

Gesetzesänderungen im Vertragsrecht



© REDPIXEL / Adobe Stock

Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit erkannt, die dramatischen Auswirkungen der Corona-Pandemie durch vorübergehende Änderungen im Zivilrecht abzufedern. Im Bereich des Vertragsrechts sind insbesondere die Vertragspartner von Dauerschuldverhältnissen von den befristeten Gesetzesänderungen betroffen. Aber auch außerhalb dieser aktuellen befristeten Sonderregelungen bei Dauerschuldverhältnissen des deutschen Gesetzgebers können sich Leistungsverweigerungsrechte ergeben, die nachfolgend dargestellt werden.

Bevor Sie sich mit den gesetzlichen Leistungsverweigerungsrechten auseinandersetzen, möchten wir vorausschicken, dass es sich in vielen Fällen lohnt, mit den Gläubigern in Verhandlungen zu treten und zwar unabhängig von der zumeist auslegungsbedürftigen Rechtslage. Daher beachten Sie bitte den letzten Abschnitt dieser FAQs („Was tun, wenn die Sondertatbestände der Leistungsverweigerung nicht greifen oder vom Gläubiger nicht anerkannt werden?“)

Kann die Wohnraum-/Gewerberaummiete verweigert werden?

Am 27. März 2020 ist ein Bundesgesetz in Kraft getreten, das Regelungen zum Schutz von Wohn- und auch von Gewerbemietern in Folge der Pandemie enthielt. Dazu gehörten Einschränkungen von Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen, sowie Regelungen zur Stundung- und Vertragsanpassungen. Nach dem Gesetz durfte Mietern zwischen April und Juni 2020 - egal ob privat oder gewerblich - nicht gekündigt werden, wenn sie ihre Miete zwischen April und Juni 2020 wegen der Pandemie nicht zahlen konnten. Diese Regelung wurde nicht über den 30. Juni 2020 hinaus verlängert. Das heißt, ein Vermieter kann jetzt wieder kündigen, wenn der Mieter zwei Monate nicht zahlen kann. Mieten, die für die Monate April bis Juni nicht gezahlt wurden, sollen spätestens bis zum 30. Juni 2022 beglichen sein. Sonst ist eine Kündigung möglich. Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann.

Die Frage, ob eine behördlich angeordnete Schließung des Betriebes sich lediglich auf den Betrieb des Mieters bezieht und damit dem Unternehmerrisiko des Mieters unterfällt oder auch die Mietsache selbst betrifft und somit einen Mietmangel darstellen kann, ist juristisch sehr umstritten. Diese Rechtsfrage des Minderungsrechts des Mieters wurde in den vergangenen Monaten von verschiedenen Gerichten unterschiedlich entschieden, so dass diese Frage von dem Bundesgerichtshof noch entscheiden werden muss. Für die Beurteilung durch die Gerichte spielte es auf jeden Fall eine entscheidende Rolle, wie der Mietzweck im Mietvertrag formuliert wurde. Wurde der Mietzweck von den Vertragspartnern eng eingegrenzt, so dass nach der behördlichen Anordnung keine Nutzung der Räume verbleibt, so spricht einiges dafür, hier einen Mietmangel durch den Vermieter anzunehmen.

Auch nach Auslauf des Kündigungsmoratoriums empfehlen wir Mietern von Wohn- und Gewerberäumen, die aufgrund der Corona Krise nicht in der Lage sind, ihre Miete zu zahlen, gemeinsam mit ihrem Vermieter nach Lösungen zu suchen. Gewerbemieter haben unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die im Rahmen des Konjunkturpakets beschlossene Überbrückungshilfe in Anspruch zu nehmen. So kann ein Teil der Fixkosten (wie z.B. Miete, Strom, Heizung, Wasser, Reinigung, etc.) gedeckt werden.

Wann kann man sich auf höhere Gewalt (Force Majeure) beziehen? Was gilt bei internationalen Verträgen?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht keine Leistungsentbindung aufgrund höherer Gewalt (Force Majeure). Insbesondere in internationalen Verträgen ist die Klausel jedoch häufig vorzufinden. Sofern es also eine vertragliche Regelung der höheren Gewalt gibt, geht diese anderen Regelungen vor.

Klauseln zur höheren Gewalt umfassen Regelungen, welche die Folgen von Leistungsstörungen adressieren, die durch Umstände hervorgerufen werden, die sich der Kontrolle und Einflussnahme der Vertragsparteien entziehen. Zu diesen Umständen zählen insbesondere Naturkatastrophen. Ob es sich bei der Corona-Pandemie um höhere Gewalt handelt, muss im Einzelfall geprüft werden. Hierbei ist bei internationalen Verträgen zunächst zu klären, welcher Rechtsordnung der Vertrag unterliegt. Zumeist findet man in internationalen Verträgen entsprechende Rechtswahl- und Gerichtsstandsklauseln. Sofern dies versäumt wurde, regelt das Internationale Privatrecht welche Rechtsordnung anwendbar ist.

Für das deutsche Recht muss deshalb bei der Auslegung von „Force Majeure“-Klauseln auf die allgemeinen Grundsätze des BGB zurückgegriffen werden (siehe unten dargestellt). Anders sieht es insbesondere im UN-Kaufrecht aus. Gemäß Art. 79 Abs. 1 CISG hat eine Vertragspartei für die Nichterfüllung einer ihrer Pflichten nicht einzustehen, wenn sie beweist, dass die Nichterfüllung auf einem außerhalb ihres Einflussbereichs liegenden Hinderungsgrund beruht und dass von ihr vernünftigerweise nicht erwartet werden konnte, den Hinderungsgrund bei Vertragsabschluss in Betracht zu ziehen oder den Hinderungsgrund oder seine Folgen zu vermeiden oder zu überwinden. Nach dem chinesischen Zivilrecht wird die Corona-Pandemie wohl als ein „Force Majeure“-Ereignis einzustufen sein, da auch die SARS-Epidemie 2002/2003 und alle daraus resultierenden Vertragsstörungen und Bekämpfungsmaßnahmen der Regierung landläufig als ein solches Ereignis angesehen wurden.

Rechtsfolge einer „Force Majeure“-Klausel ist in der Regel, dass in einer betreffenden Situation die Leistungspflichten der Parteien suspendiert werden und etwaige Schadensersatzansprüche ausgeschlossen sind. Darüber hinaus können auch weitreichende Kündigungs- und Rücktrittsrechte vereinbart worden sein.

Die Internationale Handelskammer (ICC Germany) hat eine deutsche Übersetzung der aktuellen „ICC Force Majeure and Hardship Clauses 2020“ veröffentlicht. Die ICC weist darauf hin, dass Unternehmen mit der Aufnahme der Klauseln in ihre internationalen Verträge eine Regelung für den Fall treffen können, dass eine Vertragspartei aufgrund von höherer Gewalt nicht liefern kann. Eine kürzere, vereinfachte Fassung richtet sich insbesondere an kleinere und mittelständische Unternehmen.

Die ICC-Klausel gibt es sowohl als Lang- als auch als Kurzversion. Weitere Informationen und den kostenlosen Download der Übersetzung finden Sie [hier](#). Die englischsprachige Original-Version finden Sie [hier](#).

Existieren nach deutschem Recht sonstige Leistungsverweigerungsrechte?

Vertragsverhältnisse, die nicht unter die oben beschriebenen Sondertatbestände des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie fallen und keine „Force-Majeure“ Klausel enthalten, können unter Umständen über die allgemeinen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gelöst werden. Grundsätzlich schulden sich Vertragspartner aufgrund der gegenseitigen Vertragstreue die Einhaltung ihrer vertraglich zugesicherten Leistungen. Die rechtliche Grenze dieser Treuepflicht liegt im deutschen Recht bei der sog. Unmöglichkeit der Leistungserbringung gemäß § 275 BGB und/oder der sog. Störung bzw. des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB.

Wann liegt die Unmöglichkeit der Leistungserbringung (§ 275 BGB) vor?

§ 275 Abs. 1 BGB differenziert zwischen einer objektiven Unmöglichkeit (es ist dauerhaft niemandem möglich die Leistung zu erbringen) und einer subjektiven Unmöglichkeit (lediglich auf Seiten des Schuldners liegt ein dauerhaftes unüberwindbares Leistungshindernis vor). Auch für den Fall der Unverhältnismäßigkeit der Leistungserbringung (sog. wirtschaftliche Unmöglichkeit) sieht § 275 Abs. 2 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht vor. Die Rechtsfolge ist der Untergang des Anspruchs des Gläubigers auf Leistungserfüllung des Schuldners. Der Schuldner muss sich gemäß § 275 Abs. 2 und 3 BGB auch auf sein Recht der Leistungsverweigerung berufen. Auch ein Schadenersatz des Schuldners ist – im Falle des Verschuldens des Schuldners – nicht auszuschließen.

Besteht zum Beispiel für ein Unternehmen in der Lieferkette, dass durch die Corona-Pandemie einen Leistungsausfall eines Zulieferers beklagt, die theoretische Möglichkeit die Ware von einem Dritten, allerdings zu einem höheren Preis zu erwerben, so liegt kein Fall der Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 1 BGB vor, sondern allenfalls eine Unverhältnismäßigkeit

nach § 275 Abs. 2 BGB. Ob tatsächlich ein grobes Missverhältnis zum Leistungsinteresse des Gläubigers vorliegt, muss in jedem Einzelfall anhand der konkreten Vertragsinhalte geprüft werden. Diese Norm ist restriktiv auszulegen, da sie auf Extremfälle zugeschnitten ist.

Wann kann von der Störung der Geschäftsgrundlage ausgegangen werden (§ 313 BGB)?

Während bei § 275 Abs. 2 BGB (Unverhältnismäßigkeit der Leistungserbringung) das Leistungsinteresse des Gläubigers im Vordergrund steht, sind bei der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB die Belange des Schuldners maßgeblich. Diese Regelung, die sich aus dem Richterrecht entwickelt hat, ist jedoch gegenüber § 275 BGB nur subsidiär anzuwenden, da sie eine Ausnahmegesetzgebung darstellt. Über das Institut der Störung der Geschäftsgrundlage kann eine Anpassung des Vertragsinhaltes an die veränderten Verhältnisse erreicht werden. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Es müssen objektive oder subjektive Umstände vorliegen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, ohne zugleich Vertragsinhalt zu sein.
- Bei hypothetischer Betrachtung müssten die Vertragsparteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt abgeschlossen haben, wenn ihnen die tatsächliche Änderung bekannt gewesen wäre.
- Das Festhalten am unveränderten Vertrag muss für einen Teil unzumutbar sein.

In objektiver Hinsicht kommen als Geschäftsgrundlage grundlegende politische, wirtschaftliche, soziale und natürliche Gegebenheiten, deren Änderungen sich auf Vertragsverhältnisse auswirken können, in Betracht. Dazu gehören auch Revolutionen, Kriege, Naturkatastrophen oder Wirtschaftskrisen. Subjektiv können Vorstellungen über das Vorhandensein oder den künftigen Eintritt bestimmter Umstände einer Vertragspartei eine Geschäftsgrundlage bilden, solange diese Vorstellung bei Vertragsschluss auch zutage getreten ist und sich nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Dies ist dann anzunehmen, wenn die Leistung des Schuldners nur unter Aufwendungen möglich ist, zu denen er nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht mehr verpflichtet werden kann. Es muss also im konkreten Einzelfall geprüft werden, ob eine übermäßige Leistungserschwerung vorliegt. Die Rechtsfolge des § 313 BGB ist insbesondere ein Anspruch auf eine interessengerechte Anpassung des „gestörten“ Vertrages. Zunächst hat die benachteiligte Seite Anspruch auf Anpassung des Vertrags. Der Vertrag gilt dann mit dem Inhalt, den man vereinbart hätte, wenn die unerwarteten neuen Umstände schon bekannt gewesen wären. Dabei kann die vertraglich vorgeschriebene Leistung ebenso angepasst werden wie die Gegenleistung, also die Vergütung. Lediglich wenn eine Vertragsanpassung nicht möglich oder unzumutbar ist, ergibt sich ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag bzw. ein Dauerschuldverhältnis zu kündigen gem. § 313 Abs. 3 BGB. Im Streitfall müssten die Gerichte den Vertrag auslegen und entscheiden.

Der Bundestag hat am Donnerstag, den 17.12.2020, eine wesentliche Vermutungsregelung beschlossen, die klarstellt, dass die Corona-Pandemie zu einer Störung der Geschäftsgrundlage im Gewerbemietverhältnis führen kann:

In § 7 zu Art. 240 EGBGB Störung wurde folgende Regelung zur Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen aufgenommen:

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Die Regelung erfasst vermietete Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind. Sie gilt damit insbesondere für Gewerbemietverhältnisse, aber auch für die Anmietung von zu Freizeitzwecken genutzten Räumen und für Kultureinrichtungen. Die Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, knüpft im Ausgangspunkt an eine staatliche Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie an. Die staatliche Maßnahme muss die Verwendbarkeit des Betriebs des Mieters einschränken und sich dafür auf die Mietsache selbst oder den in der Mietsache ausgeübten Betrieb des Mieters beziehen. Die Verwendbarkeit muss aufgehoben oder jedenfalls erheblich eingeschränkt sein. Ein typisches Beispiel für die vollständige Aufhebung ist eine Schließungsverfügung.

Als Rechtsfolge schafft die Regelung eine tatsächliche Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die Vermutung ist widerleglich, zum Beispiel in Fällen, in denen der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der breiten Öffentlichkeit bereits absehbar war.

Die Vermutung gilt nur für das sogenannte reale Merkmal des § 313 Absatz 1 BGB, dass sich also ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die weiteren Merkmale des § 313 Absatz 1 BGB bleiben unberührt; im Streitfall ist ihr Vorliegen also durch die Partei, die sich auf die Regelung beruft, darzulegen und gegebenenfalls unter Beweis zu stellen. Der Bundesgesetzgeber möchte mit dem Vorschlag klarstellen, dass § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) grundsätzlich Anwendung auf Gewerbemietverträge von Betrieben, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, finden kann. Dabei wird an die Verhandlungsbereitschaft der Vertragsparteien appelliert, um eine Lastenverteilung der Folgen von COVID-19 von Vermieter und Mieter gleichermaßen vorzunehmen.

Allgemeine und mietrechtliche Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte sind vorrangig gegenüber § 313 BGB – ein Umstand, der nicht geändert werden soll. Der Bundesrat hat dieser Änderung in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2020 zugestimmt.

Was tun, wenn die Sondertatbestände der Leistungsverweigerung nicht greifen oder vom Gläubiger nicht anerkannt werden?

Wie die oben beschriebenen Leistungsverweigerungsrechte verdeutlichen, ist die Rechtslage rund um Vertragsverhältnisse, die durch die COVID-19-Pandemie beeinträchtigt werden, keineswegs schwarz oder weiß, sondern komplex. Naturgemäß werden Schuldner und

Gläubiger die Verträge aufgrund ihrer abweichenden Interessen auch unterschiedlich auslegen. Was ist unverhältnismäßig? Was ist unzumutbar? Die endgültige Wertung durch ein Gericht ist schwer vorhersehbar, so dass für beide Parteien im Streitfall rechtliche Risiken bestehen.

Die aktuellen vertragsrechtlichen Fragestellungen bedürfen oftmals einer schnellen Klärung bzw. Einigung und ein Rechtsstreit würde die Lage der Vertragsparteien zeitlich wie ökonomisch (Stichwort Rechtsanwaltsgebühren und Gerichtsgebühren) weiter verschlimmern. Wir raten daher vielen Schuldner, auf ihre Gläubiger zuzugehen und im Rahmen fairer Verhandlungen eine einvernehmliche Lösung zu suchen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die aktuelle Betroffenheit durch die COVID-19-Pandemie von keiner Vertragspartei zu vertreten ist und auch nicht vorhersehbar war. Ferner sollen die Geschäftsbeziehungen zumeist fortgeführt werden, so dass eine einvernehmliche Lösung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage beider Vertragsparteien oftmals der geeignetste Weg sein wird.

Weiterführende Artikel

- Gesetzesänderungen im Zivil- und Gesellschaftsrecht

Ansprechpartner

Ass. jur. Nadja Carolin Herber

Telefon: +49 2151 635-414

Telefax: +49 2151 635-44414

E-Mail:

Nordwall 39

47798 Krefeld

Charlotte Stoll

Telefon: +49 2151 635-416

Telefax: +49 2151 635-44416

E-Mail:

Nordwall 39

47798 Krefeld

Dokument-Infos

Webcode: 22747

Ausdrucksdatum: 14.05.2021