und dem Mieter/Pächter daher ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden konnte.

Durch die Covid-19-Krise und die Verpflichtung zur Geschäftsschließung oder der erheblichen Beschränkungen wurde die Geschäftsgrundlage des Miet- bzw. Pachtvertrags jedenfalls dann schwerwiegend gestört, wenn der konkrete gewerbliche Verwendungszweck (z.B. Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes) zwischen den Vertragsparteien vereinbart war. Unter diesen Voraussetzungen war dem Mieter/Pächter schon ohne Gesetzesänderung ein Festhalten am Vertrag und eine vollständige Erfüllung der daraus resultierenden Zahlungspflichten nicht zuzumuten. Zwar hat der gewerbliche Mieter/Pächter das generelle Verwendungsrisiko, in den angemieteten bzw. gepachteten Räumen dem vereinbarten Gewerbe nachzugehen und Umsätze zu erzielen, allein zu tragen. Allerdings wurde und wird durch die im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise erfolgten Schließungsanordnungen oder massiven Beschränkungen der üblicher Weise vom Mieter/Pächter zu tragende Risikobereich massiv überschritten. In dieser Situation hat der staatliche Eingriff des Gesetzgebers durch Allgemeinverfügung oder Rechtsverordnung dazu geführt, dass der gewerbliche

Mieter/Pächter das Miet- bzw. Pachtobjekt nicht für seine gewerblichen Zwecke nutzen und daher keine Umsätze erzielen konnte bzw. kann.

Die Störung des Verwendungszwecks geht weit über gewöhnliche Umsatzrückgänge hinaus, die der Gewerbetreibende grundsätzlich durch betriebswirtschaftliche Entscheidungen beeinflussen kann und die daher in seiner Risikosphäre liegen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mieter/Pächter nicht als gewöhnliches geschäftliches Risiko vorzusehen oder einzukalkulieren war oder ist.

Bei der Corona-Krise, welche den Gesetzgeber zum Verbot oder der massiven Einschränkung der Geschäftsöffnung veranlasst hat, handelt es sich um eine Pandemie, deren Eintritt nach einer Unterrichtung der Bundesregierung (Bericht zur Risikoanalyse im Bevölkerungsschutz 2012, BT-Drs. 17/12051, S. 56) lediglich bedingt wahrscheinlich war. Ein solches Ereignis tritt statistisch in der Regel einmal in einem Zeitraum von 100 bis 1.000 Jahren ein (ebd.). Wegen dieser relativ geringen Wahrscheinlichkeit hatte der Mieter/Pächter keinen Anlass, eine gesetzliche Verpflichtung, den Gewerberaum wegen einer Pandemie vollständig für den Geschäftsbetrieb zu schließen oder erheblich zu beschränken, beim Vertragsschluss vorzusehen und als Betriebsrisiko zu berücksichtigen.

Auch noch zu Beginn des Jahres 2020 hatten die von der Krise betroffenen Gewerbetreibenden keinen Anlass, sich auf die bevorstehenden Schließungen oder massiven Beschränkungen bei ihrer Geschäftstätigkeit vorzubereiten. Von dem zuständigen Bundesminister für Gesundheit wurde nämlich noch am 29.01.2020 und damit wenige Wochen vor Inkrafttreten der Schließungsanordnungen bzw. der massiven Einschränkungen verlautbart, von dem Covid-19-Virus ginge nur eine „geringe Gefahr“ aus, bei der Eindämmung könne man sich auf das Robert-Koch-Institut verlassen (Tagesspiegel vom 29.01.2020).

Der Vermieter bzw. Verpächter hat sich die geplante Nutzung zudem regelmäßig soweit zu eigen gemacht, dass sein Verlangen, den Miet- bzw. Pachtzins trotz der eingetretenen Störung fristgerecht zu erhalten, gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens verstieß und verstößt. Dies gilt angesichts der genannten Rahmenbedingungen jedenfalls dann, wenn die konkrete gewerbliche Nutzungsart Vertragsbestandteil geworden ist. Dies bestätigt auch die obergerichtliche Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen (OLG Karlsruhe, NJW 92, S. 3177; KG Berlin, MDR 14, S. 952; BGH WM 71, S. 1303).

Die Geltendmachung des damit gemäß § 313 BGB bestehenden Anspruchs auf Vertragsanpassung durch den Mieter/Pächter erwies sich aber ebenfalls als ein unbefriedigendes und nicht ausreichendes Instrument, da es zu schwerfällig war.

Dies zeigte sich zunächst durch die Tatsache, dass die Norm wegen zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe und der fehlenden obergerichtlichen Rechtsprechung in den konkreten Fällen für die Betroffenen keine ausreichende Rechtssicherheit gewährleistete.

Weiterhin vermittelte der § 313 BGB dem Mieter/Pächter lediglich einen Anspruch auf Anpassung des Miet- bzw. Pachtvertrags. Er konnte also lediglich vom Vertragspartner eine Minderung des Miet- bzw. Pachtzinses verlangen. Anders als vor der Schuldrechtsreform tritt die Absenkung des Miet- bzw. Pachtzinses damit nicht mehr Kraft Gesetzes ein. Der betroffene Unternehmer war also gezwungen,

in einem langwierigen Prozess zunächst von seinem Vertragspartner eine Anpassung des Miet- bzw. Pachtzinses zu verlangen, Verhandlungen mit diesem zu führen und - wenn diese scheiterten - die Anpassung des Vertrags gerichtlich durchzusetzen.

In der bedrohlichen Situation war das für die Unternehmen völlig unpraktikabel, weil der gewerbliche Mieter/Pächter zur Vermeidung einer Insolvenz schnellere Hilfe brauchte, als er die Chance hatte, seinen Anspruch auf Absenkung des Miet- bzw. Pachtzinses gerichtlich durchzusetzen. Das Gesetz versetzte den Vermieter/Verpächter also in eine unangemessen bessere Verhandlungsposition und machte den um die Liquidität bangenden Mieter/Pächter förmlich zum Bettler.

Diese unbefriedigende und für zahlreiche Gewerbetreibende existenzbedrohende Situation wäre durch die vorgeschlagene gesetzliche Änderung aufgelöst worden. Auch die mit der Regelung des Covid-19-Gesetzes (Art. 240 § 2 EGBGB) in Kauf genommenen negativen Verzugsfolgen zu Lasten der Mieter und Pächter – z. B. Zinszahlungspflichten bei Stundungen der Miet- und Pachtzahlungen – wären vermieden worden. Die vorgeschlagene Ergänzung hätte Rechtsklarheit geschaffen und dem Umstand Rechnung getragen, dass in solchen Fällen ein Anspruch auf Absenkung des Miet- bzw. Pachtzinses besteht, hätte die Durchsetzung zu Gunsten des Mieters/Pächters erleichtert und die inakzeptable Gefährdung gewerblicher Existenzen verhindert. Das wäre auch mit Blick auf bedrohte Arbeitsplätze oder die Situation unserer Innenstädte und Ortszentren sehr sinnvoll gewesen. Sie hätte zudem geholfen, die zukünftigen Mieteinnahmen der Immobilieneigentümer zu sichern.

Der mit unserem Ergänzungsvorschlag verbundene unmittelbare Anspruch auf Minderung der Miete/Pacht, ohne mit dem Vertragspartner über eine Anpassung des Vertrags verhandeln zu müssen, hätte zu wichtigen kurzfristigen Liquiditätsgewinnen geführt.

- d. Bekanntlich hat der Bundesgesetzgeber schlussendlich auch ein Handlungserfordernis gesehen und eine Gesetzesänderung beschlossen, mit der eine einfachere Lösung der Mietvertragsparteien in den beschriebenen Fällen erreicht werden sollte.

Mit Art. 10 des Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens (Ausschussdrucksache 19(6)205) wurde ein neuer § 7 in Art. 240 EGBGB eingefügt, mit dem die oben beschriebenen Unsicherheiten in Miet- und Pachtverhältnissen im Hinblick auf die Anwendung des § 313 BGB während der COVID-19-Krise beseitigt werden sollten.

Die Regelung lautet:

*(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 Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.*

Damit wird nunmehr zumindest klargestellt, dass § 313 BGB grundsätzlich auf gewerbliche Mietverhältnisse anzuwenden ist. Der Gesetzgeber will die Verhandlungsbereitschaft der Vermieter erhöhen und die Vereinbarung angemessener Vertragsanpassungen in den Mietverhältnissen erleichtern. Gleichzeitig wird klargestellt, dass die Anwendbarkeit der Regelungen zur Minderung wegen eines Mangels (§ 536 BGB, vgl. hierzu LG München I, Urteil vom 22.09.2020, Az. 3 O 4495/20) oder das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) durch die Neuregelung des Art. 240 § 7 EGBGB nicht ausgeschlossen werden.

Als Rechtsfolge schafft die Regelung des Art. 240 § 7 EGBGB eine tatsächliche Vermutung, dass sich durch die Pandemie ein Umstand i. S. d. § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben kann. Der Vermieter hat die Möglichkeit, diese Vermutung zu widerlegen. Die Beweislast liegt in diesem Fall beim Vermieter. Aussicht auf Erfolg hat der Vermieter, wenn er z. B. darlegen kann, dass der Mietvertrag in Kenntnis der COVID-19-Pandemie vereinbart wurde. In diesem Fall liegt nämlich offensichtlich keine Veränderung der vertraglichen Rahmenbedingungen vor.

Die weiteren Anspruchsvoraussetzungen des § 313 Abs. 1 BGB werden durch die Neuregelung allerdings nicht berührt. Der Mieter bleibt also trotz der neuen Vermutungsregelung weiterhin in Bezug auf das Vorliegen der weiteren Anspruchsvoraussetzungen beweispflichtig.

Der Mieter muss zunächst darlegen, dass der Mietvertrag in Kenntnis der Folgen der COVID-19-Pandemie nicht oder nicht mit diesem Inhalt abgeschlossen worden wäre.

Danach muss er darlegen, dass ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Nach der Gesetzesbegründung ist allerdings davon „auszugehen“, dass „ohne entsprechende vertragliche Regelungen Belastungen infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie regelmäßig weder der Sphäre des Vermieters noch des Mieters zuzuordnen sind“. Damit stellt der Gesetzgeber klar, dass die oben dargestellte grundsätzlich geltende Risikoverteilung, nach der ein gewerblicher Mieter das Verwendungsrisiko allein zu tragen hat, bei staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht zur Anwendung kommen soll, so dass im Regelfall Raum für eine angemessene Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien bei der Einschränkung der Verwendungsmöglichkeit durch staatliche Maßnahmen verbleibt. Ausschlaggebend soll nach dem Willen des Gesetzgebers das Ausmaß der praktischen Auswirkungen der staatlichen Restriktionen auf den Einzelhandelsbetrieb sein. Zu berücksichtigen ist z. B. die Höhe des Umsatzrückgangs im Vorjahresvergleich.

Das ist soweit sehr begrüßenswert und geht in die richtige Richtung. Allerdings sollen nach Auffassung des Gesetzgebers auch Zuschüsse, Unterstützungsleistungen, weggefallene Aufwendungen z. B. für die Warenbeschaffung oder entfallene Lohnkosten wegen Kurzarbeit berücksichtigt werden. Diese Umstände können nach unserer Auffassung allerdings erst im Rahmen der Rechtsfolge Relevanz entfalten. An dieser Stelle erscheint die Gesetzesbegründung nämlich

nicht ganz konsistent, weil gleichzeitig auch darauf hingewiesen wird, dass § 313 BGB „keine Überkompensation“ gewähre. Gerade die Frage der Höhe der Kompensation ist aber nach unserer Auffassung ein Problem, welches auf der Rechtsfolgenseite im Rahmen der angemessenen Vertragsanpassung und nicht bereits bei den Anspruchsvoraussetzungen zu prüfen ist. Wie die Rechtsprechung hierzu entscheidet, bleibt abzuwarten.

Liegen die Voraussetzungen vor, kann eine Vertragsanpassung verlangt werden. Bei der konkreten Vertragsanpassung kommen dann Mietstundungen und Kürzungen des vereinbarten Mietzinses, eine Reduzierung der gemieteten Fläche oder sogar eine Aufhebung des gesamten Vertrags in Betracht.

Kürzt der Mieter einseitig die Miete, besteht allerdings weiterhin das oben bereits angesprochene Risiko, dass der Vermieter versucht, gerichtlich die Zahlung des vollen, vertraglich vereinbarten Mietzinses durchzusetzen. Es besteht dann wiederum die Gefahr, dass das zuständige Gericht die vom Mieter vorgenommene Anpassung des Vertrags als unangemessen und damit unzulässig bewertet. Der Mieter trägt in diesem Fall nicht nur die Prozess- und Kostenrisiken, sondern riskiert ggf. auch eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund.

Die vom Gesetzgeber vorgenommene Neuregelung ist somit in den meisten Fällen nicht hilfreich, den pandemiebedingten Konflikt zwischen den Miet- oder Pachtparteien zu lösen. Insbesondere wurde damit noch nicht erreicht, dass eine schnelle Lösung des Konflikts erreicht werden kann oder die Vertragsparteien sich bei der Lösung dieses Konfliktes auf Augenhöhe begenen. Das Risiko einer gerichtlichen Auseinandersetzung ist für den Mieter bzw. Pächter weiterhin ungleich höher und Verfahren langwierig.

Zudem ist die Bereitschaft der Vermieter zu einer Lösung des Konflikts nach unserem Eindruck noch geringer geworden, seitdem die Unternehmen des Einzelhandels anteilige Fixkosten und damit auch anteilige Mieten im Rahmen der Überbrückungshilfe erstattet bekommen können.

Vermieter verweigern Gespräche über zeitweise Mietanpassungen mit Verweis darauf, dass Mieter die Kosten zumindest anteilig im Rahmen der Wirtschaftshilfen geltend machen können.

Gleichzeitig kommen die Wirtschaftshilfen immer noch mit erheblichem Zeitverzug nach Antragstellung bei den Unternehmen an.

Folglich ist das ursprüngliche Problem des Liquiditätsengpasses der Unternehmen auch mit der Gesetzesänderung und verbesserten Wirtschaftshilfen noch nicht ausreichend entschärft.

- e. Da sich die Bundesregierung leider auch dazu entschieden hat, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht nicht über den 30. April 2021 hinaus zu verlängern, sind Mietkosten für von Schließungsanordnungen oder Beschränkungsmaßnahmen betroffene Unternehmen wieder eine größere Existenzbedrohung geworden.

Aus unserer Sicht wäre es richtig gewesen, die Insolvenzantragspflicht für die Unternehmen weiter auszusetzen, die lediglich deshalb einen Insolvenzantrag stellen müssen, weil sie durch staatlich Corona-Bekämpfungsmaßnahmen in Schwierigkeiten geraten sind und ihnen zustehende und bereits beantragte

Wirtschaftshilfen noch nicht vollständig ausbezahlt wurden, mit deren Eingang die Insolvenz hätte abgewendet werden können. Aber selbst für diese Unternehmen, wollte die Bundesregierung die Aussetzung der Insolvenzantragsfrist nicht verlängern. Sie wurden fälschlicherweise in dieser Frage Opfer des gezeichneten Bildes von sogenannten „Zombi-Unternehmen“. Dabei handelt es sich in diesen Fällen um im Grunde kerngesunde Unternehmen, die lediglich auf berechnete Entschädigungen für staatliche Eingriffe warten.

### **3. Fazit**

Aus den vorgenannten Gründen würden wir ein erneutes Moratorium für die Kündigung von gewerblichen Miet- und Pachtverhältnissen in den beschriebenen Fällen weiterhin begrüßen, quasi als Ergänzung zu den verbesserten Wirtschaftshilfen und der gesetzgeberischen Vermutungsregelung, sowie zur teilweisen Korrektur der Fehlentscheidung zur Nichtverlängerung der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht.

Das Moratorium würde für die Unternehmen das Risiko vor einer außerordentlichen Kündigung der Miet- oder Pachtverhältnisse und damit verbundener Existenzgefährdung für die Dauer möglicher gerichtlicher Auseinandersetzungen über coronabedingt erforderliche Mietvertragsanpassungen nehmen und damit zu einer ausgeglicheneren Ausgangslage der Parteien beitragen.

Somit würden wir es begrüßen, wenn die Landesregierung Schleswig-Holstein den Antrag der SPD-Landtagsfraktion zumindest soweit berücksichtigt, soweit es darum geht, Kündigungen von gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnissen auszuschließen, die wegen coronabedingter Mietanpassungen durch Vermieter bzw. Verpächter ausgesprochen werden.

In diesem Sinne befürworten wir ebenfalls die mit dem Antrag verfolgte Stundung von Zahlungen für die Versorgung mit Wasser und Energie der Gewerbemieter, soweit eine Zahlung wegen coronabedingter Umsatzausfälle begründet werden kann und Wirtschaftshilfen diesen Ausfall nicht ausreichend kompensieren.

Für Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dierk Böckenholt  
Hauptgeschäftsführer