

# **Corona und die rechtlichen Folgen**

**Teil 1**

**Eine Übersicht**

**von**

**Thomas Messingschlager**

**Rechtsanwalt**

**In den Büngerten 7**

**56182 Urbar**

**In Kooperation und Bürogemeinschaft mit**

**Dr. Zweipfennig & Partner mbB Steuerberatungsgesellschaft**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Hilfsprogramme und finanzielle Unterstützung</b>	S. 3
<b>2. Hilfe durch Versicherungen</b>	S. 11
<b>3. Auswirkungen auf Darlehensverträge</b>	S. 13
<b>4. Auswirkungen auf Mietverhältnisse</b>	S. 17
<b>5. Auswirkungen auf Versorgungsverträge und andere Dauerschuldverhältnisse</b>	S. 20

## Vorwort

Dieser Leitfaden soll Hilfestellung bei einigen wichtigen juristischen Fragestellungen geben, die im Zusammenhang mit der derzeitigen Corona-Krise auftreten. Er kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da sehr viele Lebensbereiche betroffen sind und die rechtliche Bewertung oft von den Umständen des Einzelfalls abhängt. In den meisten Situationen dürfte er aber eine erste Orientierung ermöglichen.

## Hilfsprogramme im Zusammenhang mit der Corona-Krise

Unter bestimmten Voraussetzungen gewähren staatliche Stellen finanzielle Hilfen und Unterstützung. Die Einzelheiten erfahren Sie auf der Homepage der entsprechenden Institution.

### Bundesweit

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme für Soloselbständige, Freiberufler und kleine Unternehmen bis zehn Beschäftigte	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
KFW	Finanzielle Unterstützungsangebote	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Finanzämter	Steuerliche Liquiditätshilfe	Steuerstundung, Erstattung von Steuervorauszahlungen, Anpassung von Steuervorauszahlungen, Aussetzung von Vollstreckungsmaßnahmen	<a href="#">Link</a>
Finanzämter	Möglichkeit der steuerfreien Unterstützungsleistung für Beschäftigte bis insgesamt 1.500 Euro	Steuerfreiheit	<a href="#">Link</a>
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat	Entschädigung nach Infektionsschutzgesetz	Entschädigungszahlung	<a href="#">Link</a>

Bundesfinanzministerium	Mehrwertsteuersenkung für Gastronomiebetriebe	Steuersenkung	<a href="#">Link</a>
Bundesministerium für Gesundheit	Pflegebonus für Beschäftigte in der Altenpflege	Zuschuss	<a href="#">Link</a>
Bundeswirtschaftsministerium	Wirtschaftsstabilisierungsfond	Darlehen, Bürgschaften, Beteiligungen	<a href="#">Link</a>
Bundesagentur für Arbeit	Kurzarbeitergeld	Zuschüsse in Form von Lohnersatzleistungen für Arbeits- und Entgeltausfall	<a href="#">Link</a>
Bundesagentur für Arbeit	Erleichterter Zugang zur Grundsicherung für Arbeitssuchende	Erweiterte soziale Sicherheit	<a href="#">Link</a>
KfW Capital, Europäischer Investitionsfonds	Start-ups: Finanzielle Unterstützungsangebote im Hinblick auf die Finanzierung	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle	Förderprogramm „Förderung unternehmerischen Know-hows“	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>

## Baden-Württemberg

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: „Soforthilfe Corona“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Förderbank Baden-Württemberg	Betriebsmittel-, Liquiditäts- und Überbrückungsfinanzierungen	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Baden-Württemberg	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Bayern

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme „Soforthilfe Corona“ (Betriebe mit 0-250 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
LfA Förderbank Bayern	Darlehens- und Bürgschaftsprogramme: Liquiditätshilfe durch Kredite/Risikoübernahme	Darlehen, Bürgschaften	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Bayern	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Berlin

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: „Corona Zuschuss“ für den Mittelstand (Unternehmen mit 10-100 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: „Corona Zuschuss“ für kleinere Unternehmen (Betriebe mit 0-10 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Senatsverwaltung für Kultur und Europa	Soforthilfe für Betriebe in Kultur und Kreativwirtschaft	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Senatsverwaltung für Kultur und Europa	Soforthilfe für finanziell notleidende religiöse und weltanschauliche Gemeinschaften	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>

Investitionsbank Berlin	Liquiditätshilfe „Rettungsbeihilfe Corona“	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Berlin	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Brandenburg

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: Soforthilfe Corona Brandenburg (Betriebe mit 0-100 Beschäftigte)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Investitionsbank des Landes Brandenburg	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Brandenburg	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>
Investitionsbank des Landes Brandenburg	Finanzielle Unterstützungsmaßnahmen für Kulturbetriebe: „Corona-Kulturhilfe“, Mikrostipendien für freiberufliche Künstler	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>

## Bremen

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Bremer Senat	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme „Corona-Soforthilfen“ (Betriebe mit 10-49 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Bremer Aufbau-Bank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Bremen	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Hamburg

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Hamburgische Investitions- und Förderbank	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: „Hamburger Corona Soforthilfe“ (Betriebe mit 0-250 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Hamburgische Investitions- und Förderbank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
BG Bürgschaftsgemeinschaft Hamburg	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Hessen

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen	Finanzielle Unterstützungsmaßnahme: „Corona-Soforthilfe“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Hessen	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Mecklenburg-Vorpommern

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern	Finanzielles Förderprogramm: „Corona Soforthilfe“ (Betriebe mit 0-49 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>

Bürgschaftsbank Mecklenburg- Vorpommern	Liquiditätssicherung, Liquiditätshilfe	Bürgschaften, Darlehen	<a href="#">Link</a>
---	---	---------------------------	----------------------

## Niedersachsen

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung	Finanzielles Förderprogramm: „Niedersachsen- Soforthilfe Corona“ (Betriebe mit 0-49 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
NBank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Niedersächsische Bürgschaftsbank	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Nordrhein-Westfalen

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Landesregierung NRW	Finanzielles Förderprogramm „NRW- Rettungsschirm“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
NRW Bank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Nordrhein-Westfalen	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Rheinland-Pfalz

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	Finanzielles Förderprogramm „Corona Soforthilfe“ (Betriebe mit 0-10 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>



Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Rheinland-Pfalz	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Saarland

<b>Institution</b>	<b>Förderinstrument</b>	<b>Art der Förderung</b>	<b>Link</b>
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr	Finanzielles Förderprogramm Soforthilfen	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr	Finanzielles Förderprogramm „Mittelstandshilfe Corona“ (Betriebe mit 10 bis 100 Beschäftigte)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Saarländische Investitionskreditbank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>

## Sachsen

<b>Institution</b>	<b>Förderinstrument</b>	<b>Art der Förderung</b>	<b>Link</b>
Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr	Finanzielles Förderprogramm „Sachsen hilft sofort“ (Betriebe mit 0-10 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Sächsische AufbauBank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Sachsen	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Sachsen-Anhalt

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung	Finanzielles Förderprogramm „Sachsen-Anhalt Zukunft“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>
Investitionsbank Sachsen-Anhalt	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Sachsen-Anhalt	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

## Schleswig-Holstein

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Landesregierung	Finanzielles Förderprogramm „Corona-Soforthilfe“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse, Liquiditätshilfen	<a href="#">Link</a>
Investitionsbank Schleswig-Holstein	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaften	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>
Mittelständische Beteiligungsgesellschaft Schleswig-Holstein	Liquiditätssicherung	Darlehen	<a href="#">Link</a>

## Thüringen

Institution	Förderinstrument	Art der Förderung	Link
Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und digitale Gesellschaft	Finanzielles Förderprogramm: „Corona-Soforthilfe- programm“ (Betriebe mit 0-50 Beschäftigten)	Zuschüsse	<a href="#">Link</a>

Thüringer Aufbaubank	Liquiditätshilfe	Darlehen	<a href="#">Link</a>
Bürgschaftsbank Thüringen	Liquiditätssicherung	Bürgschaften	<a href="#">Link</a>

Für Unternehmen ist es nicht immer einfach, sich durch angesichts der Vielzahl der unterschiedlichen Hilfsangebote zu orientieren. Auf der Homepage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie kann anhand einer Abfrageroutine die jeweils passende Unterstützungsleistung ermittelt werden.

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Coronavirus/coronahilfe.html>

## Hilfsprogramme für Familien

Eine Zusammenfassung der speziell für Familien umgesetzten und geplanten Hilfsprojekte wie z.B. Notfall-Kinderzuschlag (KiZ), Lohnersatz wegen Kita- und Schulschließung u.a. finden Sie beim Familienportal des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Hier der entsprechende [Link](#)

Weitere Hilfsprogramme sind avisiert. Es lohnt sich daher, die Entwicklung in den Medien mitzuverfolgen.

## Hilfe durch Versicherungen

Die meisten **Betriebsunterbrechungsversicherungen** bieten bei Corona (Covid-19) leider keinen Versicherungsschutz. Das ergibt sich nicht etwa aus dem Vorhandensein von Ausschlussklauseln, sondern daraus, dass weder durch Covid-19 direkt noch durch hoheitliche Verfügungen ein Schaden an einer dem Betrieb dienenden Sache entsteht. Dies wäre aber gemäß den Musterbedingungen des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft (Feuer-BUB und Allgemeine Maschinen-BUB) Voraussetzung für einen Versicherungsfall. Dennoch lohnt ein Blick in die Versicherungspolice, da jeder Vertrag anders ausgestaltet sein kann.

Dies ist z.B. der Fall bei einer sog. „**All-Risk-Police**“. Hier wird die Coronabedingte Situation zu einem Versicherungsfall führen können. Einige Versicherungen werden zwar möglicherweise versuchen, die Regulierung mit dem Argument einer Gefahrerhöhung nach den Bestimmungen der §§ 23 VVG zu vermeiden. Im Ergebnis dürfte dies in den meisten Fällen jedoch nicht gerechtfertigt sein, da ansonsten eine All-Risk-Deckung keinen Sinn machen würde.

Chancen bestehen grundsätzlich auch dann, wenn eine **Betriebsschließungsversicherung** abgeschlossen wurde. Hier besteht Versicherungsschutz dann, wenn die Versicherungsbedingungen auch Infektionskrankheiten gem. § 6 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG) als Auslöser umfassen. Problematisch ist aber, dass manche Versicherungsbedingungen nur Versicherungsschutz für die Krankheiten und Erreger gewähren, die in §§ 6 und 7 IfSG in der Fassung vom 20.07.2000 oder in einer anderen abschließenden Listung erwähnt werden. Da aber COVID -19 ein neuer Erreger ist, berufen sich manche Versicherer auf den Wortlaut der Bedingungen, wonach Betriebsschließungen infolge von Corona nicht erfasst sind.

Der BGH hat diesen Versicherungen Recht gegeben: In diesen Fällen besteht daher leider kein Versicherungsschutz (BGH, Urteil vom Urteil vom 26. Januar 2022 – AZ: IV ZR 144/21. Ebenso: OLG Stuttgart, Urteil v. 18.2.2021, AZ: 7 U 351/20; v. 18.2.2021, 7 U 335/20, LG Flensburg, Urteil v. 12.2.2021, AZ: 4 O 131/20; LG Essen, Urteil v. 3.2.2020 21, AZ: 18 O238/20; LG Göttingen, Urteil v. 13.1.2021, AZ: 5 O 11/20).

Es bleibt aber festzuhalten, dass im Falle einer bestehenden Betriebsunterbrechungs- bzw. Betriebsschließungsversicherung die Vertragsklauseln genau untersucht werden sollten. Nicht in allen Fällen werden die Versicherungen eine Einstandspflicht verneinen können.

Einen Sonderfall stellen sog. Rückwirkungsschäden dar, also Schäden, die durch Betriebsunterbrechung eines anderen Unternehmens (z.B. eines Zulieferers) entstehen. Derlei Schäden können mitversichert sein. Gegebenenfalls lohnt sich hier ebenfalls ein Blick in die Police.

## **Auswirkungen auf Darlehensverträge**

Aktuell gibt es für in Not geratene Darlehensverträge keine Regelungen zur Unterstützung der Vertragsparteien. Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf Altverbindlichkeiten aus dem Zeitraum 30. April bis 30. Juni 2020.

Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie hatte der Gesetzgeber eine Sonderregelung zum Darlehensrecht in Art. 240 § 3 EGBGB getroffen, die am 01.04.2020 in Kraft getreten war. Den Vertragsparteien sollte hierdurch Zeit verschafft werden, um nach Lösungen zu suchen. Hier die wichtigsten Folgen:

### **Gesetzliche Stundung der Ansprüche um drei Monate (Absatz 1)**

Ansprüche von Darlehensgebern gegen Verbraucher auf Rückzahlung, Tilgung und Zins, die im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 fällig werden, sind kraft Gesetzes gestundet. Dies bedeutet, dass die Fälligkeit der Ansprüche um drei Monate hinausgeschoben wird. Ein Anspruch, der z.B.: am 3. Mai 2020 fällig würde, wäre somit bis zum Ablauf des 2. August 2020 gestundet.

**Voraussetzung für die Stundung** ist, dass der Verbraucherdarlehensvertrag vor dem 15. März 2020 geschlossen wurde und dass der Darlehensnehmer aufgrund der durch das Auftreten des Coronavirus hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle hat. Dies hat der Darlehensnehmer ggf. darzulegen und zu beweisen. Zudem müssen die Einnahmeausfälle dazu führen, dass dem Darlehensnehmer die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn ihm die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines oder des angemessenen Lebensunterhalts seiner Unterhaltsberechtigten nicht zumutbar erbringen kann. Die Schwelle der relevanten Einnahmемinderung ist somit nicht pauschal festgelegt, sondern vom individuellen Einzelfall abhängig. Die Gefährdung des Lebensunterhalts ist als Regelbeispiel ausgestaltet. Der Darlehensnehmer hat die hierfür erforderlichen Nachweise zu erbringen. Es ist daher dringend dazu zu raten, sich zunächst **schriftlich** mit dem Kreditinstitut in Verbindung zu setzen und die Gründe für das derzeitige

Unvermögen, die Darlehensraten aufzubringen, zu schildern – gegebenenfalls mit entsprechenden Nachweisen wie z.B.: Kündigungsschreiben, Gehaltsabrechnungen etc. und sich ausdrücklich auf die gesetzliche Stundungswirkung berufen.

Entsprechende Musterschreiben stellen die Verbraucherzentralen zur Verfügung (<https://www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/vertraege-reklamation/coronahilfspaket-und-andere-moeglichkeiten-wenn-das-geld-knapp-wird-45990>).

Allerdings können die Vertragsparteien ausdrücklich auch zur gesetzlichen Stundungsregelung abweichende Vereinbarungen, insbesondere über mögliche Teilleistungen, Zins- und Tilgungsanpassungen oder Umschuldungen treffen (Absatz 2). In dieser Vereinbarung, die die im Darlehensvertrag vor Eintritt der Stundungswirkung geltenden Zahlungstermine wieder in Kraft setzt, ist jedoch keine vorzeitige Erfüllung zu sehen, die eine Vorfälligkeitsentschädigung nach § 502 BGB auslösen würde.

### **Ausschluss des Kündigungsrechts wegen Zahlungsverzugs (Absatz 3)**

Neben der Stundung wird das Kündigungsrecht des Darlehensgebers wegen Zahlungsverzugs, wegen wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit ausgeschlossen.

### **Gespräche über einverständliche Regelung (Absatz 4)**

Darlehensgeber sollen Verbrauchern, die von krisenbedingten Einnahmeausfällen betroffen und deren Darlehensverpflichtungen gestundet sind, die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs anbieten, um die Modalitäten einer langfristigen Fortführung des Vertrages zu erörtern. Hierzu können z.B. Zins- und Tilgungsanpassungen, die Verlängerung der Vertragslaufzeit oder Umschuldungen vereinbart werden. Diese Regelung dürfte darlehensgebende Banken unter dem gegebenen Zeitdruck vor erhebliche Kapazitätsprobleme stellen. Es wird sich anschließend vermutlich auch die Frage stellen, ob diese Gespräche zu Haftungen wegen Beratungsverschuldens führen können.

### **Verlängerung der Vertragslaufzeit bei Scheitern der einverständlichen Regelung (Absatz 5)**

Mit Ablauf der Stundungsfrist wären an sich die bis zum 30. Juni 2020 fälligen, aber gesetzlich gestundeten Ansprüche **und** die nach diesem Zeitpunkt wieder regulär fällig werdenden Ansprüche gleichzeitig zu erfüllen. Verbraucher wären daher ab dem 01.07.2020 zunächst doppelt belastet, was letztlich dann doch die Folgen (Zahlungsverzug, Kündigung) auslösen könnte, die gerade vermieden werden sollten. Der Gesetzgeber hat auch insofern Abhilfe geschaffen: Falls die Parteien keine Verhandlungslösung hinsichtlich der Fortführung des Darlehensverhältnisses nach dem 30. Juni 2020 gefunden haben, wird der Vertrag zwar wie ursprünglich vereinbart fortgesetzt, jedoch wird die Fälligkeit der Leistungen insgesamt (also nicht nur für den gestundeten Teil) um drei Monate verschoben. Somit würde sich die Vertragslaufzeit insgesamt um drei Monate verlängern. Es wäre nach Ablauf der Stundungsfrist weiterhin lediglich Tilgung und Zins in gewohnter Höhe zu zahlen. Verzugszinsen, Entgelte oder Schadensersatzansprüche zu Lasten des Verbrauchers können nicht entstehen, weil eine gesetzliche Vertragsanpassung gegeben ist.

### **Ausschluss bei Unzumutbarkeit für den Darlehensgeber (Absatz 6)**

Die genannten Regelungen zum Schutz der Verbraucher gelten ausnahmsweise dann nicht, wenn dem Darlehensgeber die Stundung oder der Ausschluss der Kündigung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls einschließlich der durch das Coronavirus verursachten Veränderungen der allgemeinen Lebensumstände unzumutbar ist.

Der Gesetzentwurf geht zwar davon aus, dass wegen der großen Schutzbedürftigkeit von Verbrauchern deren Interesse an einem Zahlungsaufschub regelmäßig überwiegt. Dennoch kann es Fallkonstellationen geben, in denen den Darlehensgeber härtere wirtschaftliche Folgen treffen würden als den Darlehensnehmer.

Anwendungsfälle wären nach der Gesetzesbegründung gravierende oder sich über einen längeren Zeitraum hinziehende schuldhaftige Pflichtverletzungen des Verbrauchers (z.B. betrügerische Angaben oder vertragswidrige Veräußerungen von Sicherheiten vor oder während der Pandemie-bedingten Ausnahmesituation, die das Sicherungsinteresse des Gläubigers erheblich beeinträchtigen).

### **Regelungen sind zunächst nur für Verbraucherdarlehensverträge anwendbar**

Während der erste Regierungsentwurf noch vorsah, dass die Regelungen für Gelddarlehensverträge aller Art gelten sollten, wurde die Anwendbarkeit des Gesetzes letztlich auf Verträge mit Verbrauchern (also Personen, die das Darlehen **nicht** überwiegend aus gewerblichen / selbständig beruflichen Zwecken aufgenommen haben) reduziert.

### **Verordnungsermächtigung kann Anwendungsbereich für andere Darlehensnehmer erweitern (Absatz 8)**

Unternehmer sollen im Gegensatz zu Verbrauchern vorläufig auf die sonstigen Hilfspakete verwiesen werden (siehe S. 3 ff.).

Die Bundesregierung kann jedoch mit Zustimmung des Bundestages aber ohne Zustimmung des Bundesrates mittels Rechtsverordnung den Anwendungsbereich auf weitere Darlehensnehmergruppen, insbesondere auf Kleinstunternehmen und kleine und mittlere Unternehmen erstrecken. Bislang wurde von dieser Option jedoch kein Gebrauch gemacht.

### **Zeitliche Befristung bis zum 30. Juni mit Option der Verlängerung**

Die Stundung gilt für Ansprüche, die im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 fällig werden. Dauer und Auswirkungen der Corona-Pandemie können jedoch derzeit nicht vorhergesagt werden.

Daher ist die Bundesregierung gemäß Art. 240 § 4 EGBGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates den Zeitraum der Stundung bis zum 30. September und die Verlängerung der Vertragslaufzeit auf bis zu zwölf Monate zu erstrecken.



Durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages aber ohne Zustimmung des Bundesrates kann die Frist auch über den 30. September 2020 hinaus verlängert werden, wenn die Beeinträchtigungen auch nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung fortbestehen.

Von der Möglichkeit der Verlängerung wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Derzeit ist nicht absehbar, ob dies in der Zukunft der Fall sein wird.

Sollten daher Schwierigkeiten mit der Rückzahlung eines Darlehens bestehen, wäre an eine Umschuldung zu denken, da die Zinssätze gegebenenfalls heute günstiger sind als bei Vertragsschluss. Gemäß § 489 BGB dürfen Darlehensverträge auch ohne ausdrückliche Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden – insbesondere wenn seit Vertragsschluss und vollständiger Auszahlung der Darlehenssumme 10 Jahre vergangen sind.

## **Auswirkungen auf Mietverhältnisse**

### **Freiwerden von der Leistungsverpflichtung/ Mietminderung?**

Die Hauptpflicht des Mieters in einem Mietvertrag ist die Verpflichtung zur Zahlung der Miete. Nach den gesetzlichen Regeln bleibt der Mieter zur Zahlung der Miete auch dann verpflichtet, wenn er keine Einnahmen hat oder die Mieträume aus Gründen nicht nutzen kann, die in seiner eigenen Risikosphäre liegen (vgl. vor allem § 537 Abs. 1 BGB).

Diese Problematik trifft sowohl Verbraucher (also Personen, die die Räume nicht aus überwiegend gewerblichem oder selbständig beruflichem Anlass gemietet haben), als auch gewerbliche Mieter.

### **Gewerbliche Mietverhältnisse**

Staatliche Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie wie etwa Lockdowns oder Betriebsverbote führen nicht selten dazu, dass die Räumlichkeiten, die zum Betrieb des Unternehmens angemietet wurden, nicht oder nicht mehr gewinnbringend genutzt werden können. Lange Zeit war umstritten, ob hieraus für Mieter ein Minderungsrecht folgen kann.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in einem aktuellen Fall entschieden, dass eine behördliche coronabedingte Betriebsschließung zu einem Wegfall bzw. einer Störung der Geschäftsgrundlage führen könne (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, AZ: XII ZR 8/21). Keine der Mietvertragsparteien habe das Risiko einer pandemiebedingten Betriebsschließung alleine zu tragen. Vielmehr müssen alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls genau gegeneinander abgewogen werden. Hierbei soll u.a. zu berücksichtigen sein, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. „Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen ist“, so der BGH. Zu berücksichtigen kann auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern (z.B. durch eine entsprechende Versicherung oder Umstrukturierung des Betriebs).

Da aber andererseits keine Überkompensierung der entstandenen Verluste erfolgen soll, sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Auch Versicherungsleistungen dürfen nicht außer Betracht bleiben. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bleiben hingegen außer Betracht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters sei, so der BGH, nicht erforderlich. Schließlich sind bei der gebotenen Abwägung auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen.

Der BGH setzt mit seiner Entscheidung eine neue, seit Dezember 2020 in Kraft gesetzte mietrechtliche Regelung um, nach der eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit gewerblicher Mieträume aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Corona-Bekämpfung eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellt (Art. 240 § 7 EGBGB i.V.mit § 313 BGB). Welche Auswirkungen die Rechtsprechung des BGH im Einzelnen hat, steht noch nicht fest. Der Fall wurde nämlich zur abschließenden Entscheidung an das Oberlandesgericht Dresden zurückverwiesen, welches nun die konkrete Abwägung anhand der vom BGH aufgezeigten Kriterien vorzunehmen hat.

Abgesehen von den gesetzlichen Regelungen steht es natürlich den Parteien frei, sich gütlich zu einigen und entsprechende Vereinbarungen zu schließen. Diese sollten aus Beweisgründen jedoch immer **schriftlich** fixiert werden.

### **Auswirkung auf Betriebskostenabrechnungen**

Auf Vermieterseite sollte darauf geachtet werden, dass gegenüber dem Mieter nur Betriebskosten für Leistungen abgerechnet werden können, die auch tatsächlich erbracht wurden. Sollten daher z.B. Hausmeisterdienste, Wartungsarbeiten, Müllabfuhr etc. infolge der Corona – Krise nur eingeschränkt erbracht werden

können, so dürfen dem Mieter auch nur entsprechend reduzierte Kosten in Rechnung gestellt werden.

**Für Altfälle wegen coronabedingt nicht gezahlter Mieten im Zeitraum zwischen dem 01.04. und dem 30.06.2020 gilt nach wie vor Folgendes:**

Um die Folgen der oben beschriebenen rechtlichen Lage abzumildern, hatte der Gesetzgeber folgende Regelungen getroffen:

- Der Vermieter darf das Mietverhältnis **nicht aus dem Grund kündigen**, dass der Mieter Zahlungen aus dem 3-monatigen Zeitraum 1.4.2020 bis 30.6.2020 **Corona-bedingt nicht leistet**; dieser Zeitraum hätte durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bis zum 30.09.2020 verlängert werden können, jedoch ist dies nicht erfolgt.
- Die Zahlungsverpflichtung des Mieters bleibt aber grundsätzlich weiter bestehen,
- Der **Zusammenhang zwischen mangelnder Zahlung und Corona-Pandemie ist vom Mieter glaubhaft zu machen**,
- Diese Regelung gilt bis zum 30.6.2022, der Mieter hat also **2 Jahre Zeit, die in den Monaten April bis einschl. Juni 2020 nicht gezahlte Miete nachzuzahlen**.

Mit anderen Worten: Der Mietzins (zuzüglich der Betriebskosten) wurde dem Mieter nicht erlassen. Lediglich das Kündigungsrecht wurde ausgesetzt. Wird die rückständige Miete nicht bis zum 30.06.2022 nachgezahlt, lebt das Kündigungsrecht wieder auf.

Problematisch an der gesetzlichen Regelung ist es für den Mieter, dass er nachweisen muss, dass er gerade wegen der Corona-Krise – und nicht aus anderen Gründen nicht liquide ist. Hier besteht leider erhebliches Streitpotenzial und es kann den Mietvertragsparteien nur geraten werden, **frühzeitig das Gespräch zu suchen, um eine einvernehmliche Regelung anzustreben**. Diese sollte aus Beweisgründen **schriftlich** fixiert werden.

Beachtlich ist an der gesetzlichen Regelung im Übrigen, dass sie uneingeschränkt **sowohl für Verbraucher als auch für gewerbliche / freiberufliche Mieter** gilt

## **Auswirkungen auf Versorgungsverträge und andere Dauerschuldverhältnisse**

Im Jahre 2020 hatte die Bundesregierung eine Zahlungserleichterung für Verbraucher vorgesehen, die die Corona-Krise derart hart traf, dass sie vorübergehend nicht in der Lage waren, laufende Zahlungsverpflichtungen der Grundversorgung zu erfüllen. **Diese Regelungen sind aktuell nicht mehr in Kraft.**

Betroffen waren nach dem Gesetzeswortlaut „alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse“. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die „zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind“. Dies waren z.B. Verträge über die Lieferung von **Strom, Gas und Wasser, aber auch Telefon- und Internetverträge sowie für die üblichen Versicherungen.**

**Verbraucherinnen und Verbraucher** erhielten für die o.g. Verträge, die **vor dem 8. März 2020 geschlossen** wurden, ein zeitlich befristetes **Leistungsverweigerungsrecht, faktisch also einen Zahlungsaufschub.** Das Leistungsverweigerungsrecht hatte zur Folge, dass der Verbraucher trotz Nichtzahlung **nicht in Verzug kommt, so dass weder eine Kündigung des Vertrages durch den Versorger, noch die Geltendmachung von Verzugszinsen möglich war.**

Für **Kleinstgewerbetreibende** galt entsprechendes in Bezug auf andauernde Vertragsverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen dienten, die für die wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs wesentlich sind. Dies können z.B. auch besondere Versicherungsverträge sein.

Das Leistungsverweigerungsrecht war bis zum 30. Juni 2020 befristet und wurde nicht verlängert.

Wie bereits erwähnt, wurde der Verbraucher/Kleinstgewerbetreibende nicht endgültig frei von der Verpflichtung, die Versorgungsleistungen zu bezahlen. Er erhielt lediglich einen Zahlungsaufschub. Mit Ablauf des 30.06.2020 wurden sämtliche Rückstände sofort fällig.

Stand: 04.02.2022