



Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Folge der Corona-Krise:

Das Deutsche Recht enthält u.a. zwei Grundsätze, die auch in der COVID-19 Pandemie mit all ihren wirtschaftlichen Auswirkungen grundsätzlich zu beachten sind:

- Pacta sunt servanda (Verträge sind zu erfüllen)
- Geld hat man zu haben.

Diese Grundsätze wurden teilweise vom Gesetzgeber durch Artikel 5 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (im Folgenden: Corona-Abmilderungs-Gesetz) entschärft, aber längst nicht in allen geschäftlich relevanten Bereichen. Für verschiedene Dauerschuldverhältnisse werden vom Gesetzgeber - zunächst bis zum 30. Juni 2020 befristet - unterschiedlich stark ausgeprägte Erleichterungen für Verbraucher, Kleinstunternehmen und sonstige Unternehmen (also auch große Konzerne) begründet, welche Zahlungen oder sonstige Leistungen wegen der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie nicht erfüllen können.

Voraussetzung ist hierbei, dass die entsprechenden Verträge teilweise vor dem 8. bzw. 15. März 2020 geschlossen wurden. Bei Bedarf kann die Frist zum 30. Juni 2020 durch die Bundesregierung bis zum 30. September 2020 durch Rechtsverordnung verlängert werden. Eine weitere Verlängerung geht nur mit Zustimmung von Bundestag und Bundesrat (Artikel 5, § 4 Corona-Abmilderungs-Gesetz).

Dauerschuldverhältnisse sind einmalig geschlossene Verträge, die sich auf regelmäßig wiederholende Leistungen und Gegenleistungen beziehen, ohne dass es für die Wiederholungsleistungen einer weiteren Vereinbarung bedarf. Sie werden durch Befristung oder Kündigung beendet.

Zu den Dauerschuldverhältnissen zählen z.B. Miet- und Arbeitsverhältnisse aber auch Darlehensverträge, Telekommunikation-, Strom- und Wasserlieferungsverträge.

Telekommunikations-, Strom- und Wasserlieferungsverträge sind der Daseinsvorsorge zuzuordnen, diese sind schließlich für die Existenzgrundlage notwendig. Es gibt aber auch andere Dauerschuldverhältnisse, wie den Vertrag eines Unternehmers mit dem Steuerberater, soweit dieser z.B. die monatliche Erbringung der Finanzbuchhaltung und der Lohnbuchhaltung vorsieht und durch Kündigung beendet wird. Ein weiteres Beispiel ist die regelmäßige Belieferung von Praxiszeitschriften oder der Vertrag mit einem Sportstudio, in welchem ein Verbraucher trainiert. Solche Verträge sind nicht der Daseinsvorsorge zuzuordnen. Für diese Art von Dauerschuldverhältnissen bleibt es bei den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften (siehe oben).

Für einige Dauerschuldverhältnisse hat der Gesetzgeber durch das Corona-Abmilderungs-Gesetz angeordnet, dass die Nichtzahlung und teilweise die Nichtleistung vorübergehend nicht sanktioniert werden. Der gesetzgeberische Zweck ist klar: Wer etwa durch Corona bedingt die Wasser- oder Stromrechnung nicht zahlen kann, soll nicht vom Wasser- oder Strombezug ausgeschlossen werden.

Der Gesetzgeber hat in Artikel 5 des Corona-Abmilderungs-Gesetzes unterschiedliche Regelungen für die einzelnen Dauerschuldverhältnisse erlassen:

1. Miet- und Pachtverhältnisse

Sowohl **Verbraucher als auch alle Unternehmer**, letztere unabhängig von der Größenordnung, können nicht vom Vermieter gekündigt werden, wenn Sie Corona bedingt die Miete für April, Mai und Juni 2020 nicht zahlen. Natürlich bleibt der Mieter zur Mietzahlung verpflichtet. Eine Kündigung kann nach dem derzeitigen Wortlaut aber erst ergehen, wenn der Mieter mit der Miete noch nach dem 30. Juni 2022 im Rückstand ist. Erst nach dem 30. Juni 2022 kann die Corona bedingte Nichtzahlung der Miete zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen. Nach heutiger Sicht viel



Zeit, um den Rückstand auszugleichen. Der Ausschluss des Kündigungsrecht des Vermieters setzt voraus, dass:

- der Mieter im Zeitraum vom 01.04. bis 30.06.2020 die Miete trotz Fälligkeit nicht zahlt,
- die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht und
- die Nichtzahlung in Folge der COVID-19-Pandemie vom Mieter gegenüber dem Vermieter glaubhaft gemacht wird.

Durch die Neuregelung können alle Mieter die Miete zur Schonung der Liquidität zurückbehalten, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Für Vermieter eine unangenehme Situation, da der Nachweis der Kausalität nur schwer zu erbringen ist. Denkbar ist demnach, dass der Mieter (noch) über eine gute Liquidität verfügt und trotzdem nicht zahlt. Missbrauchsfälle sollen bereits bei großen Unternehmen bekannt geworden sein. Immerhin hat der Mieter die Corona bedingte Nichtzahlung glaubhaft zu machen. Das kann z.B. bei Unternehmern und Freiberuflern durch Vorlage von betriebswirtschaftlichen Auswertungen geschehen. Anders als bei anderen, unten dargestellten Dauerschuldverhältnissen, kommt der Mieter durch eine Nichtzahlung der Miete in Verzug. Er muss dann den Verzugszins an den Vermieter zahlen. Ebenso muss er mit der Zahlungsklage des Vermieters rechnen.

2. Darlehnsverträge

Für Darlehnsverträge von **Verbrauchern** gilt Ähnliches: Die Zins- und Tilgungszahlungen werden bei Corona bedingtem Zahlungsunvermögen gestundet, so dass eine Kreditkündigung oder Verwertung von Sicherheiten nicht möglich ist. Voraussetzung ist, dass

- der Darlehensnehmer aufgrund der Corona-Pandemie Einnahmeausfälle hat. Diese muss er darzulegen und ggf. beweisen.
- die Einnahmeausfälle bei Erbringung der Zins- und Tilgungsleistung zu einer Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts des Darlehensnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten führt.
- der Vertragsabschluss vor dem 15. März 2020 liegt.

Ausnahmen bestehen, wenn die Nichtzahlung für den Kreditgeber zu einer Härte führt. Insoweit hätte dann eine Abwägung zwischen den Corona bedingten Auswirkungen bei dem Verbraucher als Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber stattzufinden. Dies wird jedenfalls immer dann zu prüfen sein, wenn der Kredit nicht von einer Bank, sondern einer Privatperson gewährt wurde, die auf Zins- und Tilgungszahlungen zur Deckung des Lebensunterhalts angewiesen ist. Diese Regelung gilt derzeit nicht für Unternehmer! Jedoch kann das Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz im Einvernehmen mit anderen Ministerien durch Rechtsverordnung die Regelung auf **Kleinstunternehmen** bei Bedarf ausweiten. Kleinstunternehmen sind Unternehmen die weniger als 10 Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz bzw. Jahresbilanz 2 Mio. EUR nicht überschreiten. Dazu gehören auch Zahnärzte und andere Freiberufler.

Wichtig: Hat z.B. ein Zahnarzt eine private Immobilienfinanzierung bei einer Bank, so kann er sich insoweit auf das Gesetz berufen, derzeit aber noch nicht hinsichtlich der Praxisfinanzierung.

3. Sonstige Dauerschuldverhältnisse

Für andere Dauerschuldverhältnisse gilt Artikel 5, § 1 Corona-Abmilderungs-Gesetz. Dieses unterscheidet Regelungen für **Verbraucher und Kleinstunternehmen**, gilt aber nicht für alle sonstigen größeren Unternehmen. Im Wesentlichen werden Verbrauchern und Kleinstunternehmen Leistungsverweigerungsrechte eingeräumt, zunächst befristet bis zum 30. Juni 2020, aber mit der oben dargestellten Verlängerungsmöglichkeit. Diese (Auffang-)Regelung gilt nicht für Arbeits-, Miet-, Pacht- und Darlehensverhältnisse. Dem Verbraucher und Kleinstunternehmer als Schuldner wird das befristete Leistungsverweigerungsrecht für Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen gewährt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:



- Der Vertrag wurde vor dem 8. März 2020 geschlossen.
- Der Schuldner muss sich darauf berufen, dass er Corona bedingt die Leistung nicht erbringen kann, er muss sich auf diese Einrede berufen und diese beweisen.
- Die ordnungsgemäße Erbringung der Leistung muss zu einer Gefährdung des Lebensunterhalts des Schuldners oder seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen führen.
- Es muss sich um ein wesentliches Schuldverhältnis handeln, also ein solches, das zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich ist.

Das Leistungsverweigerungsrecht bezieht sich zunächst auf alle Ansprüche, die bis zum 30. Juni 2020 entstehen. Wichtig ist hierbei, dass das Leistungsverweigerungsrecht nur für Dauerschuldverhältnisse besteht, die zur Eindeckung mit Leistungen der **angemessenen Daseinsvorsorge** erforderlich sind. Nach der Gesetzesbegründung sind dies u.a. Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste, soweit zivilrechtlich geregelt auch Verträge über die Wasserversorgung. Nicht der Daseinsvorsorge unterworfenen Verträge werden von dem Gesetz nicht berührt. Insoweit bestehen also keine besonderen Leistungsverweigerungsrechte, mit der Folge, dass bei Nichtzahlung beispielsweise Verzugszinsen und Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Klagen vor Gericht bleiben in diesen Fällen durchsetzbar.

Das Leistungsverweigerungsrecht gilt ebenfalls nicht, wenn die Ausübung für den Gläubiger unzumutbar ist, weil hierdurch die wirtschaftliche Grundlage seines Gewerbebetriebs oder sein eigener Lebensunterhalt sowie der seiner Unterhaltsberechtigten gefährdet würden.

Das Leistungsverweigerungsrecht gilt bei **Kleinstunternehmen** auch für die eigentliche nach dem Vertrag geschuldete Leistung (also nicht die Entgeltforderung). Beim Werkvertrag ist dies die Werkleistung, beim Kaufvertrag z.B. die Übergabe der Kaufsache und beim Dienstvertrag die Erbringung der Dienstleistung. Nach der Gesetzesbegründung gilt dies auch etwa für Kleinstunternehmen, die Vermietungen von Kraftfahrzeugen anbieten.

4. Andere Rechtsinstitute

Das Bürgerliche Gesetzbuch bietet neben den durch das Corona-Abmilderungs-Gesetz aufgeführten Erleichterungen auch allgemeine Rechtsinstitute, die möglicherweise dem Schuldner in der Krise weiterhelfen können. Freilich gibt es hier (noch) keinerlei Erfahrungssätze, da es eine solche Krise bisher noch nicht gab.

4.1 Eine fristlose Vertragskündigung erfordert einen wichtigen Grund. Es sind aber im Regelfall subjektive Verfehlungen auf Seiten der Vertragspartner notwendig und daran dürfte es fehlen.

4.2 Schwieriger ist die Einordnung der Krise unter den Tatbestand des **Wegfalls der Geschäftsgrundlage** gemäß § 313 BGB, soweit diese Vorschrift überhaupt anwendbar ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bisher allerdings nur in äußerst seltenen Fällen von § 313 BGB bejahend Gebrauch gemacht. Verantwortlich ist der Grundsatz, dass geschlossene Verträge einzuhalten sind. Zusätzlich wird mit der Risikosphäre des jeweiligen Vertragspartners argumentiert, wobei man juristisch nicht argumentieren kann, dass die Corona Krise in die Risikosphäre beider Parteien fällt, da zumindest in den meisten Verträgen das Auftreten des Virus in den Risikobereich eines Vertragspartners fällt. Bei einem Mietvertrag trägt grundsätzlich der Mieter das Risiko, dass er die gemietete Sache wie geplant verwenden kann und während der Dauer der Mietzeit tatsächlich benötigt. Bei einer gewerblichen Miete trägt der Mieter insbesondere prinzipiell das Risiko, das er mit dem Mietobjekt einen Gewinn macht. Bei einem Dienstvertrag trägt der Dienstberechtigte grundsätzlich das Risiko der Verwendung der Dienstleistung, während der Dienstverpflichtete grundsätzlich das Risiko der Erbringung dieser Dienste zu tragen hat.

Somit dürfte das COVID 19 bei Mindereinnahmen grundsätzlich nicht den Weg für die Anwendung des § 313 BGB ebnen, was aber den künftigen Entscheidungen der Gerichte vorbehalten bleiben wird.



Relevant dürften allerdings **Rechtsänderungen oder Eingriffe durch den Staat** sein. Werden also bestimmte Geschäfte verboten, wie der Export von medizinischen Gütern, kann dies eine nicht vorhersehbare Störung der Geschäftsgrundlage oder auch eine „**Unmöglichkeit der Leistung**“ darstellen. Ein weiteres Beispiel wäre das Verbot, Schutzkleidungen oder Medikamente ins Ausland zu exportieren. Gleiches gilt, wenn eine behördliche Verfügung vorliegt, dass zur Vermeidung von weiteren Ansteckungen Veranstaltungen untersagt werden. In der Literatur wird teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Corona-bedingtes Betriebs- oder Praxisverbot die Unmöglichkeit der Leistung oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage begründen kann. Leider werden erst künftige Gerichtsentscheidungen zeigen, ob diese allgemeinen rechtlichen Instrumente greifen.

4.3 Auch wenn möglicherweise die vorbezeichneten gesetzlichen Regelungen im Einzelfall nicht weiterhelfen, so kann doch ein jeder Schuldner mit seinem Vertragspartner Kontakt aufnehmen und versuchen durch eine Vertragsänderung für die Dauer der Corona-Krise eine angemessene Regelung zu erwirken. Welcher Vermieter kann schon ein Interesse daran haben, dass eine Vielzahl seiner Mieter ein Mietobjekt wegen der Corona Krise verlassen? Einen anderen Mieter wird er derzeit nur schwer finden.

Köln, den 01.04.2020

Thomas Bischoff
Rechtsanwalt, Köln
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Erstveröffentlicht in der DZW