



Corona Virus VII

Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht.

Am 23.03.2020 hat das Bundeskabinett einen Gesetzesentwurf als sogenannte Formulierungshilfe zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Formulierungshilfe meint in diesem Zusammenhang, dass die Bundesregierung bei der Gesetzgebungstätigkeit des Bundestages Hilfestellung leistet und aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung einen fertigen Gesetzesentwurf vorlegt, welcher dann noch vom Bundestag und Bundesrat beschlossen werden muss.

Im Nachfolgenden haben wir die wichtigsten Regelungen des Gesetzes zusammengefasst und erläutern, was sich insoweit ändern wird. Zwar halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass das Gesetz entsprechend der Formulierungshilfe auch verabschiedet wird, gleichwohl geltenden die nachfolgenden Ausführungen unter dem Vorbehalt, dass das Gesetz entsprechend umgesetzt wird.

Das Gesetz soll unseres Wissens nach am 26.03.2020 im Bundestag und am 27.03.2020 im Bundesrat abgestimmt werden, so dass das Gesetz vermutlich ab dem 01.04.2020 gelten wird.

1. Beschränkungen der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen,

Wie wir bereits in unseren vorherigen Newslettern dargestellt haben, bleibt der Mieter grundsätzlich auch dann zur Mietzinszahlungen verpflichtet, wenn aufgrund einer behördlichen Anordnung das Studio nicht geöffnet werden darf. Wir haben zur Vermeidung möglicher Kündigungen daher empfohlen, Kontakt zu dem Vermieter aufzunehmen und dort eine einvernehmliche Regelung zu finden.



Die damit verbundenen Konsequenzen sind vom Gesetzgeber erkannt worden. Um die Mieter daher vor drohenden Kündigungen wegen Zahlungsverzuges aufgrund der Corona-Krise zu schützen und insbesondere deren Existenzgrundlage zu erhalten, dürfen Vermieter Mietverhältnis über Grundstücke oder Wohnräume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie basiert. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung ist glaubhaft zu machen.

Etwaig bestehende andere Kündigungsrechte des Vermieters bleiben von der neuen Regelung unberührt. Ebenso könnte der Vermieter weiterhin kündigen, wenn sich der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten vor dem 1. April 2020 in Verzug befindet.

Zeitlich befristet ausgeschlossen ist aber nur ein solches Kündigungsrecht des Vermieters. Der Anspruch des Vermieters auf Mietzinszahlung bleibt ebenso erhalten, wie sich der Mieter bei Nichtzahlung in Verzug befindet. Der Vermieter dürfte also etwa die offenen Mietzinsen von April bis Juni 2020 einklagen.

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund des Verzuges der Mieter gegebenenfalls verpflichtet ist, einen etwaig eingetretenen Verzugsschaden dem Vermieter zu erstatten, ebenso, wie die offenen Mietzinsen mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen sind. Dieser beträgt bei privaten Mietverträgen fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz und bei gewerblichen Mietverhältnissen neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.

Durch diese Regelung versucht der Gesetzgeber mithin, die wechselseitigen Interessen von Mieter und Vermieter hinreichend zu beachten.

Der Kündigungsschutz ist befristet bis zum 30. Juni 2022. Dies bedeutet, dass der Mieter, der die Mieten April bis Juni 2020 nicht oder nur teilweise bezahlt hat, diese offenen Mieten bis spätestens zum 30. Juni 2022 zu zahlen hat. Geschieht dies nicht, dann könnte der Vermieter grundsätzlich am 01. Juli 2022 das Vertragsverhältnis deswegen kündigen.



Tipp: Da die Ursächlichkeit zwischen der Nichtzahlung der Miete und dem Virus glaubhaft zu machen ist, empfiehlt es sich, sofern von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden soll, Kontakt zu dem Vermieter aufzunehmen und diesen über die Situation zu informieren und gegebenenfalls eine einvernehmliche Lösung, wie etwa die Stundung der Mieten für einen bestimmten Zeitraum, zu verhandeln, da es ja auch eine Zeit nach Corona gibt. Zudem werden durch eine Einigung Zinsen und Schadensersatzansprüche vermieden.

2. Verbraucherverträge

In § 1 des vorgenannten Gesetzesentwurfs wird ein sogenanntes Moratorium, welches für Verbraucher und Kleinstunternehmen gilt, geregelt. Dabei soll Schuldner, die Verbraucher oder Kleinstunternehmen sind, in Dauerschuldverhältnissen ein befristetes Leistungsverweigerungsrecht zustehen, wenn sie ihre vertraglichen Pflichten aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse nicht erfüllen können. Die nachfolgenden Regelungen gelten aber nicht für Mietverhältnisse. Für diese sind die obigen Ausführungen maßgeblich.

Verbrauchern soll insoweit geholfen werden, als dass deren Haushaltseinkommen wegen der Pandemie einstweilen oder dauerhaft verringert oder weggebrochen sind. Kleinstunternehmen soll geholfen werden, die ihre Leistungsverpflichtung nicht erfüllen können, weil etwa ihre Arbeitskräfte nicht zur Arbeit erscheinen können oder dürfen oder weil ihre Leistungserbringung einstweilen untersagt worden ist.

Ein Verbraucher hat das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs aus einem Dauerschuldverhältnis, welches ein Verbrauchervertrag sein muss, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung der Infektion mit dem Virus zurückzuführen sind, die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhaltes oder des angemessenen Lebensunterhaltes seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen, nicht



möglich wäre. Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf sogenannte wesentliche Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnissen sind solche, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind. Hierzu zählen etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas, Telekommunikationsdienste, sowie auch Verträge über die Wasserver- und -entsorgung.

Dies gilt entsprechend auch für Kleinstunternehmen, welche aus Sicht der Bundesregierung ebenso schutzwürdig sind, wie Verbraucher. Auch hier ist Voraussetzung, dass das Unternehmen die Leistung nicht erbringen kann oder die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen ihres Erwerbsbetriebes nicht möglich ist. Kleinstunternehmen sind Unternehmen mit bis zu neun Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Millionen €.

Diese haben das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Vertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn infolge von Umständen, die auf die COVID- 19- Pandemie zurückzuführen sind,

- das Unternehmen die Leistung nicht erbringen kann oder
- dem Unternehmen die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebes nicht möglich wäre.

Auch hier reduziert sich das Leistungsverweigerungsrecht auf die wesentlichen Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnissen sind solche, die zur Einlegung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung seines Werksbetriebes erforderlich sind.

Erfasst werden von dem Leistungsverweigerungsrecht nicht nur Entgeltforderungen, sondern grundsätzlich alle Ansprüche im Zusammenhang mit einem Vertrag.



Anders als die beabsichtigten Regelungen zur Miete, führt das Leistungsverweigerungsrecht dazu, dass sich der Schuldner nicht in Verzug befindet, mithin von dem Vertragspartner weder Schadenersatz noch andere Verzugsansprüche geltend gemacht werden können. Das Leistungsverweigerungsrecht reduziert sich auf die Leistungsverweigerung während der Pandemie.

Das Leistungsverweigerungsrecht ist eine Einrede, die vom Schuldner erhoben werden muss und nicht etwa automatisch greift. Die Voraussetzungen für das Vorliegen des Leistungsverweigerungsrecht, sind von dem Schuldner zu belegen.

Ein Leistungsverweigerungsrecht besteht jedoch dann nicht, wenn der hiervon betroffene Gläubiger nachweisen kann, dass die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts für ihn Existenzgefährdung ist und die Grundlage seines Gewerbebetriebes gefährden würde. In diesen Fällen hätte der Schuldner aber ein Sonderkündigungsrecht des Vertrages.

Tipp: Die „Mitgliedschaftsverträge“ fallen nicht unter die gesetzliche Regelung. Dennoch werden einige Kunden – nach Wiedereröffnung der Studios nach der Schließung - sich wahrscheinlich auf die neue Regelung zu Verbraucherverträgen berufen. Es muss den Mitgliedern dann erläutert werden, dass das Gesetz nur die oben genannten Vertragsverhältnisse erfasst.

Studiobetreiber, die wegen der Coronakrise Liquiditätsschwierigkeiten haben und weniger als 2 Millionen Jahresumsatz erzielen sowie maximal 9 Beschäftigte haben, sollten prüfen, ob sie in Bezug auf die oben genannten Verträge sich auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen.



3. Aussetzung der Insolvenzantragspflicht

Grundsätzlich müssen Kapitalgesellschaften, wie die GmbH, bei Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohender Zahlungsunfähigkeit einen Insolvenzantrag stellen. Wird ein solcher Antrag nicht gestellt, kann es sein, dass der Geschäftsführer in eine persönliche Haftung fällt oder das gar eine strafrechtliche Verantwortlichkeit begründet wird.

Die Pflicht zur Stellung eines Insolvenzantrages ist bis zum 30. September 2020 ausgesetzt. Dies gilt nur dann nicht, wenn eine Insolvenzreife bereits zuvor vorlag. Hier bleibt es bei der Antragspflicht. Bei Schuldnern, die am 31.12.2019 nicht zahlungsunfähig waren, wird gesetzlich vermutet, dass die Insolvenzreife auf den Auswirkungen der Pandemie beruht und Aussichten darauf bestehen, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen.

Auch sollen Vertragsparteien, die bereits in einer Geschäftsbeziehungen zu dem Betroffenen standen, durch eine Einschränkung der Anfechtbarkeit von Vorgängen im Rahmen dieser Geschäftsbeziehung motiviert werden, die Geschäftsbeziehung fortzusetzen. Ein Insolvenzverwalter könnte bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Verträge bzw. vertraglichen Leistungen nicht anfechten und zurückfordern. Damit schützen die neuen gesetzlichen Regelungen beide Vertragsparteien gleichzeitig.