

Rechtsverhältnisse im Zeichen von Corona

Sonderregeln für Verbraucher/Kleinstunternehmen

I. Allgemeines

In der Presse war in der letzten Zeit häufig vom „Corona-Gesetz“ die Rede. Es handelt sich hierbei um ein Gesetz vom 27. März 2020, in welchem (in Art. 240 Einführungsgesetz zum BGB - <https://dejure.org/gesetze/EGBGB/240.html> -) befristete vertragliche Sonderregelungen für Verbraucher und Kleinstunternehmen enthalten sind, die für den Bereich des Mietrecht eine sogenannte Kündigungssperre enthalten und sich auch auf Verbraucherdarlehensverträge auswirken.

Einen kurzen – jedoch nicht ins Detail gehenden – Überblick möchte ich dazu mit diesem „Merkblatt“ geben.

Für Fragen stehe ich Ihnen telefonisch unter 05541-909540 (bitte nutzen Sie ggf. den Anrufbeantworter) oder aber kanzlei@anwaltboehling.de gerne zur Verfügung.

II. Moratorium für Verbraucher und kleinste Unternehmer

Das Moratorium betrifft Forderungen gegen Kleinstunternehmer und Verbraucher, die aufgrund der Covid-19-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Es gilt für vor dem 8. März 2020 geschlossene sogenannte *'wesentliche Dauerschuldverhältnisse'* und ist als Leistungsverweigerungsrecht ausgestaltet. Dieses Leistungsverweigerungsrecht besteht bis längstens zum 30.06.2020. Was das bedeutet erläutere ich gleich.

Da nur Dauerschuldverhältnisse eine Sonderstellung genießen, sind sog. Fix-Verträge z.B. über die Durchführung einer Hochzeits-Veranstaltung für einen genau definierten Tag, nicht erfasst. Hier gilt das allgemeine Recht. Mit dem allgemeinen Recht sind die sich ergebenden Fragestellungen unproblematisch lösbar.

Das Moratorium gilt nicht für Miet- und Pachtverträge. Diesbezüglich gibt es Sonderregelungen (vgl. III.) Es gilt und auch nicht für Darlehens- und Arbeitsverträge.

Die Regelungen des Moratoriums zielen insbesondere auf Zahlungsverpflichtungen des Schuldners ab. Unverschuldete Liquiditätseingänge – aufgrund Corona - sollen keine Gefahr mehr für den Schuldner darstellen.

1. Geschützter Personenkreis

Geschützt sind Verbraucher i. S. d. § 13 BGB, deren Vertragspartner ein Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Kleinstunternehmer sind Unternehmen, die weniger als zehn Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz bzw. Jahresbilanz 2 Mio € nicht überschreitet.

2. Welche Verträge sind erfasst?

Der geschlossene Vertrag muss ein sog. *'wesentliches Dauerschuldverhältnis'* betreffen. Das sind für Verbraucher solche Verträge, die Leistungen der Daseinsvorsorge betreffen sowie – bezogen auf den Kleinstunternehmer – solche, die zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebes erforderlich sind.

Dazu zählen insbesondere: Pflichtversicherungen, Strom- und Gaslieferverträge und Telekommunikationsverträge. Streitig ist noch, ob auch Mobilfunkverträge auch darunter fallen.

Maßgeblich für die Frage, ob ein *wesentliches Dauerschuldverhältnis* vorliegt sind nicht die subjektiven Anschauungen des betroffenen Verbrauches/Kleinstunternehmers. Vielmehr ist ein objektiver Maßstab anzulegen.

3. Voraussetzungen des Leistungsverweigerungsrechts

Die Zahlung darf nur verweigert werden, wenn sie zu einer Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts des Schuldners/seiner Angehörigen bzw. zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenzgrundlage des Erwerbsbetriebes führen würde.

Um Verwirrung zu vermeiden, gehe ich nicht in die Tiefe; werde also insbesondere Fragen zu Sekundäransprüchen/vertragsnahen Ansprüchen hier nicht erörtern.

4. Wann liegt eine solche Gefährdung vor?

Zunächst für Kleinstunternehmer dann, wenn Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) oder Überschuldung (§ 19 InsO) besteht oder eine sog. drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 Abs. 2 InsO) gegeben ist. Ganz wichtig: Die liquiden Mittel und sämtliche Reserven muss der Schuldner daher vorher einsetzen!

Ähnliches gilt auch für Verbraucher. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Existenz sind z.B. vorherige erfolglose Vollstreckungsversuche oder die Inanspruchnahme von Leistungen des Grundbedarfs gem. SGB II.

Bei Kleinstunternehmern liegt eine solche Gefährdung auch vor, wenn das Unternehmen die Leistung z.B. deshalb nicht erbringen kann, weil kein Geld vorhanden ist, um die gegebenenfalls erforderlichen Materialien, die zur Auftragsausführung benötigt werden, einzukaufen.

Die Beweislast dafür, dass eine solche wirtschaftliche Lage vorhanden ist die zur Leistungsverweigerung berechtigt, trifft den Schuldner. Er muss nachweisen, dass „Corona“ für einen Umsatzrückgang, die Geschäftsschließung bzw. Arbeitslosigkeit und/oder Kurzarbeit etc. verantwortlich ist

Kein Leistungsverweigerungsrecht besteht, wenn die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts durch den Schuldner die wirtschaftliche Grundlage des Erwerbsbetriebs des Gläubigers bzw. seinen angemessenen Lebensunterhalt beeinträchtigen könnte. **ERGO**: Befinden sich sowohl der Schuldner als auch der Gläubiger in einer vergleichbaren (schlechten) finanziellen Situationen, entscheidet sich das Gesetz zu Gunsten des Gläubigers. In diesen Fällen darf der Schuldner aber den Vertrag kündigen (Sonderkündigungsrecht), um sich künftig der Leistungspflicht zu entziehen.

5. Leistungsverweigerungsrechte/Rechtsfolgen

Auf das Leistungsverweigerungsrecht muss sich der Schuldner ausdrücklich berufen. Die schlichte Nichtzahlung reicht nicht aus. Ist das Leistungsverweigerungsrecht jedoch ausdrücklich geltend gemacht (ich empfehle Textform – besser noch Schriftform) kann der Gläubiger seine Forderung nicht mehr gerichtlich durchsetzen und auch nicht vollstrecken.

Auch ein Verzug, der zu Verzugszinsen führen würde, ist ebenso ausgeschlossen wie eine Kündigung.

Da es um Verträge der Daseinsvorsorge geht, muss der eigentliche Zahlungsempfänger seine vertragliche Leistung gleichwohl erfüllen.

Sofern der Schuldner Sachleistungen erbringen müsste, gelten Sonderregelungen. Darauf gehe ich jedoch hier nicht näher ein.

III. Regelungen für Miete und Pacht

Wenn Mieter/Pächter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, laufen sie normaler Weise Gefahr, dass sie vom Vermieter/Verpächter die außerordentliche Kündigung (wegen Zahlungsverzugs) erhalten. Art. 240 § 2 EGBGB hilft Ihnen als Mieter/Pächter. Wegen ausbleibender Zahlungen für die Monate April, Mai und Juni 2020 kann der Vermieter nicht kündigen (sog. Kündigungssperre).

1. Für welche Verträge gilt dieses?

Die Regelung gilt für Mietverhältnisse über Gebäude oder über Räume (einschließlich Wohnräume). Die Kündigungssperre gilt aber auch für Pachtverträge einschließlich Landpacht. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung dürfte die Kündigungssperre auch für Immobilienleasing-Verträge gelten.

2. Nur begrenzte Kündigungssperre

Die Kündigungssperre nach dem „Corona-Gesetz“ schließt nur die Kündigung aus, die wegen des Zahlungsverzugs erklärt wird. Auch sofern der konkrete Vertrag ein vom Gesetz abweichendes Kündigungsrecht für Zahlungsverzögerungen beinhaltet, greift die Kündigungssperre.

Voraussetzung ist, dass die Nichtzahlung eine Auswirkung der Covid-19-Pandemie ist. Den Mieter/Pächter trifft die volle die Darlegungs- und Beweislast. Aber: Nicht erforderlich – anders als beim Moratorium gem Abschnitt I - ist eine existenzielle Bedrohung; d.h. auch ohne eine solche greift bei Nichtzahlung die Kündigungssperre, wenn die sonstigen Voraussetzungen – nachfolgend - vorliegen.

Erforderlich sind erhebliche Einnahmeausfälle oder erhebliche Kostensteigerungen. Wenn der Unternehmer eine Ausgleichszahlung oder sonstige Entschädigung aufgrund der Krise erhält, so werden diese Zahlungen gegengerechnet. Auch muss der Unternehmer zunächst auf Liquiditätsreserven zurückgreifen. Wichtig für Unternehmer: Bei konzernangehörigen Unternehmen müssen gegebenenfalls auch die liquiden Mittel des Mutterkonzerns in Anspruch genommen werden.

Bei Wohnraum (Verbraucher) genügt es, wenn der Verbraucher den vollständigen Verlust des Arbeitsplatzes ohne nennenswerten Ausgleich (Abfindung/Arbeitslosengeld/Anspruch auf Wohngeld) darlegt und auch darlegt, dass keine Barreserven verfügbar sind. Dieses gilt auch für Einkommensverluste wegen Kurzarbeit.

Bei Gewerbeimmobilien reicht die bloße Schließung des Geschäftslokals nicht. Ohne eine gewisse Offenlegung der wirtschaftlichen Situation wird sich der Mieter daher nicht auf eine Unwirksamkeit einer Kündigung wegen des Kündigungsausschlusses berufen können. Er muss darlegen, dass die Belastung auch nicht unter Einbeziehung der finanziellen Reserven aufgefangen werden können.

Es gibt insofern eine Beweiserleichterung, als es ausreicht, wenn der Mieter/Pächter glaubhaft macht (z.B. im Wege der eidesstattlichen Versicherung) dass die Nichtleistung der Miete 'Corona bedingt' ist.

3. Folgen der Kündigungssperre

Die Kündigungssperre gilt nur bei Kündigungen allein aufgrund Zahlungsverzugs. In Mischfällen greift die Kündigungssperre nicht.

Maßgeblich ist jedoch nicht, dass Zahlungen in diesen Zeitraum als solches ausbleiben, erforderlich ist vielmehr, dass die in diesem Zeitraum fällig werdenden (regelmäßigen) Mietzahlungen ausbleiben. Vor dem 01.04.2020 bereits entstandene Zahlungsrückstände (in erheblichem Umfang) berechtigen weiterhin zur Kündigung.

Gleichwohl kann es zu Problemen bei Fristberechnungen in Fällen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kommen (Unwirksam werden einer zunächst wirksam erklärten Zahlungsverzugs Kündigung). Darauf möchte ich jedoch an dieser Stelle nicht näher eingehen.

Ich möchte ganz klar darauf hinweisen, dass die Regelung in Art. 240 § 2 EGBGB ausschließlich die Frage der Wirksamkeit von Kündigungen betrifft. Dass Verzugszinsen anfallen oder aber sonstige Verzögerungsschäden auszugleichen sind, wird von den Corona-Sonderregelungen zur Kündigungssperre nicht verhindert. Insofern gelten gegebenenfalls die unter Abschnitt II gemachten Ausführungen.

Die Kündigungssperre ist insofern zwingend, als Vermieter/Verpächter hiervon nicht einseitig abweichen können. Ein Aufhebungsvertrag oder aber ein Aufhebungsvergleich ist sehr wohl möglich.

IV. Verbraucherdarlehensverträge

Für Verbraucherdarlehensverträge regelt Art. 240 § 3 EGBGB ebenfalls umfassend. Grob zusammengefasst kann ich sagen, dass Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins und Tilgung für den im Zeitraum 1. April – 30. Juni 2020 gestundet werden und es ebenfalls eine „Kündigungssperre“ gibt.

Diese Regelung gelten nur für Verbraucherdarlehensverträge i. S. v. § 491 BGB, die **vor** dem 15. März 2020 geschlossen wurden. Normale Finanzierungs – und Teilzahlungsgeschäfte nach § 506 BGB sind nicht erfasst. Diesbezüglich bleibt es bei den allgemeinen Moratoriums-Regelungen gem. Abschnitt II.

1. Die Stundungsregelung

Gestundet werden Rückzahlungsansprüche, Zins- und Tilgungsleistungen, die zwischen dem 01.04.2020 31.06.2020 fällig werden.

Auch hier ist Voraussetzung, dass der Verbraucher aufgrund der durch Corona verursachten außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfällen hat und diese Einnahmeausfälle dazu führen, dass er das Darlehen nicht bedienen kann.

Die Einnahmeausfälle müssen eine Höhe erreichen, die es dem Verbraucher unzumutbar machen, die Darlehensverpflichtungen zu erfüllen. Das setzt auch hier wieder voraus, dass der angemessene Lebensunterhalt des Schuldners oder seiner Angehörigen gefährdet wäre.

Aber: Da es sich hier um eine Ausnahmeregelung handelt und stark in die Rechte des Gläubigers eingegriffen wird, ist eine enge Handhabung dieser Regelungen geboten. Deshalb wird bei der Unzumutbarkeit eine umfassende Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls durchgeführt und somit auch das Vorhandensein liquider Mittel beim Schuldner geprüft.

Keine Stundung erfolgt, wenn die Stundung für den Gläubiger – auch unter Berücksichtigung der Covid-19-Pandemie - unzumutbar ist. Hierbei wird eine eventuelle Existenzgefährdung des Zahlungspflichtigen zwar berücksichtigt, jedoch auch das bisherige Vertragsverhältnis. Gab es z.B. bereits zu vorhergehenden Zeiten aufgrund anderer Umstände Zahlungsstockungen oder aber liegt eine gewisse Unzuverlässigkeit des Schuldners vor, so darf der Darlehensgeber auch dieses berücksichtigen.

Die Tatsache, dass die Ansprüche des Darlehensgebers gestundet sind, verbieten selbstverständlich eine freiwillige Zahlung des Darlehensnehmers nicht.

2. Kündigungsausschluss

Eine Stundung hätte wenig Sinn, wenn sie nicht durch eine Kündigungsregelung flankiert würde. Für die Dauer der gesetzlichen Stundung ist eine Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der Kündigungsausschluss wäre für den Darlehensgeber schlicht und ergreifend unzumutbar.

3. Was passiert weiter?

Die Zeit, in welcher Corona – bedingt gestundet wird, wird grds. an die Laufzeit des Vertrages angehängt. Eine andersartige Regelung zwischen den Parteien ist jedoch möglich (und vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht).

Der Darlehensgeber ist verpflichtet, die Möglichkeiten eines Gesprächs über eine einverständliche Regelung und über mögliche Unterstützungsmaßnahmen anzubieten. Bei Verstößen kann er sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig machen.

IV. Abschlussbemerkung/Geltungsdauer

Grundsätzlich gilt das Gesetz nur für Forderungen, die bis zum 30.06.2020 fällig werden. Die Bundesregierung ist jedoch bereits jetzt ermächtigt, die Wirkungen des Gesetzes – ohne Zustimmung des Bundestages etc. - einmalig bis zum 30.09.2020 zu verlängern, wenn bis dahin noch keine normalen Lebensumstände eingetreten sind.

Sofern erforderlich, kann die Bundesregierung, dann jedoch nur mit Zustimmung des Bundestages (oder Bundesrat), die Verordnung auch über den 30. September 2020 hinaus verlängern, wenn die Beeinträchtigung nach Inkrafttreten der erstmalig verlängerten Rechtsverordnung dann noch bestehen sollte.