HONESTIS AG
Aachener Straße 1053 – 1055 · 50858 Köln · Deutschland

**Kontakt:** Dirk Iserlohe

Tel.: 0221-4890142
Fax: 0221-489019442
E-Mail: iserlohe@honestis.ag

Datum: 24.11.20

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Präsident
Herrn Dr. Andreas Mattner
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

**Ihr Antwortschreiben vom 24.11.2020**
**Zeit ist ein wichtiges Gut – auch für Hoteliers**

Sehr geehrter Herr Dr. Mattner,

es ist sicherlich nicht meine Methode mit einem offenen Brief zu starten – allerdings bleibt der Hotellerie nicht mehr viel Zeit. Und als Mitglied in Ihrem Verband fühlen wir uns in unseren Interessen Ihrerseits eben nicht richtig verstanden. Und das äußere ich als Repräsentant für die Mieter und Vermieterseite, auf der wir gleichermaßen vertreten sind.
Von daher dürfen Sie meinen ernst gemeinten Appell nicht persönlich nehmen, sondern als eine Reaktion auf die sperrige Auffassung Ihres Verbandes.

Hat doch im Juni diesen Jahres Herr Luthe von der IHA federführend und leidenschaftlich – mit Unterstützung von Frau Hartges, DEHOGA, versucht mit Ihrem Verband einen analogen Verhaltenskodex wie für den HDE für die Hotellerie zu vereinbaren. Dies wurde abgelehnt!Empfinden Sie es nicht als zynisch mir jetzt exemplarisch den Kodex zuzuleiten und sich darauf zu berufen?

Die Hotellerie kämpft mit dem II. Lockdown nun bald im neunten Monat mit dramatischen Umsatzverlusten. Die meisten der Institutionellen Verpächter und deren Anwälte – auch Ihre Mitglieder - verschließen sich Ihrer Auffassung, dass der § 313 BGB anwendbar sei. Dass Sie nun anderer Meinung sind, erfreut mich grundsätzlich. Warum haben Sie dann etwas gegen eine Klarstellung des Gesetzgebers, dass solange die Pandemie festgestellt ist, die Geschäftsgrundlage für gewerbliche Mieträume ***dem Grunde nach*** als gestört gilt? Mit dieser Feststellung gewinnt der Nutzer die Zeit, die er noch zur Verhandlung benötigt, um mit seinem Vermieter über das Ausmaß, ***der Höhe nach*** und der Dauer der Anpassung zu diskutieren. Selbstverständlich ist Ihnen bewusst, dass der Weg über die

Gerichte für die meisten Mieter zu lange dauern wird. Mit einer Feststellung dem Grunde nach wird doch erst der Weg frei zur Verhandlung. Alles andere sind seit 9 Monaten reine „Lippenbekenntnisse“.

Sollten Sie die Auffassung vertreten, dass wir eine Schicksalsgemeinschaft sind, so würden Sie Ihren Mitgliedern erklären,

- dass die Blockadehaltung die Fortführung eines Pachtvertrages im Zweifel gefährdet,
- dass mit Verlust eines Pachtvertrages die erforderlichen Revitalisierungs-, Leerstandkosten und Pachtreduzierungen ein weitaus höheres Ausmaß haben werden als die Einigung mit dem bisherigen Mieter und
- dass der Vermögensverlust (niedrigere Miete im Verhältnis zur Investitionsrendite) kaum mehr amortisierbar sein wird.

Ich hatte mich in meinem Brief nicht zur Zahlung von Pachten gesperrt, sondern die unsinnige Belastung der Allgemeinheit zu Gunsten der Vermieter kritisiert. Würden wir einen angemessenen Beitrag der Verpächter an den Pachten und Mieten in der Hotellerie vereinbaren können, so müssten die Novemberhilfen nicht in Höhe von 75 % der Vergleichsmonate des Jahres 2019 ausfallen. Dass die Eigentümer – so auch wir – zum Teil Bankverbindlichkeiten zu bedienen haben, hatte ich in meinem Brief auch nicht als Problemstellung ausgelassen und Ihnen einen Vorschlag unterbreitet. Gehen Sie gerne weiter und ich unterstütze Sie in der Deregulierung von Basel III zu Basel I, da die Bankenkrise in 2022 wohl kaum aufzuhalten ist.

**Fazit**: Lassen Sie uns gemeinsam die Bundesjustizministerin aufrufen den § 313 BGB im § 2 des Artikel 240 EGBGB klarzustellen, damit der faire Interessensausgleich im Sinne der „Hilfe zur Selbsthilfe“ zwischen den Mitgliedern des Verbandes und den Mietern in der Hotellerie und weiter stark belasteten Nutzern in Gang kommt, bevor der Vermögensschaden Ihrer Mitglieder zu groß wird.

Zur Erörterung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Iserlohe