

Telefon: 0 233-22320
Telefax: 0 23398922320
Az.: IM-ZD-VS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Corona-Virus SARS-CoV-2;
Erleichterungen für städtische Mieter**

**Wir stehen zusammen - Die städtischen Tochtergesellschaften unterstützen mit
Mietstundungen**
**Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom
02.04.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18401

**Kurzübersicht zum Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als
Feriensenat vom 29.04.2020**
Öffentliche Sitzung

Anlass	Mit Beschluss Nr. 14-20 / V 18248 der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.03.2020 wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, ein Konzept zur Entlastung gewerblicher Pächter von städtischen Gewerbeimmobilien auszuarbeiten und dem Stadtrat bis spätestens 29.04.2020 vorzulegen.
Inhalt	Städtische Hilfen im Zusammenhang mit dem Corona-Virus für gewerbliche Pächter und Mieter in Immobilien der Landeshauptstadt München (LHM); Antragsverfahren, Voraussetzungen, Maßnahmen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	ca. 6 Mio € bis 7 Mio € Mindereinnahmen bei Durchführung der unter Ziff. 5.1.3 im Referentinnenantrag dargestellten Maßnahmen. Nicht berücksichtigt sind Mindereinnahmen für die Steuerlichen Maßnahmen, Billigkeitsmaßnahmen nach dem Kostengesetz (KG) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG)
Entscheidungs- vorschlag	Die Stadt unterstützt ihre von der Corona-Pandemie wirtschaftlich betroffenen gewerblichen Mieter und Pächter durch Stundungen und in besonders schwerwiegenden Fällen mittels befristetem Verzicht auf die Grundmieten bei Festmieten und Verzicht auf die Mindestmiete bei Umsatzmieten. Entsprechende Unterstützungen öffentlich-rechtlicher Nutzungsverhältnisse erfolgen vorbehaltlich

	der jeweiligen Gremienentscheidung.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Corona, Hilfen für Gewerbetreibende, Sofortmaßnahmen der Stadt München
Ortsangabe	Immobilien im gesamten Stadtgebiet der LHM sowie einzelne auswärtige Objekte

I. Vortrag der Referentin

1.	Ausgangslage	1
2.	Anwendungsbereich der Maßnahmen	2
2.1	Anlassbezogener Anwendungsbereich	3
2.2	Rechtlicher Anwendungsbereich	3
2.3	Sachlicher Anwendungsbereich	3
2.3.1	Mieter mit Festmiete	3
2.3.2	Mieter mit Umsatzmiete	4
2.3.3	Nutzungsverhältnisse kraft Zuweisung und andere Nutzungsverhältnisse, die diesen gleichzusetzen sind	4
3.	Finanzielle Maßnahmen des Bundes und des Freistaates Bayern	4
3.1	Bund	4
3.1.1	Corona-Schutzschild für Deutschland – Überbrückungshilfen für kleine Unternehmen, Selbständige und Freiberufler	4
3.1.2	Corona-Schutzschild für Deutschland - Wirtschaftsstabilisierungsfonds	6
3.2	Freistaat Bayern – Soforthilfe Corona	6
3.3	Beantragung	7
3.4	Steuerliche Maßnahmen, Billigkeitsmaßnahmen nach Kostengesetz (KG) und Kommunalabgabengesetz (KAG)	8
3.5	Fazit	9
4.	Voraussetzungen für eine Unterstützung von Mietern durch das KR	9
4.1	Erklärung der objektiven Existenzgefährdung	10
4.2	Nachweise zur Bedürftigkeit	11
4.3	Subsidiarität städtischer Maßnahmen, keine Überkompensation	11
4.4	Folgen von falschen Angaben	11
4.5	Prüfrechte	12
5.	Maßnahmen	12
5.1	Zulässige Maßnahmen	12
5.1.1	Stundung laufender Miet- und Pachtzahlungen	12
5.1.2	Beschränkung von Umsatzmieten auf einen reinen Umsatzanteil bis 31.05.2020 unter Wegfall der Mindestmiete	13
5.1.3	Härtefallregelung durch einen Verzicht auf die Festmiete bzw. Pacht im Zeitraum 01.04. bis höchstens 31.05.2020	13
5.1.4	Befristeter städtischer Verzicht auf Mieterhöhungen bis zum 31.12.2021	14
5.1.5	Einstellung der Vorauszahlungen für Pausenverkaufsstellen und Mittagsversorgungseinrichtungen an öffentlichen Schulen im Zeitraum vom 16.03.- 30.04.2020 bzw. bis zur Aufhebung der behördlich erlassenen Schulschließungen	14
5.2	Darüber hinausgehende Maßnahmen	14
6.	Rechtliche Bewertung	15
6.1	Mietrechtliche Beurteilung	15
6.2	Zulässigkeit von Hilfsmaßnahmen nach Kommunalrecht, Haushaltsrecht und europäischem Beihilferecht	15
6.3	Rechtliche Bedingungen bei öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen	15
6.4	Übertragung auf die Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften	16

7. Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom 02.04.2020	16
8. Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde	17
9. Finanzielle Folgen	17
10. Beteiligung anderer Referate	17
11. Beteiligung der Bezirksausschüsse	18
12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	18
13. Termine und Fristen	18
14. Beschlussvollzugskontrolle	18
II. Antrag der Referentin	18
III. Beschluss	20

**Corona-Virus SARS-CoV-2;
Erleichterungen für städtische Mieter**

**Wir stehen zusammen - Die städtischen Tochtergesellschaften unterstützen mit
Mietstundungen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom
02.04.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18401

9 Anlagen:

1. Stellungnahme des Direktoriums
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei
3. Stellungnahme des Referates für Arbeit und Wirtschaft
4. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung
5. Stellungnahme des Baureferates
6. Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport
7. Antrag Nr. 14 – 20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom 02.04.2020
8. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (FMS vom 24.03.2020, 67-K1012-1/7)
9. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (IMS vom 07.04.2020, B4-1512-1-186)

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom
29.04.2020**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Innerhalb des Immobilienbestandes der LHM gibt es eine Vielzahl gewerblicher Vertragsverhältnisse mit diversen Branchen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Kunst- und Kulturflächen, soziokulturell- und kreativwirtschaftlich genutzte Flächen, landwirtschaftliche

Nutzflächen). Der Umfang der gewerblichen Vertragsverhältnisse ist hoch. Zu den rund 1.000 Nutzungsverhältnissen über umbaute Gewerbeflächen und 1.100 Nutzungsverhältnissen auf unbebauten Flächen kommen 565 Vertragsverhältnisse der Stadtgüter München und rund 770 öffentlich-rechtliche Zuweisungen und 650 privatrechtliche Verträge der Markthallen München hinzu.

Aufgrund der weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem deswegen von der Staatsregierung am 16.03.2020 für Bayern ausgerufenen Katastrophenfall bzw. der Leitlinien gegen Ausbreitung des Corona-Virus des Bundes vom 16.03. und 22.03.2020, die u.a. ein Kontaktverbot beinhalten, ist es im Stadtgebiet München zu einem weitgehenden Erliegen des öffentlichen Lebens gekommen.

So blieben bis 27.04.2020 sämtliche Geschäfte, die nicht der Grundversorgung dienen, geschlossen. In der Folge können die allermeisten stadteigenen gewerblichen Mieter/Pächter - wenn überhaupt - nur sehr eingeschränkt ihren Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Dabei stehen sämtliche Gewerbetreibende in dieser Krisensituation vor der schweren Aufgabe, ihre wirtschaftliche Tätigkeit soweit als möglich anzupassen (z.B. durch Online-Handel). Die Liquidität der Betroffenen ist aus diesem Grund sehr stark eingeschränkt, so dass die Bedienung der laufenden unternehmerischen Betriebskosten (Material- und Personalkosten, Miet-/Pachtzahlungen, etc.) sich faktisch äußerst schwierig gestaltet, wie die hohe Zahl eingehender finanzieller Nachfragen bei der Stadt als Immobilienvermieterin zeigt.

Um mögliche Insolvenzen von mitunter langjährigen, teilweise inhabergeführten Geschäften und Betrieben (vgl. „Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt“ - Beschluss Nr.14 - 20 / V 11409 vom 08.05.2018) abzuwenden und Entlassungen zu vermeiden, bedürfen diese Unternehmen der Unterstützung der öffentlichen Hand (vgl. Ziff. 3 und 5). Die Stadt hat ein vitales Interesse daran, zu verhindern, dass Betriebe zahlungsunfähig werden und damit der finanzielle Schaden der Stadt, nicht nur durch den Verlust der Miete, sondern auch durch den Ausfall der Sekundäreffekte wie Steuern, noch größer wird.

Das KR wurde vor diesem Hintergrund mit (nicht öffentlichem) Beschluss Nr. 14-20 / V 18248 der Vollversammlung vom 18.03.2020 beauftragt, ein Konzept zur Entlastung gewerblicher „Pächter“ von städtischen Gewerbeimmobilien auszuarbeiten und dieses dem Stadtrat bis spätestens 29.04.2020 vorzulegen.

Außerdem wird der von Herrn BM Pretzl und Herrn StR Christian Müller gestellte Antrag Nr. 14-20 / A 07000 „Wir stehen zusammen – Die städtischen Tochtergesellschaften unterstützen mit Mietstundungen“, der eine zinsfreie Stundung für März bis April sowie eine darüber hinausgehende Dauer der Ausgangsbeschränkungen für gewerbliche Mieter, Künstler und Kulturschaffende, die Einkommenseinbußen oder keine Einkünfte mehr haben, für die städtischen Gesellschaften thematisiert, behandelt.

2. Anwendungsbereich der Maßnahmen

Der im angeführten Stadtratsbeschluss verwendete Begriff „Pächter“ wird im Folgenden so interpretiert, dass hierunter sämtliche Miet- und Pachtverhältnisse nach §§ 535 ff. und

581 ff. BGB zu verstehen sind und darüber hinaus auch durch öffentlich-rechtliche Zuweisung begründete Nutzungsverhältnisse auf den städtischen Lebensmittelmärkten und in der Großmarkthalle. Der nachstehend verwendete Begriff „Mieter“ umfasst alle vorgenannten Rechtsverhältnisse.

2.1 Anlassbezogener Anwendungsbereich

Die nachfolgenden Maßnahmen gelten zur Bekämpfung der im Gewerbe durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Folgen und dienen dem unmittelbaren Fortbestand des bestehenden Vertragsverhältnisses. Derzeit ist nicht absehbar, wie lange die Beschränkungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie andauern. Es ist aber sicher, dass die wirtschaftlichen Folgen trotz der ergriffenen staatlichen Sofortmaßnahmen über einen längeren Zeitraum nachwirken werden.

2.2 Rechtlicher Anwendungsbereich

Die Maßnahmen sollen für folgende Vertragsverhältnisse der Stadt gelten:

- Mietverhältnisse über Grundstücke und Geschäftsräume
- Pachtverhältnisse
- Landpachtverträge
- öffentlich-rechtliche Zuweisungen durch Verwaltungsakt.

Sie gelten damit nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können keine Anwendung bei Mietverhältnissen in Stiftungsanwesen finden, weil damit unter Umständen die Befriedigung des Stiftungszwecks gefährdet würde und dieser vorrangig vor allen anderen Gesichtspunkten zu beachten ist.

Erbbaurechtsverhältnisse werden mit dieser Vorlage nicht betrachtet, weil diese keine Dauerschuldverhältnisse, sondern ein eigentumsgleiches Recht darstellen. Hierzu wird das KR eine gesonderte Entscheidungsvorlage in den Stadtrat einbringen.

2.3 Sachlicher Anwendungsbereich

Die Maßnahmen sollen für alle o. g. Vertragsverhältnisse und öffentlich-rechtlichen Zuweisungen, die die Stadt begründet hat, gelten. Sie finden damit auf die Vertragsverhältnisse der städtischen Gesellschaften keine unmittelbare Anwendung.

Die Gewerbetreibenden in oder auf städtischen Immobilien (im Folgenden nur noch „Mieter“ genannt) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Art der jeweiligen „Mietkonditionen“ in folgende Fallgruppen:

2.3.1 Mieter mit Festmiete

Es handelt sich hierbei um Mieter mit einer vereinbarten Festmiete, z.B. Geschäfts- und Ladenmieter, künstlerisch, kulturell, soziokulturell und kreativwirtschaftlich genutzte Flächen; Musikschulen; private Kindergärten, etc..

2.3.2 Mieter mit Umsatzmiete

Es handelt sich hierbei um Mieter mit einer vereinbarten Mindestmiete zuzüglich einer branchenabhängigen Umsatzmiete, z.B. Geschäfts- und Ladenmieter, Betreiber von Gaststätten und Sportgaststätten/Vereinsheimen, Betreiber von Mittagstischen und Pausenverkaufsstellen in städtischen Schulen, etc.. Jene Mietverhältnisse, die nach dem „Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt“ geschlossen wurden (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409) haben in der Regel diese Mietform.

2.3.3 Nutzungsverhältnisse kraft Zuweisung und andere Nutzungsverhältnisse, die diesen gleichzusetzen sind

Es handelt sich hierbei um Nutzer, die im Vollzug einer Benutzungssatzung Nutzer einer städtischen Einrichtung sind und dafür Gebühren entrichten (Nutzer auf den städtischen Lebensmittelmärkten und in der Großmarkthalle). Diese Nutzungsverhältnisse unterliegen den gebühren- und satzungsrechtlichen Bestimmungen, so dass hier eine gesonderte Betrachtung notwendig ist (vgl. hierzu Ziff. 6.3).

Wirtschaftlich vergleichbare Objekte in gemeindlichen Einrichtungen wurden teilweise durch eine öffentlich-rechtliche Zuweisung überlassen, aber auch mittels von Mietverträgen. Um eine Gleichbehandlung der Nutzer derselben städtischen Einrichtung sicherzustellen, müssen diese Nutzungsverhältnisse unter Beachtung der gebührenrechtlichen Grenzen behandelt werden.

3. Finanzielle Maßnahmen des Bundes und des Freistaats Bayern

Zum gegenwärtigen Stand sind folgende nicht-kommunale Hilfsprogramme und steuerliche Maßnahmen des Bundes und des Freistaats Bayern beschlossen:

3.1 Bund

3.1.1 Corona-Schutzschild für Deutschland - Überbrückungshilfen für kleine Unternehmen, Selbständige und Freiberufler (Stand: 23.04.2020)

Kleine Unternehmen, Selbständige und Freiberufler erhalten im Rahmen des von der Bundesregierung beschlossenen Schutzschirms für Deutschland und der Regelung zur vorübergehenden Gewährung geringfügiger Beihilfen im Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland im Zusammenhang mit dem Ausbruch von COVID-19 („Bundesrahmenregelung Kleinbeihilfen 2020“) sehr umfangreiche und rasche Unterstützung:

- Der Bund stellt 50 Milliarden Euro bereit, um unbürokratische Soforthilfe für kleine Unternehmen, Selbständige und Freiberufler mit bis zu 10 Beschäftigten zu gewähren. Damit werden einmalig für drei Monate Zuschüsse zu laufenden Betriebskosten gewährt, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Soforthilfe ergänzt die Programme der Länder. Die Anträge werden deswegen aus einer Hand in den jeweils als zuständig benannten Behörden der Bundesländer bearbeitet. Die Soforthilfe sieht folgende Zuschüsse vor:
 - Selbständige und Unternehmen mit bis zu 5 Beschäftigten erhalten bis zu

9.000 Euro

- Selbständige und Unternehmen mit bis zu 10 Beschäftigten erhalten bis zu 15.000 Euro.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat Richtlinien für die Gewährung der Überbrückungshilfen des Bundes erlassen (BayMBl. 2020 Nr. 175 vom 03.04.2020), die folgende Festsetzungen enthalten:

- Die Soforthilfe erfolgt als Billigkeitsleistung nach Art. 53 BayHO.
 - Der Antragsteller muss als Antragsvoraussetzung versichern, dass er durch die Corona-Pandemie in **wirtschaftliche Schwierigkeiten** geraten ist, die seine **Existenz bedrohen**, weil die fortlaufenden Einnahmen aus dem Geschäftsbetrieb voraussichtlich nicht ausreichen, um die Verbindlichkeiten in den auf die Antragstellung folgenden drei Monaten aus dem fortlaufenden erwerbsmäßigen Sach- und Finanzaufwand (z.B. gewerbliche Mieten, Pachten, Leasingraten) zu zahlen (Liquiditätsengpass). Antragsberechtigt sind nur Unternehmen, die **nicht bereits am 31.12.2019 in wirtschaftlichen Schwierigkeiten** im Sinne von Art. 2 Abs. 18 der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung der EU waren.
 - Die konkrete Einmalzahlung orientiert sich an einem glaubhaft versicherten Liquiditätsengpass für drei aufeinander folgende Monate. Für den Fall, dass dem Antragsteller **im Antragszeitraum ein Miet- oder Pachtzuschuss von mindestens 20 % gewährt wurde, kann er den fortlaufenden erwerbsmäßigen Sach- und Finanzaufwand nicht nur für drei, sondern für fünf Monate ansetzen**. Eine nachträgliche Senkung der Miete oder Pacht nach den Richtlinien führt nicht zu einer Rückforderung.
 - Eine **Kumulierung mit anderen öffentlichen Hilfen ist zulässig**, soweit dadurch keine Überkompensation eintritt.
- Selbständige erhalten leichter Zugang zur Grundsicherung, damit Lebensunterhalt und Unterkunft gesichert sind. Die Vermögensprüfung wird für sechs Monate ausgesetzt, Leistungen sollen sehr schnell ausgezahlt werden.

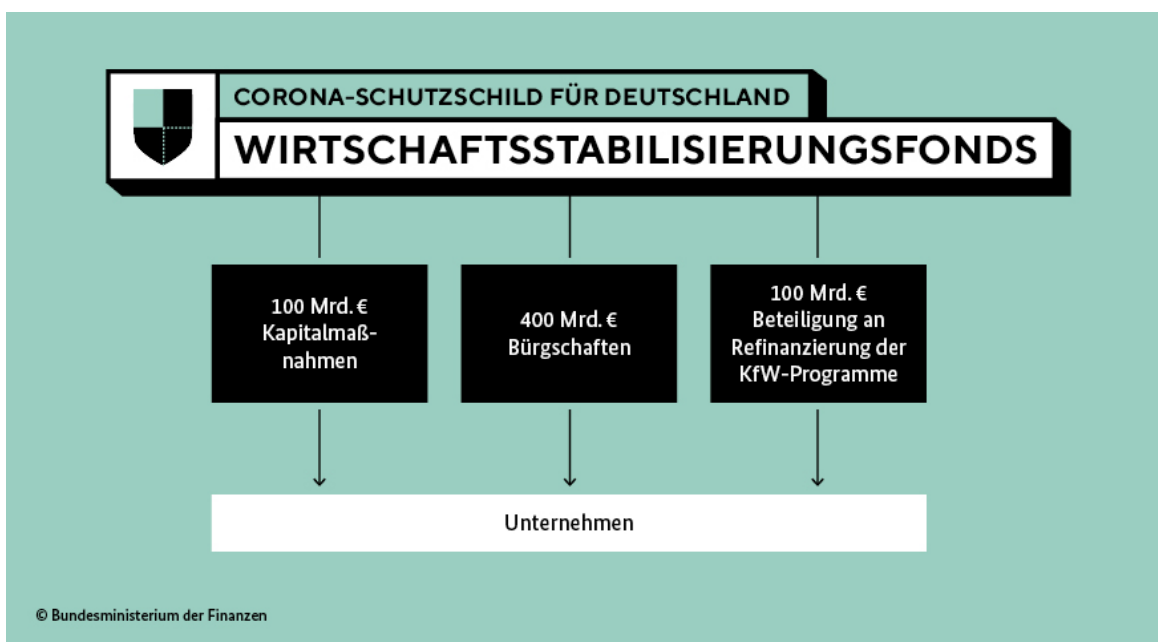


3.1.2 Corona-Schutzschild für Deutschland – Wirtschaftsstabilisierungsfonds (Stand: 23.04.2020)

Der Bund gründet im Rahmen des Maßnahmenpakets „Corona-Schutzschild für Deutschland“ einen Wirtschaftsstabilisierungsfonds, der sich insbesondere an große Unternehmen richtet und großvolumige Hilfen gewähren kann. Er ergänzt die bereits beschlossenen Liquiditätshilfen über die KfW Sonderprogramme. Der Fonds enthält:

- 100 Milliarden Euro für Kapitalmaßnahmen
- 400 Milliarden Euro für Bürgschaften
- Mit bis zu 100 Milliarden Euro kann der Fonds bereits beschlossene KfW-Programme refinanzieren.

Über die staatliche KfW wird ein Milliarden-Hilfsprogramm zur Verfügung gestellt, um Unternehmen, Selbständige und Freiberufler mit Liquidität zu versorgen. Dazu stellt die KfW in unbegrenztem Volumen verschiedene Kreditprogramme bereit. Dies lindert gerade für kleine und mittelständische Unternehmen unverschuldete Finanznöte. Betroffene Unternehmen erhalten Zugang zu den KfW-Krediten über ihre Hausbank. Dort können sie bei Bedarf auch auf das Instrument von Bürgschaften zurückgreifen.



3.2 Freistaat Bayern - Soforthilfe Corona (Stand: 27.04.2020)

Der Freistaat Bayern hat subsidiär zum Bundesprogramm Soforthilfe ein Soforthilfe-Programm für die Unterstützung der von der Corona-Virus-Pandemie geschädigten Unternehmen und Angehörigen Freier Berufe mit Betriebs- bzw. Arbeitsstätten in Bayern eingerichtet („Soforthilfe Corona“). Nachstehend zugrunde gelegt sind die Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2020 (BayMBl. 2020 Nr. 156), geändert durch Bekanntmachung vom 01.04.2020 (BayMBl. 2020 Nr. 170).

Antragsberechtigt sind Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft und Landwirtschaft mit bis zu 250 Mitarbeitern und selbstständige Angehörige der Freien Berufe mit bis zu 250 Arbeitnehmern. Die Soforthilfe erfolgt als Billigkeitsleistung nach Art. 53 BayHO gestaffelt nach der Zahl der Erwerbstätigen und beträgt:

- bis zu 5 Erwerbstätige 5.000 Euro,
- bis zu 10 Erwerbstätige 7.500 Euro,
- bis zu 50 Erwerbstätige 30.000 Euro und
- bis zu 250 Erwerbstätige 50.000 Euro.

Nach den Veröffentlichungen ist davon auszugehen, dass die Begriffe „Erwerbstätige“ im Sinne des Programms des Freistaats Bayern und „Beschäftigte“ im Sinne des Programms des Bundes deckungsgleich verwendet werden.

Als Voraussetzung der Finanzhilfe muss der Antragsteller glaubhaft versichern, dass er durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist, die seine Existenz bedrohen, weil die fortlaufenden Einnahmen aus dem Geschäftsbetrieb voraussichtlich nicht ausreichen, um die Verbindlichkeiten in den auf die Antragstellung folgenden drei Monaten aus dem fortlaufenden erwerbsmäßigen Sach- und Finanzaufwand (bspw. gewerbliche Mieten, Pacht, Leasingraten) zu zahlen (Liquiditätsengpass).

Obergrenze für die Höhe der Finanzhilfe ist der Betrag des durch die Corona-Krise verursachten Liquiditätsengpasses. Anträge, die sich auf Liquiditätsengpässe beziehen, die vor dem 11. März 2020 entstanden sind, sind insoweit unzulässig.

Das bayerische Soforthilfeprogramm tritt hinter das Bundesprogramm zurück. Eine **Kumulierung mit sonstigen staatlichen oder EU-Hilfen zum Ausgleich der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Liquiditätsengpässe ist im Rahmen der beihilferechtlichen Vorgaben möglich**, soweit die benannte Obergrenze nicht überschritten wird und eine Überkompensation ausgeschlossen ist.

Zusätzlich zur Soforthilfe hat der Freistaat Bayern einen LfA Förderbank Bayern Corona-Schutzschirm-Kredit eingerichtet. Der Corona-Schutzschirm-Kredit mit obligatorischer 90-prozentiger Haftungsfreistellung wird zur Unterstützung der bayerischen Wirtschaft bei der Bewältigung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise ausgereicht. Mit diesem Kredit können Investitionen und Betriebsmittel finanziert werden. Die Darlehenshöchstbeträge liegen zwischen 10.000 und 10 Millionen Euro. Die Beantragung dieses Kredits erfolgt über die Hausbank des jeweiligen Unternehmens.

3.3 Beantragung

Die Beantragung der Sofortleistungen des Bundes bzw. des Landes erfolgt über ein Online-formular auf der Homepage des Bayerischen Wirtschaftsministeriums (<https://www.stmwi.bayern.de/soforthilfe-corona/>). Nach Eingabe der Anzahl der Beschäftigten des Unternehmens erkennt und entscheidet die Software automatisch, ob das bayerische oder bundesdeutsche Soforthilfe-Programm zur Anwendung kommt. Es erscheint anschließend automatisch das richtige Antragsformular. Im Antragsformular ist die tatsächliche Höhe des Liquiditätsengpasses zu beziffern.

Zuständige Bewilligungsbehörde zur Bearbeitung von Anträgen Münchner Unternehmen ist die LHM. Die zuständige Stelle innerhalb der Stadtverwaltung ist das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW).

3.4. Steuerliche Maßnahmen, Billigkeitsmaßnahmen nach Kostengesetz (KG) und Kommunalabgabengesetz (KAG) (Stand: 24.04.2020)

Zusätzlich haben der Freistaat Bayern und der Bund eine Reihe steuerlicher Maßnahmen ergriffen, um die Liquidität von Unternehmen, die von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Ausbreitung des Corona-Virus massiv betroffen sind, zu entlasten (vgl. https://www.stmfh.bayern.de/service/finanzhilfe_hilfen/corona_2020/). Diese beinhalten massive Steuerstundungen ohne Zinszahlungen. Davon betroffen sind unter anderem die Einkommenssteuer, Körperschaftssteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und Lohnsteuer.

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH) hat folgende Bestimmungen zu Billigkeitsmaßnahmen nach dem KG erlassen, die am 25. März 2020 in Kraft getreten sind (FMS vom 24.03.2020, 67-K1012-1/7, nicht im Bayerischen Ministerialblatt veröffentlicht, beigelegt in Anlage 9): Die nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich betroffenen Kostenschuldner können bis zum 31. Dezember 2020 unter Darlegung ihrer Verhältnisse Anträge auf Stundung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits fälligen oder fällig werdenden Gebühren und Auslagen stellen. Diese Anträge sind nicht deshalb abzulehnen, weil die Betroffenen die entstandenen Schäden wertmäßig nicht im Einzelnen nachweisen können. Bei der Nachprüfung der Voraussetzungen für Stundungen sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Auf die Erhebung von Stundungszinsen kann in der Regel verzichtet werden. Darüber hinaus soll bis zum 31. Dezember 2020 von Vollstreckungsmaßnahmen bei allen rückständigen oder bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Gebühren und Auslagen abgesehen werden, sofern der zuständigen Behörde aufgrund Mitteilung des Vollstreckungsschuldners oder auf andere Weise bekannt wurde, dass der Vollstreckungsschuldner unmittelbar und nicht unerheblich betroffen ist. In den betreffenden Fällen sind Säumniszuschläge zu erlassen. Sofern die Einziehung von Gebühren ganz oder teilweise unbillig wäre, kann der Kostenanspruch erlassen werden. An die Prüfung der Voraussetzungen sollen keine zu strengen Anforderungen gestellt werden. Da es sich aber um ein endgültige Maßnahme handelt, die den Verzicht auf festgesetzte Beträge bedeutet, soll jedenfalls plausibel sein, dass ohne diese Billigkeitsmaßnahme eine erhebliche und dauerhafte wirtschaftliche Schieflage des Unternehmens zu befürchten ist.

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (StMI) hat mit Schreiben vom 07.04.2020 Hinweise zur Anwendung des kommunalen Haushaltsrechts im Umgang mit den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie erteilt (IMS vom 07.04.2020, B4-1512-1-186, in Anlage 10 beigelegt). Danach können die Kommunen die von Bund und Ländern beschlossenen steuerlichen Erleichterungen und die o.g. Billigkeitsmaßnahmen nach dem Kostengesetz entsprechend anwenden und sich hieran auch im Rahmen der Anwendung der parallel ausgestalteten Billigkeitsmaßnahmen des KAG i.V.m. den Vorschriften der Abgabenordnung (AO) orientieren. In der Regel soll das Instrument der Stundung ausreichend sein.

Die Stadtkämmerei (SKA) weist in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2020, eingegangen im KR am 23.04.2020 darauf hin, dass die unter dieser Ziffer dargestellten Regelungen für

Mieten und privatrechtliche Forderungen nicht anwendbar sind. Die dargestellten Billigkeitsmaßnahmen nach dem KG und dem KAG sind jedoch ein maßgeblicher Rahmen für die von dieser Beschlussvorlage umfassten öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisse, für die Gebühren erhoben werden (vgl. Ziff. 2 und 2.3.3).

3.5 Fazit

Mieter städtischer Gewerbeimmobilien erhalten auf Antrag Zahlungen nach dem Bundesprogramm (Ziff 3.1) oder dem bayerischen Soforthilfeprogramm (Ziff 3.2) nach Maßgabe der o. g. Bestimmungen oder auch Steuererleichterungen und können bei der Einziehung öffentlich-rechtlicher Kostenforderungen unter erleichterten Voraussetzungen Billigkeitsmaßnahmen in Anspruch nehmen (Ziff 3.4). Eine Kumulierung mit anderen öffentlichen Hilfen ist möglich. Obergrenze für die Zahlungen von Soforthilfen nach den Programmen des Bundes und des Freistaats ist aber der Betrag des durch die Corona-Krise verursachten Liquiditätsengpasses. Eine Überschreitung dieser Obergrenze oder Überkompensation durch andere Hilfen führt nach den o. g. Richtlinien in entsprechender Höhe zum Wegfall der Finanzhilfen des Bundes bzw. des Freistaats Bayern.

Die nachstehend bei Ziff. 5 angeführten **kommunalen Maßnahmen der LHM sind insofern immer subsidiär** zu den Finanzhilfen auf Bundes- oder Landesebene, die sich unter Umständen auch erst im Nachgang durch entsprechende steuerliche Maßnahmen ergeben könnten. Darüber hinaus ist zu vermeiden, dass es durch kommunale Hilfen zu einer Überkompensation bzw. zum Wegfall und/oder einer Rückforderung anderer Finanzhilfen kommt.

4. Voraussetzungen für eine Unterstützung von Mietern durch das KR

Im Rahmen des nachfolgend skizzierten Antragsverfahrens kommt das KR nach Nachweis der einschlägigen Voraussetzungen betroffenen Mietern mit den unter Ziff. 5 dargestellten Maßnahmen entgegen.

Nachstehende städtische Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der unter Ziff. 3 dargestellten Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene und der in diesem Zusammenhang konkretisierten rechtlichen Vorgaben für das kommunale Handeln.

Das StMI hat in seinen vorbenannten Hinweisen zur Anwendung des kommunalen Haushaltsrechts vom 07.04.2020 (siehe Anlage) ausgeführt, dass das **StMI es nicht für vertretbar hält, wenn seitens der Kommunen über die aufgeführten steuer- und kostenrechtlichen Erleichterungen hinaus (zinslose) Darlehen oder (verlorene) Zuschüsse an rein privatwirtschaftliche Unternehmen gewährt werden, ohne dass eine kommunale Aufgabe vorliegt**. Bund und Länder hätten bereits umfangreiche Maßnahmen ergriffen. Bei parallelen kommunalen Maßnahmen bestehe die Gefahr einer ungleichmäßigen Verteilung öffentlicher Mittel und werde die finanzielle Kraft der Kommunen gebunden, welche nach dem Abflauen der Corona-Pandemie zur Erfüllung kommunaler Aufgaben und damit auch zum Wiederanlaufen der Wirtschaft dringend benötigt werde.

Die unter Ziff. 5 dargestellten Maßnahmen des KR sind in Übereinstimmung mit diesen Vorgaben zulässig, da sie im Rahmen und im Interesse der kommunalen Vermögensverwaltung mit dem Ziel erfolgen, Insolvenzen von Mietern und Pächtern zu vermeiden und damit den finanziellen Schaden der Stadt durch mögliche längerfristige Mietausfälle und Leerstand abzuwenden. **Das KR ist im eigenen wirtschaftlichen Interesse darauf angewiesen, in der aktuellen Krisensituation betroffenen Mietern kurzfristig und angemessen finanziell entgegenkommen zu können**, um den Fortbestand der Unternehmen der Mieter und damit auch den Fortbestand des jeweiligen Mietverhältnisses abzusichern. Hierbei geht es um Maßnahmen, die auch ein privater Vermieter in solchen Fällen aus wirtschaftlichen Erwägungen vernünftigerweise treffen würde.

Die Finanzlage der Stadt und gesetzliche Vorgaben (insbesondere europäisches Beihilferecht, Gleichheitsgrundsatz, Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung) erlauben einen Mietverzicht dann, wenn die Stadt ein erhebliches Eigeninteresse am Fortbestand des Mietverhältnisses nachweisen kann. Dies ist hier gegeben, weil der Stadt durch den Ausfall von Mietern und den damit verbundenen Konsequenzen (Vertragsbeendigung, Ausschreibung, Leerstand bis zum Wiederbezug und der Wegfall von Arbeitsplätzen) in Summe ein höherer Schaden entstehen würde, als durch die unter Ziff. 5 angeführten Maßnahmen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aus Anlass der COVID-19-Pandemie geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Für Miet- und Pachtverhältnisse über Grundstücke oder über Räume hat das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020, 569) das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Diese Regelung wurde umgesetzt in Art. 240 § 2 und 4 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB. Wegen Mietforderungen aus der Zeit vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis danach nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die grundsätzliche Pflicht der Mieter zur Zahlung der Miete besteht hierbei ohne Stundung fort. Bei Bedarf kann die Bundesregierung die Kündigungsbeschränkung durch Rechtsverordnung ohne Beteiligung des Bundestags auf Mietforderungen ausdehnen, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstehen (bei Beteiligung des Bundestags auch länger). Die Kündigungsbeschränkung entfällt am 30. Juni 2022. Damit ist die LHM an ihre Mieter samt den infolge der Pandemie auflaufenden Mietrückständen gebunden. Es ist aus diesem Grund auch wirtschaftlich sinnvoll, bereits jetzt mit einem Mietverzicht eine möglichst reibungslose Weiterführung des Mietverhältnisses kurzfristig und perspektivisch zu unterstützen.

Betroffene Mieter können deshalb einen Antrag in schriftlicher Form an das KR stellen. Dazu wird ein entsprechendes Antragsformular seitens des KR bereitgestellt. Dieses enthält:

4.1 Erklärung der objektiven Existenzgefährdung

Mit diesem Antrag erklärt der Mieter seine objektiv existenzbedrohende Notlage durch die COVID-19-Pandemie sowie dass die Liquidität des Mieters und aller seiner etwaigen im Verbund stehenden Unternehmen nicht ausreicht, um die offenen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

4.2 Nachweise zur Bedürftigkeit

Dem Antrag sind Nachweise beizufügen, die belegen, dass der Mieter aufgrund der COVID-19-Pandemie die Leistung nicht erbringen kann oder dem Unternehmen die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebs nicht möglich wäre. Dazu gehören vom Steuerberater oder einem Wirtschaftsprüfer bestätigte Umsatzaufstellungen bzw. Einnahmeüberschussrechnungen der 1. Halbjahre 2019 und 2020 zum Vergleich, sowie Bankauskünfte über alle betrieblichen Konten. Ist ein Umsatzvergleich mit dem Vorjahr nicht möglich, weil beispielsweise das Mietverhältnis erst kurzfristig abgeschlossen wurde, dann ist ersatzweise ein Nachweis darüber zu erbringen, dass unter dem Fortbestand der Mietforderung der Stadt die Fortführung des Mietverhältnisses oder des Gewerbebetriebes nicht mehr möglich ist. Voraussetzung ist u.a. der Nachweis, dass keine ausreichenden Rücklagen im Unternehmen vorhanden sind bzw. die Rücklagen aufgebraucht wurden.

Hat ein Freiberufler keinen Steuerberater, können auch Selbsterklärungen, die die wirtschaftliche Notlage belegen, angefertigt werden. Diese Nachweise sollten mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand für die meisten bedürftigen Unternehmen zu erbringen sein.

4.3 Subsidiarität städtischer Maßnahmen, keine Überkompensation

Mögliche Entschädigungsleistungen nach dem Infektionsschutzgesetz sowie Versicherungsleistungen aus der Absicherung von Betriebsunterbrechungen oder Betriebsausfall sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Gleiches gilt für Finanzhilfen von Bund, Land und/oder Europäischer Union aus Anlass der COVID-19-Pandemie, so insbesondere für die Soforthilfen nach dem Bundesprogramm oder dem bayerischen Soforthilfeprogramm nach den vorstehenden Ziff. 3.1 und 3.2.

Die Höhe der gewährten Entschädigungs- und Versicherungsleistungen sowie aller beantragten öffentlichen Hilfen sind vollumfänglich im Antrag anzugeben. Dem Antrag ist eine Erklärung beizufügen, dass trotz rechtzeitiger und vollständiger Antragstellung keine Hilfen von Bund, Land und/oder Europäischer Union gewährt wurden oder dass trotz gewährter Hilfen infolge der Corona-Krise ein Liquiditätsengpass anderweitig nicht beseitigt werden kann.

Die durch das KR gewährte finanzielle Hilfe (siehe Ziff. 5) kann maximal in Höhe des Betrags erfolgen, der trotz etwaiger anderer Finanzhilfen notwendig zur Aufrechterhaltung des Geschäfts ist. Die durch die o.g. Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vorgegebene Obergrenze (siehe o. Ziff. 3.1 und 3.2), d.h. der Betrag des durch die Corona-Krise verursachten Liquiditätsengpasses, darf unter Berücksichtigung anderer Finanzhilfen nicht überschritten werden. Diese Beschränkungen sind unabdingbar, da es ansonsten zum Wegfall anderer Finanzmittel und zu Rückforderungen kommen könnte, und die Stadt riskiert, dass städtische Mittel verpuffen.

4.4 Folgen von falschen Angaben

Die/der Antragsteller/in bestätigt mit seiner Unterschrift persönlich die Korrektheit der

gemachten Angaben mit Verweis auf die Strafbarkeit vorsätzlicher Falschangaben. Die Stadt behält sich ferner vor, die gewährte Mietunterstützung nachzufordern, wenn die Gewährung auf falschen oder unvollständigen Angaben bei der Antragstellung beruht.

4.5 Prüfrechte

Die Stadt ist berechtigt, bei den Mietern Prüfungen durchzuführen. Der Stadt sind von den Mietern auf Verlangen erforderliche Auskünfte zu erteilen, Einsicht in Bücher und Unterlagen sowie Prüfungen zu gestatten. Ebenso hat die Europäische Kommission das Recht, Finanzhilfen auf Grundlage dieser Richtlinie zu überprüfen und die Herausgabe aller dafür notwendigen Unterlagen zu verlangen. Daher müssen alle für die Finanzhilfe relevanten Unterlagen 10 Jahre lang ab der Gewährung aufbewahrt werden. Die Stadt wird mindestens stichprobenartig eine hinreichende Prüfung der erfolgten Mieterleichterungen unter Vorlage von Belegen vornehmen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Fälle werden geeignete fachliche Kriterien herangezogen werden.

Das KR weist darauf hin, dass eine Überprüfung sämtlicher Unterlagen aller potentiellen Antragsteller sehr viel Zeit in Anspruch nehmen und personelle Kapazitäten, die kaum in ausreichendem Maße für diesen organisatorisch nicht planbaren Fall vorhanden sind, binden würde. Das KR wird daher nur Stichprobenüberprüfungen und Plausibilisierungen vornehmen und besondere Fälle gesondert betrachten.

4.6 Anwesen in Verwaltung durch die Wohnungsbaugesellschaften

Das KR wird mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften vereinbaren, dass die Mietverhältnisse, die im Auftrag des KR von den Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden, ebenso nach diesen Kriterien zu behandeln sind.

5. Maßnahmen

5.1 Zulässige Maßnahmen

Es können nachfolgend beschriebene Maßnahmen ergriffen werden:

5.1.1 Stundung laufender Miet- und Pachtzahlungen

Für die Stundung von Mietforderungen ist nach der geltenden Dienstanweisung Forderungen (DA-FO) der LHM die SKA zuständig.

Die SKA stundet alle Mietforderungen zinsfrei auf Antrag bis zum 31.12.2020. Dies gilt sowohl für Forderungen aus Miet- und Pachtverträgen, als auch für Forderungen aus öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen (vgl. zu letzteren ergänzend Ziff. 6.3). Dieses Entgegenkommen erspart den Mietern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (derzeit 8,12 %) im Jahr.

Die Stundung verhindert rechtlich zwar den Schuldnerverzug, löscht jedoch nicht die offene Verbindlichkeit. Damit kann die Stundung der laufenden Verbindlichkeiten zwar im Augenblick zum Liquiditätserhalt beitragen, dennoch aber zur Überschuldung und damit zur Insolvenz des Unternehmens führen. Der Gesetzgeber hat daher mit Gesetz zur Abmil-

derung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 die straf- und haftungsbewehrte Insolvenzantragspflicht der Geschäftsführer von Unternehmen zunächst bis zum 30. September 2020 ausgesetzt.

Die SKA hat außerdem erklärt, sofern die Zahlungspflicht der rückständigen Mietforderungen der Stadt wieder auflebt, ab 01.01.2021 auf Antrag über die Rückstände einen Ratenzahlungsplan zu vereinbaren.

5.1.2 Beschränkung von Umsatzmieten auf einen reinen Umsatzanteil bis mindestens 31.05.2020 unter Wegfall der Mindestmiete

In der Regel werden bei der Stadt alle gewerblichen Vertragsverhältnisse in Form einer branchenabhängigen Umsatzmiete mit einer monatlichen Mindestmiete abgeschlossen. Über die Mindestmiete wird die Nutzung der stadteigenen Räumlichkeiten abgesichert. Darüber hinaus wird die LHM bei wirtschaftlich solventen Mietern / Pächtern zusätzlich prozentual an deren Jahresnettoumsatz beteiligt. Den Jahresnettoumsatz hat der Mieter bis zum 30.06. des Folgejahres anhand eines Formblattes und der dazugehörigen Steuererklärung, der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Einnahme-Überschussrechnung dem KR zu melden. Anhand dieser Daten wird ermittelt, ob zusätzlich zu der bereits erbrachten Mindestmiete eine Umsatzmiete gezahlt werden muss.

Unter den Voraussetzungen der Ziff. 4 wird auf die Mindestmiete verzichtet. Somit fällt **zunächst keine Mindestmiete** mehr an. So wird sich für die Monate, in denen der Mieter keinen oder kaum Nettoumsatz erzielen konnte, die **Umsatzmiete auf 0,- € oder aber eine geringe Umsatzmiete reduzieren**.

Wenn einzelne Branchen länger von betrieblichen Einschränkungen betroffen sind, kann diese Maßnahme längstens bis 31.10.2020 verlängert werden.

5.1.3 Härtefallregelung durch einen Verzicht auf die Festmiete bzw. Pacht im Zeitraum 01.04. bis mindestens 31.05.2020

In allen Fällen, bei denen Mietern mit der Stundung ihrer vertraglichen Mietzahlungsverpflichtungen nicht nachhaltig zur Überbrückung ihrer Liquiditätsprobleme geholfen werden kann, soll es die Möglichkeit geben, bereits jetzt auf die Forderungen der Stadt zu verzichten.

Dieser Mietverzicht ist nicht mit dem Erlass einer Forderung gleichzusetzen. Der Verzicht ist das Absehen von der Festsetzung einer Forderung und fällt in die Zuständigkeit des KR. Der Erlass hingegen bringt eine bestehende Forderung ganz oder teilweise zum Erlöschen. Er ist damit ein spezieller kassenrechtlicher Unterfall des Verzichts. Nach der DA-FO wäre für den Erlass die SKA zuständig.

Bei der Beurteilung des Anspruchs auf einen Mietverzicht werden strenge Kriterien angelegt. Diese Maßnahme kommt als Härtefallregelung nur als **letztes mögliches Mittel** in Betracht. Vorrangig ist die Ausschöpfung aller aus Anlass der Corona-Krise gewährten finanziellen Hilfen sowie der Möglichkeit zur Stundung der Miete. In der Regel wird eine Stundung ausreichend sein. Als Voraussetzung für einen Mietverzicht muss der Mieter in jedem Fall belegen können, dass er über keine Rücklagen verfügt und seinem Ge-

schäftsbetrieb durch die aufgrund der COVID-19-Pandemie verursachte Schließung ein irreparabler Schaden entstanden ist, den er bei Fortführung seines Betriebs nicht anders kompensieren kann. Zur Rettung des Mieters in diesen Fällen muss ein befristeter Mietverzicht möglich sein. Dauer und Umfang des Mietverzichts richtet sich nach dem objektiven Hilfebedürfnis des Mieters infolge der Auswirkungen der Corona-Krise.

Die laufenden **Betriebskosten** sind dagegen von den Mietern stets **in vollem Umfang** zu begleichen. Hierfür greift lediglich das Stundungsangebot.

Bei öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen gelten die Ausführungen unter Ziff. 6.3..

Auch hier sollte es die Möglichkeit geben die Maßnahme bis 31.10.2020 zu verlängern.

5.1.4 Befristeter städtischer Verzicht auf Mieterhöhungen bis zum 31.12.2021

Die LHM setzt bis zum 31.12.2021 freiwillig keine vertraglich oder gesetzlich möglichen Mieterhöhungen durch, soweit und bis zur jeweiligen Höhe der möglichen Erhöhung die Voraussetzungen von Ziff. 4 vorliegen. Die Betroffenen sind nach Ablauf der dargelegten Maßnahmen zum Ende diesen Jahres bereits absehbar außerordentlich und nachhaltig finanziell belastet und benötigen zur Reaktivierung ihres Geschäftsbetriebs vor dem Hintergrund der nicht absehbaren allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und dem Konsumverhalten im Besonderen nachhaltige finanzielle Planungssicherheit.

5.1.5 Einstellung der Vorauszahlungen für Pausenverkaufsstellen und Mittagsverpflegungseinrichtungen an öffentlichen Schulen im Zeitraum vom 16.03.-30.04.2020 bzw. bis zur Aufhebung der behördlich erlassenen Schulschließungen

Die Mieter für Pausenverkaufsstellen und Mittagsverpflegungseinrichtungen zahlen eine ausschließliche Umsatzmiete und entrichten angemessene Vorauszahlungen auf die zu erwartenden umsatzabhängigen Forderungen. Diese Vorauszahlungen müssen nicht gestundet werden, sondern können für den Zeitraum der Schulschließungen eingestellt werden. Die unter Ziff. 4 genannten Voraussetzungen kommen hier nicht zur Anwendung. Für den Zeitraum der Schulschließung fällt kein abrechenbarer Umsatz an.

5.2 Darüber hinausgehende Maßnahmen

Neben den unter Ziff. 5.1. ausgeführten zulässigen Maßnahmen wurden auch andere nachgefragte Hilfsoptionen geprüft.

Insbesondere handelt es sich hierbei um die Übernahme von Löhnen oder Bürgschaften sowie die direkte Ausreichung von Zuschüssen. Derartige Maßnahmen des KR aus Anlass der COVID-19-Pandemie sind unter Berücksichtigung der Hinweise des StMI im Schreiben vom 07.04.2020 (Anlage 10) nach den städtischen Zuständigkeiten sowie den verfassungs- und kommunalrechtlichen Vorschriften rechtlich nicht begründbar und daher nicht möglich.

Notwendige Bürgschaften zur Beantragung von Krediten, die die Liquidität eines aufgrund der Corona-Krise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratenes Unternehmen benö-

tigt, können im Einzelfall über die Deutschen Bürgschaftsbanken sichergestellt werden. Informationen hierzu finden betroffene Unternehmen auf dem Finanzierungsportal der Bürgschaftsbanken.

6. Rechtliche Bewertung

6.1 Mietrechtliche Beurteilung

Ob und inwieweit die Stadt schon aufgrund des Mietrechts gehalten wäre, den städtischen Mietern entgegenzukommen, ist derzeit nicht abschließend abschätzbar. Insoweit dürfte es vor allem darauf ankommen, wie lange die Schutzmaßnahmen gelten und deren Folgen nachwirken, ob sie die Existenz des Mieters bzw. Pächters gefährden, inwieweit Entschädigungen nach dem Infektionsschutzgesetz und umfangreiche Wirtschaftshilfen die Beeinträchtigungen der Geschäftsbetriebe kompensieren, inwieweit die Vertragsparteien eine Risikoverteilung vereinbart haben (z.B. durch Umsatzmieten) und ob der Mieter bzw. Pächter sich durch Kündigung dem Vertragsrisiko entziehen kann.

6.2. Zulässigkeit der Hilfsmaßnahmen nach Kommunalrecht, Haushaltsrecht und europäischem Beihilferecht

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind sowohl mit dem europäischen Beihilferecht als auch mit dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung vereinbar, da es für die Stadt auch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten geboten ist, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um die Gebäudebewirtschaftung auch nach Überwindung der derzeitigen Krisensituation nachhaltig fortführen zu können (siehe oben Ziff. 4).

Es liegt kein Verstoß gegen Artikel 75 GO (Verstoß der Unterwertüberlassung) vor, da ein Mietwert für derartige Geschäfte in der momentanen Krisensituation schwerlich feststellbar sein dürfte.

6.3. Rechtliche Bedingungen bei öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen

Die Stundung und der Erlass von Gebühren, die im Rahmen der durch Verwaltungsakt begründeten öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisse entstehen, sind im kommunalen Abgabenrecht (insbesondere: KAG) geregelt. Hier kann und darf die Stadt Unterstützung nur leisten, wenn die Voraussetzungen jeweils gegeben sind.

Für Maßnahmen aus Anlass der COVID-19-Pandemie gelten die unter Ziff. 3.4 vorbenannten Hinweise des StMI vom 07.04.2020 (siehe Anlage 8). Billigkeitsmaßnahmen des KAG i.V.m. den Vorschriften der AO sollen sich an den dortigen Ausführungen und den Vorgaben aus dem Erlass des StMFH vom 24.03.2020 (siehe Anlage 9) zu Billigkeitsmaßnahmen nach dem KG orientieren (siehe oben Ziff. 3.4). Demnach ist vorrangig die Möglichkeit der Stundung auszuschöpfen. Darüber hinaus kann ein Anspruch erlassen werden, sofern die Einziehung von Gebühren ganz oder teilweise unbillig wäre. Diese Voraussetzungen können nach den Vorgaben des StMFH angenommen werden, wenn plausibel ist, dass ohne die Billigkeitsmaßnahme eine erhebliche und dauerhafte wirtschaftliche Schieflage des Unternehmens zu befürchten ist.

Derzeit wird den Unternehmen bereits durch die zu beantragenden Stundungen durch die SKA geholfen. Wird eine Stundung gewährt, müssen die Sanktionsmöglichkeiten nach der Markthallen-Satzung, insbesondere der Widerruf der Zuweisung nach § 5 Abs. 3/Abs. 4 der Markthallen-Satzung, suspendiert werden. In diesen Fällen sollen die Sanktionsmöglichkeiten entsprechend der Kündigungsbeschränkung in Art. 240 § 2 EGBGB ausgesetzt werden.

Bei entsprechender Anwendung der vorbenannten Vorgaben, die das StMFH zu Billigkeitsmaßnahmen nach dem KG erlassen hat, kann darüber hinaus in Härtefällen unter den in Ziffer 5.1.3. für einen Mietverzicht geregelten Voraussetzungen als letztes mögliches Mittel auch über einen (Billigkeits-) Erlass entschieden werden. Damit ist im Ergebnis weitgehend eine Gleichbehandlung von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen möglich.

6.4 Übertragung auf die Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften

Eine direkte Übertragung dieser Maßnahmen auf die Eigenbetriebe und städtischen Gesellschaften ist durch den Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat rechtlich nicht möglich. Hierzu bedarf es gesonderter Entscheidungen des jeweiligen Werkausschusses bzw. der für die Beteiligungsgesellschaften zuständigen Fachausschüsse.

7. Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom 02.04.2020

Im betreffenden Antrag wird gefordert: *„Die Tochtergesellschaften der Stadt München, welche Gewerbeobjekte vermieten, leisten Ihren Beitrag in dieser wirtschaftlich schwierigen Situation durch folgende Maßnahme: Stundung des Mietzins für die Monate März und April sowie für eine darüber hinausgehende Dauer der Ausgangsbeschränkungen für gewerbliche Mieter, Künstler und Kulturschaffende, die Einkommenseinbußen oder keine Einkünfte mehr haben. Es wird kein Stundungszins erhoben.“*

Damit wird eine Thematik aufgegriffen, die mit dieser Beschlussvorlage korrespondiert und deshalb mit aufgegriffen wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat in seiner Bekanntgabe Nr. 14-20 / V 18368 („Corona-Virus SARS-Cov-2; Sofortmaßnahmen; Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften schützen“) vom 08.04.2020 die entsprechende/n Vorgehensweise und Voraussetzungen zum Umgang mit von der COVID-19-Pandemie betroffenen Gewerbemietern unter Ziff. 2 bei den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG ausgeführt. Ziff. 2 Nr. 4 lautet: Die Gewerbemieten (Grundmiete/ Abschlag auf Umsatzmieten und die Betriebskostenvorauszahlungen) werden im Einzelfall für bis zu 3 Monate gestundet.

Das KR nimmt ergänzend zu den hiesigen Beständen inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 07000 wie folgt Stellung:

Der Antragsinhalt wird im Beschluss mit den Ausführungen zur bereits praktizierten Vorgehensweise unter Ziff. 5.1.1 Stundung laufender Miet- und Pachtzahlungen behandelt. Diese laufende Regelung sieht auf Antrag eine mögliche zinsfreie Stundung bis zum

31.12.2020 vor. Somit geht die dargestellte Praxis inhaltlich über die Forderung im Antrag hinaus. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Christian Müller vom 02.04.2020 wird somit bereits entsprochen.

8. Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde

Die Rechtsaufsichtsbehörde der LHM, die ROB, hat zu den vorgeschlagenen Maßnahmen wie folgt Stellung genommen:

„Die Regierung von Oberbayern hat keine kommunal- oder kommunalhaushaltsrechtliche Bedenken gegen die Vorlage. Nach Ihren Angaben wurden die Wohnungen und Grundstücksflächen der Stiftungsverwaltung aus der Beschlussvorlage gestrichen. Inwieweit die aktuelle und zu erwartende Haushaltslage der LHM die geplanten Regelungen zulässt, ist im Rahmen der kommunalrechtlichen Bestimmungen von der LHM selbst zu bewerten und zu entscheiden.“

9. Finanzielle Folgen

Die finanziellen Folgen der Maßnahmen nach Ziff. 5 können allenfalls grob kalkuliert werden, da die Zahl der Antragstellungen wie auch die Zahl der berechtigten Härtefälle nicht absehbar ist.

Der unter Ziff. 5.1.2 angeführte Mindestmietverzicht mit Beschränkung auf den tatsächlichen Umsatzmietanteil sowie der Mietverzicht bei besonderen Fällen bei Mietern mit Festmieten nach Ziff. 5.1.3 wirkt sich im Zeitraum 01.04. bis mindestens 31.05.2020, d.h. für jedenfalls zwei Monate, aus.

Unterstellt, dass alle potentiellen Mieter der Stadt (ohne die Mieter und Nutzer der Eigenbetriebe) die aufgezählten Mieterleichterungen (Ziff. 5.1.2 und 5.1.3) in Anspruch nehmen können, wäre mit Mindereinnahmen in Höhe von ca. 6 Mio. € bis 7 Mio. € zu rechnen. Vermutlich werden diese jedoch niedriger ausfallen.

Die Auswirkungen, die ein Verzicht auf mögliche Mieterhöhungsverlangen nach Ziff. 5.1.4 nach sich zieht, sind nicht abschätzbar. Hier kommt es jeweils im Einzelfall auf Höhe und Zeitpunkte der potentiellen Umsetzbarkeit an.

10. Beteiligung anderer Referate

Diese Sitzungsvorlage wurde dem Direktorium, der SKA, dem RAW, dem PLAN, dem Kulturreferat, dem Referat für Bildung und Sport sowie dem Baureferat zur Stellungnahme zugeleitet. Die bis zur Drucklegung der Vorlage eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlagen dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die SKA lehnt die Beschlussvorlage im Wesentlichen auf Grund der derzeitigen Haushaltslage ab (siehe Anlage 2).

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

13. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die stadtinterne Abstimmung mit den beteiligten Referaten sowie die Einbindung der Rechtsaufsicht abgeschlossen werden musste.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil andernfalls die Maßnahmen nicht umgesetzt werden können und der Stadtrat eine Beschlussfassung zum 29.04.2020 gefordert hat.

Die Erstellung dieser Beschlussvorlage war außerordentlich aufwändig, da sie auf aktuelle Entwicklungen reagieren musste und mit der Rechtsaufsicht abzustimmen war.

14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die beschlossenen Maßnahmen unmittelbare Wirkung entfalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung des Nachweises der objektiven Existenzgefährdung und der Bedürftigkeit sowie der Erklärung, dass trotz rechtzeitiger und erfolgter Antragsstellung keine Hilfen von Bund, Land oder Europäischer Union gewährt wurden oder dass trotz gewährter Hilfen in Folge der Corona-Krise ein Liquiditätsengpass anderweitig nicht beseitigt werden kann, bis 31.05.2020 alle Umsatzmieten auf den reinen Umsatzanteil unter Wegfall der Mindestmiete zu beschränken.
2. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung des Nachweises der objektiven Existenzgefährdung und der Bedürftigkeit sowie der Erklärung, dass trotz rechtzeitiger und erfolgter Antragsstellung keine Hilfen von Bund, Land oder Europäischer Union gewährt wurden oder dass trotz gewährter Hilfen in Folge der Corona-Krise ein Liquiditätsengpass anderweitig nicht beseitigt werden kann, für den Zeitraum vom 01.04.2020 bis höchstens 31.05.2020 in Härtefällen auf Festmieten zu verzichten. Für die Option zum Mietverzicht wird ein strenger Maßstab angesetzt. Die Höhe und

der Umfang sind einzelfallabhängig.

3. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die unter Ziffer 1 und 2 im Antrag der Referentin genannten Maßnahmen ganz oder teilweise solange zu verlängern, wie die staatliche Schließung von Freizeit- und Kultureinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben und Einzelhandelsgeschäften u.a. angeordnet, öffentliche Veranstaltungen untersagt bleiben oder die wirtschaftliche Betätigung der betroffenen Mieter beschränkt ist, längstens jedoch bis 31.10.2020.
4. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung des Nachweises der objektiven Existenzgefährdung und der Bedürftigkeit sowie der Erklärung, dass trotz rechtzeitiger und erfolgter Antragsstellung keine Hilfen von Bund, Land oder Europäischer Union gewährt wurden oder dass trotz gewährter Hilfen in Folge der Corona-Krise ein Liquiditätsengpass anderweitig nicht beseitigt werden kann, auf Mieterhöhungen bis zum 31.12.2021 zu verzichten, soweit die wirtschaftliche Erholung der betroffenen Mieter zum dauerhaften Erhalt ihres eingerichteten Gewerbebetriebs erforderlich ist.
5. Wird in öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnissen unter der Voraussetzung des Nachweises der objektiven Existenzgefährdung und der Bedürftigkeit sowie der Erklärung, dass trotz rechtzeitiger und erfolgter Antragsstellung keine Hilfen von Bund, Land oder Europäischer Union gewährt wurden oder dass trotz gewährter Hilfen in Folge der Corona-Krise ein Liquiditätsengpass anderweitig nicht beseitigt werden kann, eine Stundung gewährt, so sind die Kündigungsbeschränkungen des Art. 240 § 2 EGBGB entsprechend anzuwenden.
6. Die für die jeweilige städtische Beteiligungsgesellschaft zuständigen Referate werden beauftragt, diese Entscheidung soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar in geeigneter Weise auf die städtischen Gesellschaften zu übertragen. Die Eigenbetriebe werden beauftragt für Ihre Vermietungen und Nutzungsverhältnisse diese Entscheidung entsprechend zu übertragen und die Auswirkungen auf den jeweiligen Wirtschaftsplan darzustellen.
7. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die unter Ziffer 1-3 beantragten Maßnahmen zu Mindereinnahmen in derzeit nicht konkretisierbarer Höhe führen werden.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 07000 von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Christian Müller vom 02.04.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-ZD-VS

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
die Stadtkämmerei
das Referat für Arbeit und Wirtschaft
das Referat für Bildung und Sport
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Baureferat
das Kulturreferat
das Sozialreferat
KR-IM-GW
KR-MHM
KR-SGM
z.K.

Am _____