

COVID-19 AKTUELL

Änderungen im Zivilrecht durch das geplante Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie

THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

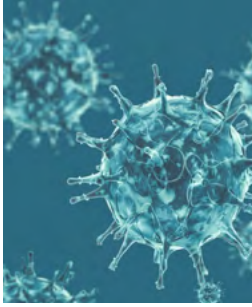
MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie sind weite Bereiche des Wirtschaftslebens nahezu zum Erliegen gekommen. Retail, Hotel und Gastronomie, Personentransport, Kultur- und Bildungsveranstalter sind durch Schließungen und Ausgangssperren unmittelbar betroffen. Diese Branchen haben vom einen auf den anderen Tag sämtliche Einnahmen verloren. Mittelbar betroffen sind aber auch andere Unternehmen, die die verringerte Nachfrage durch Verbraucher und Unternehmen spüren. Arbeitnehmer haben Einkommenseinbußen durch Kurzarbeit, Selbstständige sehen sich einem plötzlichen, nahezu kompletten Ausfall ihres Lebensunterhaltes gegenüber. Dies führt auf allen Ebenen des Wirtschaftslebens dazu, dass Verbraucher und Unternehmen nicht mehr die Mittel haben, fällige Verbindlichkeiten zu bedienen.

In dieser Situation ist durch den neuen Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) ein „Moratorium“ verhängt worden, das für alle Verbraucher im Sinne des BGB und für alle Kleinstunternehmen die Pflicht zur Erfüllung von vor Ausbruch der Krise geschlossenen Dauerschuldverträgen aussetzt, wenn sie aufgrund der Folgen der COVID-19-Pandemie nicht zur Leistung in der Lage sind. Gleiches gilt im Grundsatz auch für Verbraucherdarlehen. Für Miet- und Pachtverhältnisse greift, unabhängig davon, ob Mieter oder Pächter ein Verbraucher oder ein Unternehmen ist, ein besonderer Kündigungsschutz. Die Lebensverhältnisse Privater und die Betriebsorganisationen von Unternehmen sollen so soweit wie möglich erhalten bleiben, um nach Abklingen der Krise möglichst unbeschadet fortgesetzt zu werden. Ein solches allgemeines „Moratorium“ ist einzigartig in der deutschen Wirtschaftsgeschichte. Besondere Regelungen sind für Mietverträge und für Verbraucherdarlehensverträge vorgesehen.



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Moratorium für Verbraucherverträge und Verträge von Kleinunternehmern

Artikel 240 § 1 Abs. 1 EGBGB stellt den Grundsatz auf: Verbraucher haben das Recht, Leistungen aus oder im Zusammenhang mit einem vor dem 8. März 2020 geschlossenen Verbrauchervertrag, der ein für den Verbraucher wesentliches Dauerschuldverhältnis begründet, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn sie infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung des COVID-Virus zurückzuführen sind, nicht in der Lage sind, die Leistung zu erbringen, ohne ihren Lebensunterhalt oder den ihrer Familie zu gefährden (§ 1 Abs. 1).

§ 1 Abs. 2 erweitert dieses Recht auf Dauerschuldverhältnisse von Kleinunternehmen, wenn diese aufgrund der COVID-19-Pandemie ihre Pflichten nicht erfüllen oder nicht ohne die Gefährdung der Grundlagen ihres Betriebes erfüllen können.

Das Leistungsverweigerungsrecht findet seine Grenze jeweils, wo die Interessen der Gegenseite über Gebühr beeinträchtigt werden. Bei Verbraucherverträgen ist das der Fall, wenn die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts die wirtschaftliche Grundlage des Gewerbebetriebes des Gläubigers beeinträchtigen würde (§ 1 Abs. 1 Satz 2). Bei Kleinunternehmen ist die Grenze dort gezogen, wo der Lebensunterhalt des Gläubigers und seiner Familie in Gefahr ist, oder aber wo die wirtschaftliche Grundlage des Betriebes in Frage gestellt ist (§ 1 Abs. 2 Satz 2). Wo aus den vorgenannten Gründen kein Leistungsverweigerungsrecht besteht, hat aber wiederum der Schuldner das Recht, den Vertrag zu kündigen (§ 1 Abs. 3).

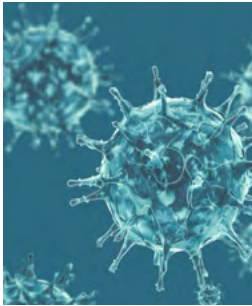
Das Moratorium des § 1 gilt nicht

- für Arbeitsverträge, weil es dort besondere Regelungen gibt;
- für Mietverträge über Grundstücke und Räume (Sonderregelung in § 2) und für Darlehen (Sonderregelung in § 3).

Anwendungsbereich und Voraussetzungen des Moratoriums

Verbraucherverträge:

Das Moratorium gilt zum einen für Verbraucherverträge – das sind Verträge einer natürlichen Person in ihrem privaten Bereich – mit einem Unternehmer, § 310 Abs. 3 BGB – soweit es sich um Dauerschuldverhältnisse handelt, die für den Verbraucher wesentlich sind, weil sie zur angemessenen Daseinsvorsorge dienen. Da aber Mietverträge und Arbeitsverträge als die wichtigsten Dauerschuldverhältnisse ausgeschlossen sind, ist der praktische Anwendungsbereich beschränkt. Erfasst werden etwa Verträge über Strom- und Gaslieferung, Versicherungen, Verträge im Bereich der Telekommunikation und der öffentliche Nahverkehr. Ob auch Verträge mit Fitnessstudios oder über den Zeitungsbezug wesentlich für die Daseinsvorsorge sind, wird die Praxis zu klären haben. Verbraucher im Sinne des Gesetzes sind zwar auch Privatpersonen in ihrer privaten Vermögensverwaltung als Gesellschafter einer GmbH, mit Ausnahme etwa Steuerberatungsverträgen sind allerdings wenige Dauerschuldverhältnisse denkbar, die das betrifft.



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Soweit Verbraucher die Verbindlichkeiten nach diesen Dauerschuldverhältnissen wegen den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht mehr bezahlen können, können sie die Leistung verweigern, es sei denn, es wäre dem Unternehmen auf der Gegenseite nicht zumutbar, die Leistung weiter zu erbringen, ohne eine Bezahlung zu erhalten, weil damit seine wirtschaftlichen Grundlagen gefährdet wären. Wo im Einzelnen die Grenze zu ziehen ist, wird am Ende von den Gerichten zu klären sein. Wenn zum Beispiel ein Telekommunikationsunternehmen auf einen nicht unerheblichen Teil seiner Einnahmen verzichten muss, weil viele Verbraucher gleichzeitig ihr Leistungsverweigerungsrecht ausüben, kann die Grenze der Zumutbarkeit überschritten sein.

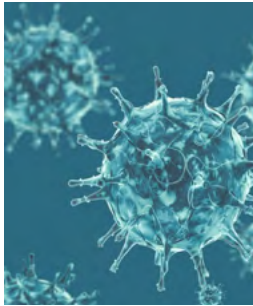
Verträge von Kleinstunternehmern:

Kleinstunternehmer sind nach der maßgeblichen Definition des EU-Rechts Unternehmen mit weniger als 10 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz bzw. einer Jahresbilanz von bis zu EUR 2 Millionen. Auch insoweit besteht ein Leistungsverweigerungsrecht nur bei für den Betrieb wesentlichen Dauerschuldverhältnissen. Da das Leistungsverweigerungsrecht nicht auf Geldzahlungspflichten beschränkt ist, erfasst dies zum Beispiel kleine Dienstleistungsbetriebe, die Reinigungsverträge abgeschlossen haben, die sie nun nicht mehr oder nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll erfüllen können. Umgekehrt kann man sich Telekommunikations-, Leasing- oder Wartungsverträge vorstellen, die das Kleinstunternehmen wegen Wegfall der Einnahmen nun nicht mehr zahlen kann. Erfasst werden nach dem Wortlaut Dienstleistungsverträge mit freien Mitarbeitern, die keine Arbeitnehmer sind.

Das Recht der Kleinstunternehmer zur Leistungsverweigerung findet seine Grenze dort, wo bei der Gegenseite der Lebensunterhalt für den Gläubiger oder seine Familie oder die wirtschaftliche Grundlage des Geschäftsbetriebs entzogen wird. Letzteres kann etwas bei einem IT-Dienstleister der Fall sein, der nun zahlreiche Kleinstbetriebe ohne Gegenleistung betreuen muss. Alternative ist wiederum, dass der Kleinstunternehmer den Vertrag kündigen darf. Auch das dürfte nicht im Interesse seines Vertragspartners liegen; im Zweifel wird man sich auf ein Ruhen des Vertragsverhältnisses einigen.

Rechtsfolge:

Das Leistungsverweigerungsrecht des Schuldners wegen der Folgen der COVID-19-Pandemie ist im Sinne eines „entweder/oder“ formuliert. Der Schuldner kann die Leistung verweigern, „wenn“ er tatsächlich oder wirtschaftlich leistungsunfähig ist. Man wird das im Sinne eines „soweit“ und insbesondere eines „solange“ verstehen müssen. Soweit der Schuldner leistungsfähig ist, und tritt etwa wegen einer Lockerung behördlicher Maßnahmen und einer Erholung des Wirtschaftslebens die Leistungsfähigkeit wieder ein, dann besteht auch die Leistungspflicht (wieder). Das Leistungsverweigerungsrecht gilt bis spätestens zum 30. Juni 2020, dieser Termin kann aber durch Rechtsverordnung des Bundesjustizministeriums bis 30. September 2020 nach hinten verschoben werden.



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Mietverträge

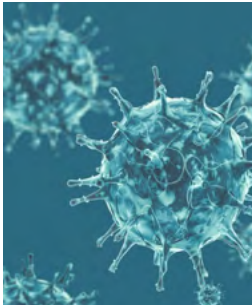
Das Moratorium gemäß § 1 gilt nicht für Miet- und Pachtverträge. Insofern enthält das Gesetz eine Sonderregelung, die – anders als das Moratorium – nicht auf Verbraucher und Kleinstunternehmer beschränkt ist, sondern auf Unternehmen jeder Größe und private Mieter und auf Wohnraum- und gewerbliche Mietverträge gleichermaßen Anwendung findet.

Grundsätzlich kann ein Vermieter nach deutschem Recht einen Mietvertrag insbesondere dann außerordentlich kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete oder mit Mietzahlungen, die zusammen der Miete für zwei Monate entsprechen, in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB). Daneben ist unter bestimmten Voraussetzungen eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich.

Das Gesetz beschränkt diese Kündigungsrechte vorübergehend. Leistet ein Mieter von Räumen oder Grundstücken im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie fällige Mietzahlungen nicht, kann der Vermieter wegen dieser Zahlungsrückstände das Mietverhältnis nicht ordentlich oder außerordentlich kündigen (§ 2 Abs. 1 S. 1).

Das Gesetz bestimmt, dass dieser Zeitraum durch Rechtsverordnung der Bundesregierung grundsätzlich bis längstens zum 30. September 2020 erstreckt werden kann, wenn weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen des sozialen Lebens, der wirtschaftlichen Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen und der Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie zu erwarten sind (§ 4 Abs. 1 Nr. 2). Ferner besteht eine allgemeine Ermächtigung der Bundesregierung zur Verlängerung über den 30. September 2020 hinaus, wenn die Beeinträchtigung durch die COVID-19-Pandemie auch nach Inkrafttreten der ersten Rechtsverordnung fortbesteht (§ 4 Abs. 2). Eine solche Rechtsverordnung ist dem Bundestag zuzuleiten, der sie durch Beschluss ändern oder ablehnen kann (§ 4 Abs. 3).

Es ist von dem Mieter glaubhaft zu machen, dass der Mietrückstand auf der COVID-19-Pandemie beruht (§ 2 Abs. 1 S. 2), etwa durch Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen oder Nachweise über das verminderte Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaufschlag. Mieter von Gewerbeimmobilien sollen nach dem Gesetz den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung etwa regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen können, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist (nach derzeitigem Stand insbesondere Ladengeschäfte außerhalb der Grundversorgung, Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb weitestgehend untersagt ist).



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Der Ausschluss des Kündigungsrechts für Zahlungsrückstände aus diesem Zeitraum gilt bis zum 30. Juni 2022 (§ 2 Abs. 4). In Konsequenz kann der Mieter die ausstehende Miete für den Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 bis zu diesem Zeitpunkt zurückhalten, ohne deswegen eine Kündigung des Mietverhältnisses fürchten zu müssen. Bestehen zum 1. Juli 2022 noch Zahlungsrückstände aus dem genannten Zeitraum, lebt das Kündigungsrecht des Vermieters jedoch wieder auf, und eine wirksame Kündigung ist möglich.

Von dem Kündigungsausschluss kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (§ 2 Abs. 2). Etwaige entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen (auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen) sind unwirksam, nach dem Gesetzeswortlaut ohne Rücksicht darauf, zu welchem Zeitpunkt die Parteien solche Vereinbarungen getroffen haben. Die Wirksamkeit vertraglich vereinbarter Kündigungsrechte bleibt dagegen nach dem Gesetz unberührt für Zahlungsrückstände, die vor dem 1. April 2020 angefallen sind oder nach dem 30. Juni 2020 (bzw. einem durch Rechtsverordnung entsprechend verlängerten Zeitraum) anfallen werden.

Der Fortbestand der Mietforderungen aus diesem Zeitraum an sich ist jedoch nicht betroffen – weder erlöschen diese, noch werden sie gesetzlich gestundet. Daher kann der Vermieter die ausstehenden Mietzahlungen aus dem genannten Zeitraum weiterhin etwa wirksam titulieren und vollstrecken lassen. Ebenfalls fallen gesetzliche Verzugszinsen nach § 288 BGB an, sofern die Parteien keine wirksame abweichende Regelung getroffen haben.

Während sich das Gesetz hierzu nicht äußert, dürfte unter Umständen auch ein Zugriff des Vermieters auf die vom Mieter bereitgestellten Mietsicherheiten möglich sein. Darüber hinaus dürfte der Vermieter auch einen etwaigen Garantieggeber unter dem Mietvertrag auf die ausstehenden Mietzahlungen in Anspruch nehmen können.

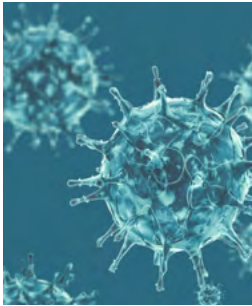
Der Ausschluss des Kündigungsrechts ist ausdrücklich auf Kündigungen wegen Mietzahlungsrückständen, die auf der COVID-19-Pandemie beruhen, beschränkt – sonstige Kündigungen (z.B. wegen Zahlungsverzug aus anderen Gründen als der COVID-19-Pandemie oder vor bzw. nach dem genannten Zeitraum, sonstigen Vertragsverletzungen, Eigenbedarf) bleiben weiter möglich (§ 2 Abs. 1 S. 3).

Die vorgenannten Regelungen gelten für Pachtverhältnisse entsprechend (§ 2 Abs. 3).

Verbraucherdarlehensverträge

Die Änderungen zum Kreditrecht in § 3 betreffen zunächst nur Verbraucherdarlehensverträge. Die Bundesregierung wird jedoch ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates die Regelung auf andere Darlehensnehmer, insbesondere auf Kleinunternehmen (zur Definition oben) zu erstrecken. Das dürfte allerdings eine weitere Verschärfung der Krise voraussetzen.

Diese Bestimmungen gelten entsprechend für den Rückgriff unter gesamtschuldnerisch haftenden Verbrauchern. Ob sie auch für Dritte gelten, denen der ursprüngliche Darlehensgeber seine Forderungen abgetreten hat, erscheint dagegen offen.



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

Dreimonatige Stundung kraft Gesetzes

Im Hinblick auf Verbraucherdarlehen wird eine gesetzliche Stundungsregelung eingeführt. Die Stundung erfasst sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden.

Die Fälligkeit der Ansprüche, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 zu erbringen sind, ist um drei Monate hinausgeschoben. Die Wirkung der Stundung ist für jeden Anspruch einzeln zu beurteilen. Ein Anspruch, der am 2. Mai 2020 fällig würde, wäre somit bis zum Ablauf des 1. August 2020 gestundet; seine Fälligkeit wäre auf den 2. August 2020 verschoben. Ein Anspruch, der nach der vertraglichen Vereinbarung am 2. Juni 2020 fällig ist, wird somit erst am 2. September 2020 fällig. Der Verbraucher ist allerdings berechtigt, in diesem Zeitraum seine vertraglichen Zahlungen zu den ursprünglich vereinbarten Leistungsterminen weiter zu erbringen. In diesem Fall gilt die gesetzliche Stundung als nicht erfolgt.

Kündigungsschutz

Flankierend zu der Stundung erfolgt ein bis zum Ablauf der Stundung befristeter Ausschluss der Kündigungsrechte des Darlehensgebers wegen Zahlungsverzugs und wegen einer (drohenden) Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit.

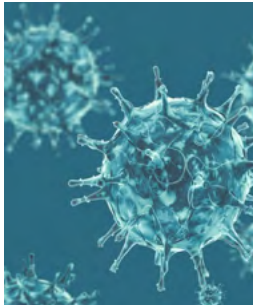
Voraussetzungen und Ausnahmen von Stundung und Kündigungsschutz

Voraussetzung der Stundung ist, dass der Verbraucher aufgrund der durch das Auftreten des SARS-CoV-2-Virus hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle hat. Dies hat der Verbraucher darzulegen und ggf. zu beweisen. Es wird jedoch vermutet, dass die Einnahmeausfälle durch die außergewöhnliche Situation im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus bedingt sind. Aufgrund der pandemiebedingten Einnahmeausfälle muss schließlich die Erbringung der geschuldeten Leistung unzumutbar sein. Das soll insbesondere der Fall sein, wenn sie den angemessenen Lebensunterhalt des Verbrauchers oder seiner Unterhaltsberechtigten gefährdet. Die Schwelle der relevanten Einnahminderung legt der Gesetzgeber nicht pauschal fest. Vielmehr soll es auf den individuellen Einzelfall ankommen. Der Verbraucher hat die insoweit erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Die Regelungen zugunsten des Verbrauchers greifen jedoch nicht durch, wenn der Darlehensgeber hierdurch in existenzgefährdender Weise beeinträchtigt wird. Gründe hierfür hat der Darlehensgeber geltend zu machen.

Vertragsanpassung kraft Gesetzes für die Zeit ab dem 1. Juli 2020

Mit Ablauf der oben beschriebenen Stundungsfrist wären die bis zum 30. Juni 2020 fälligen, aber gesetzlich gestundeten Ansprüche und die nach diesem Zeitpunkt wieder regulär fällig werdenden Ansprüche parallel zu erfüllen. Für eine Übergangszeit wären Verbraucher daher doppelt belastet. Für diesen Fall sieht das Gesetz folgende Regelung vor: Im Anschluss an die gesetzliche Stundung von drei Monaten soll der Vertrag wie



THEMEN

MORATORIUM FÜR
VERBRAUCHERVERTRÄGE
UND VERTRÄGE VON
KLEINSTUNTERNEHMERN

ANWENDUNGSBEREICH
UND VORAUSSETZUNGEN
DES MORATORIUMS

MIETVERTRÄGE

VERBRAUCHER-
DARLEHENSVERTRÄGE

IHRE ANSPRECHPARTNER

ursprünglich vereinbart fortgesetzt werden, nur die Fälligkeit der Leistungen wird um drei Monate verschoben, die Wirkung der Stundung wird also auf den gesamten Vertrag übertragen. Die Vertragslaufzeit verlängert sich im Ergebnis um drei Monate. Verzugszinsen, Entgelte oder Schadensersatzansprüche können deswegen nicht verlangt werden.

Abweichende vertragliche Regelungen

Daneben bleibt es den Parteien des Darlehensvertrages unbenommen, abweichende Regelungen zu treffen. Verbraucher können ein Interesse daran haben, die vertraglichen Ansprüche wie bisher vereinbart zu erfüllen und die vertraglichen Verpflichtungen nicht hinauszuschieben, sie sind dazu jedoch nicht verpflichtet. Allerdings kann der Ausschluss des Kündigungsrechts aufgrund von Zahlungsverzugs und Vermögensverschlechterung ausdrücklich nicht abbedungen werden.

Gesprächsangebot des Kreditgebers

Die neue gesetzliche Regelung sieht vor, dass Darlehensgeber den betroffenen Verbrauchern die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs anbieten. Gegenstand des Gesprächs sollen unter anderem mögliche Hilfs- oder Überbrückungsmaßnahmen seitens des Darlehensgebers sein. Auf Angebote Dritter ist hinzuweisen (beispielsweise Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau).

Verlängerungsmöglichkeit

Die Bundesregierung wird ermächtigt durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrats die Stundungsfrist bis zum 30. September 2020 und die Verlängerung der Vertragslaufzeit auf längstens zwölf Monate zu verlängern.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Christian Hoefs
Partner
T +49 69 17095 643
christian.hoefs@hengeler.com



Dr. Christian Möller
Partner
T +49 211 8304 131
christian.moeller@hengeler.com



Dr. Kai-Steffen Scholz
Partner
T +49 30 20374 119
kai-steffen.scholz@hengeler.com