**Verfasser**

**Rechtsanwalt Frank Wilmesmeyer**

**fw@wmrg.de**

**Musterschreiben an Vermieter/Verpächter in Zeiten der Corona-Krise**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom \_\_\_\_\_ und Ihr Verständnis für unsere konkrete Situation in dieser nie dagewesenen Krise. Anmerkung: Einleitungssatz ist nur ein Vorschlag.

**Corona**

Die Corona-Pandemie hat Sie, uns, die nationale und internationale Hotellerie, Investoren und Eigentümer und die Gesellschaft insgesamt bis ins Mark erschüttert.

Die Bundesregierung versucht mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, welches am 27. März 2020 die Zustimmung des Bundesrates erfahren hat, die Rechtslage für die Monate April 2020 bis Juni 2020 klarzustellen.

Pacht- und Mietzahlungen können - wenn sie denn überhaupt geschuldet sind und dies ist unter den Juristen höchst streitig - für die vorgenannten drei Monate ausgesetzt werden. Kündigungen des Pacht- oder Mietvertrages durch den Verpächter bzw. Vermieter wegen dieser unterlassenen Zahlungen sind bis zum 30. Juni 2022 ausgeschlossen.

Selbstverständlich betrachtet dieses Gesetz nicht den individuellen Vertrag sowie die Situation des einzelnen Hotelbetriebs und regelt auch lediglich die Pacht- und Mietzahlungen in der Zeit bis zum 30. Juni 2020.

Im Hinblick auf die Zeit ab dem 01. Juli 2020 ist es jedoch ebenfalls erforderlich, eine Regelung zu treffen.

Da wir an unserem Vertrag auch nach der Krise festhalten wollen, müssen wir gemeinsam eine wirtschaftliche Lösung erarbeiten, die für beide Parteien angemessen ist.

Es macht keinen Sinn und ist auch rechtlich nicht unumstritten, die Folgen der Corona Krise vollständig auf die Pächter bzw. Mieter von Hotelimmobilien abzuwälzen.

**Gesamtwirtschaftliche Auswirkung**

Würden Verpächter bzw. Vermieter in dieser Situation nach dem 30. Juni 2020 auf eine volle Pacht- oder Mietzahlung bestehen, hätte dies den nachfolgend beschriebenen fatalen Dominoeffekt zur Folge:

* Pächter und Mieter werden wegen der dramatischen Umsatzeinbrüche von bis zu 100 % insolvent.

Zwar ist die Insolvenzantragspflicht durch das o. g. Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen bis zum 30. September 2020 ausgesetzt; der Pächter bzw. Mieter ist jedoch sehr wohl berechtigt, aufgrund von drohender Zahlungsunfähigkeit (fakultativer Eröffnungsgrund) einen Insolvenzantrag zu stellen.

* Verpächter bzw. Vermieter haben in dieser Situation keine Möglichkeit, einen anderen neuen Pächter oder Mieter zu finden oder nur für sie zu deutlich schlechteren Vertragsbedingungen.
* Verpächter bzw. Vermieter könnten mangels Miet- oder Pachteinnahmen Annuitäten nicht bedienen.
* Kreditinstitute müssten Darlehen der Verpächter bzw. Vermieter fällig stellen und die leeren und zwischenzeitlich abgewerteten Hotelimmobilien verwerten. Die Verwertung einer derartigen gebrauchten Spezialimmobilie mit gegebenenfalls Renovierungs- oder Sanierungsstau in der gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Lage ist natürlich eine Herausforderung, zumal es dann nicht bei der Verwertung einer Immobilie bleibt. Es entsteht ein Verfall der Immobilienpreise.
* Forderungen der Banken müssten wertberichtigt werden.
* Kapitalsammelstellen, die gegebenenfalls ohne Fremdkapital finanziert haben, verlieren ihre Einnahmequelle, Immobilienwerte sinken (s. o.) und Anleger erleiden einen Totalverlust.
* Projekte werden gestoppt, Architekten und Bauunternehmen nicht weiter beauftragt.
* etc. pp.

**Lösungsansatz**

Um unser gemeinsames Pacht- bzw. Mietverhältnis über die Corona-Krise hinaus zu retten, sind folgende Maßnahmen zwingend erforderlich: (Anmerkung: dies sind lediglich Vorschläge, die im Einzelfall ergänzt werden können)

1. Aussetzung der Pacht- bzw. Mietzahlung bis zum 31.Dezember 2020
2. Vereinbarung einer reinen Umsatzpacht für die Zeit vom 01. April 2020 bis zum 31. Dezember 2020
3. Ab dem 01. Januar 2021: Beginn einer moderaten Festpacht bzw. -miete mit einer angemessenen Umsatzpacht
4. Verlängerung des Pachtvertrages um eine - zugunsten des Vermieters - großzügige Laufzeit
5. Gemeinsame Abstimmungsgespräche mit dem Finanzinstitut des Verpächters, falls erforderlich

Anmerkung:

Da die skizzierten Folgen ein gesamtgesellschaftliches Problem darstellen, sind vorgenannte ausgleichende Maßnahmen nicht nur für das einzelne Pacht- bzw. Mietverhältnis, sondern auch über die jeweiligen Interessenverbände und die Politik in Grundsätzen zu regeln und anzuwenden.