

BESCHLUSSVORLAGE V108/20 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter	Menzinger, Bernhard
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	19.05.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	28.05.2020	Vorberatung	
Stadtrat	18.06.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bericht zu städtischen Maßnahmen „Corona“ bei Miet- und Pachtverhältnissen;
Mietnachlass für Gastronomie und Einzelhandel für Liegenschaften der Stadt Ingolstadt
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.05.2020 -;
Stellungnahme der Verwaltung
(Referent: Herr Fleckinger)

Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Ingolstadt prüft und gewährt bei berechtigten Anliegen aufgrund von Corona bedingten Zahlungseingpässen die Stundung von Forderungen aus Miet- bzw. Pachtverhältnissen unter Ausnutzung des größtmöglichen Ermessensspielraums.
Für die Freistellung von Stundungszinsen gelten die vorgenannten Voraussetzungen entsprechend.
Diese Regelung gilt vorläufig bis 30.09.2020.
3. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion V042/20 vom 03.05.2020 wird nicht weiterverfolgt.

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

In der Sitzung des Stadtrates am 18.03.2020 wurde als Reaktion auf die Corona bedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens Maßnahmen zur Kompensation der dadurch entstehenden Auswirkungen beschlossen. Ein Punkt dieser Maßnahmen war, dass bei Zahlungseingängen die Stundung von u. a. Mieten und Pachten unter Ausnutzung des möglichen Ermessensspielraums geprüft und gewährt werden soll. Gleiches soll auch für die Freistellung von Stundungszinsen gelten.

Aktuell sind bei knapp einhundert gewerblichen Miet-/Pachtverhältnissen der Stadt Ingolstadt, die direkt von Einschränkungen durch die Maßnahmen der Staatsregierung betroffen sein können, auf Grund von Corona bedingten Einnahmeausfällen 16 Anträge auf Stundung von Miete oder Pacht und z. T. Bewirtschaftungskosten eingegangen.

Bei den einzelnen Betrieben liegen unterschiedliche Grade der Betroffenheit vor. So mussten Gaststätten komplett schließen, während Verkaufsstellen von Lebensmitteln weiter betrieben werden, jedoch teilweise nahezu keinen Umsatz mehr generieren konnten.

Insofern ist die beantragte pauschale Kürzung der Miet- bzw. Pachtzahlungen nicht zielführend, weil bei den vorhandenen gewerblichen Verträgen von der Weiterführung des Geschäftsbetriebes ohne nennenswerte Ausfälle bis zur kompletten Betriebsschließung mit weiterlaufenden Fixkosten alle Ausformungen zu finden sind.

Zur rechtlichen Beurteilung:

Der hier vorliegende Antrag auf einen Erlass bzw. Teilerlass von Mietzahlungen kann aus kommunal- und aus haushaltsrechtlichen Gründen pauschal nicht umgesetzt werden.

Selbst in Fällen von Quarantäne-Anordnungen oder behördlich angeordneten Gebietsabregelungen fehlt es an einem Mangel des Pachtgegenstandes, der eine Minderung der vertraglich vereinbarten Miete rechtfertigen könnte. Auch generelle Veranstaltungs- oder Betriebsverbote begründen keinen Minderungsanspruch, da sie ihren Ursprung in der Art des Geschäftsbetriebs des Pächters haben, nicht in der Art des Pachtgegenstandes.

Das Risiko der Gebrauchstauglichkeit liegt beim Verpächter, hingegen das Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko grundsätzlich beim Pächter.

Eine Corona bedingte Anpassung einzelner Verträge zur Entlastung der Pächter der Stadt wäre als eine Maßnahme der direkten Wirtschaftsförderung zu sehen. Direkte Wirtschaftsförderung stellt **keine** kommunale Aufgabe dar und ist folglich als grundsätzlich unzulässig einzustufen.

Nachdem keine rechtliche oder vertragliche Grundlage für eine pauschale Reduzierung der Miete vorliegt, ist angesichts des gesetzlich verankerten Verschleuderungsverbots bzw. des Vermögensbetreuungsgebotes für die im Antrag genannten Fälle eine Pachtminderung nicht zulässig.

Zum Verfahren:

Allen bisherigen Antragstellern konnte die Stundung gewährt werden, allerdings wurde grundsätzlich in allen Fällen mitgeteilt, dass damit keine Entscheidung über einen Erlass oder Teilerlass getroffen worden sei, sondern darüber erst nach Normalisierung des Lebens mit Prüfung eines jeden Einzelfalls unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ausfälle und der erhaltenen Unterstützungszahlungen entschieden werde.

Die Maßnahmen des Stadtratsbeschlusses vom 18.03.2020 sollten ursprünglich zunächst bis 30.06.2020 Geltung erhalten, aufgrund des bisherigen Verlaufs der Corona-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Pächter wird jedoch eine Fortführung bis mindestens 30.09.2020 vorgeschlagen.