

## Gesetzesänderungen im Zivil- und Gesellschaftsrecht



© H-J Paulsen - Fotolia.com

Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit erkannt, die dramatischen Auswirkungen der Corona-Pandemie durch vorübergehende Änderungen im Zivilrecht, insbesondere im Vertragsrecht, abzufedern. Juristische Personen können dank zahlreicher Form- und Fristenerleichterungen ihren gesellschaftsrechtlichen Pflichten nachkommen. Sowohl die Stellung von Insolvenzanträgen als auch die Insolvenz-Anfechtung verläuft übergangsweise nach abweichenden Regeln.

### Dauerschuldverhältnisse

#### Mietverträge

Am 27. März 2020 ist ein Gesetz in Kraft getreten, das Regelungen zum Schutz von Wohn- und auch von Gewerbemieter 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. Gewerbemietern 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.

### **Gewerbemietverhältnisse**

Am 31. Dezember 2020 ist eine Vermutungsregelung zugunsten gewerblicher Mieter (und Pächter) in Kraft getreten, die ihre Räumlichkeiten infolge der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nur sehr eingeschränkt oder gar nicht nutzen können. Sie trifft jedoch keine Aussage darüber, wie sich der vorgenannte Umstand auf die jeweiligen Mietzahlungsverpflichtungen auswirkt. Die Auseinandersetzung darüber bleibt weiterhin den Vertragspartnern vorbehalten, wobei ein Kompromiss angestrebt werden sollte. Der Gesetzgeber trifft lediglich eine punktuelle und vom Vermieter widerlegbare Annahme. Diese kann dazu führen, dass der Mieter die Anpassung des Mietvertrages und falls dies nicht möglich oder dem Vermieter nicht zumutbar ist, die Kündigung desselben verlangen kann, sofern die übrigen gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Konkret bezieht sich die Neuregelung auf eine Norm, die vorgibt, wie die Parteien mit einem Vertrag umgehen können, dessen Geschäftsgrundlage gestört ist. Letzteres setzt unter anderem voraus, dass sich ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Aufgrund der Neuregelung wird dies vermutet, wenn die Räumlichkeiten infolge der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nur sehr eingeschränkt oder gar nicht genutzt werden können. Dabei muss sich die staatliche Maßnahme auf die Mietsache selbst oder auf den in der Mietsache ausgeübten Betrieb des Mieters beziehen. Ein typisches Beispiel für die vollständige Aufhebung ist eine Schließungsverfügung. Von einer sehr eingeschränkten Nutzung kann ausgegangen werden, wenn Vorschriften die Nutzung (eines Teils) des Ladenlokals ganz oder teilweise beschränken.

Die Vermutung kann beispielsweise mit dem Einwand widerlegt werden, dass der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem die pandemieartige Ausbreitung von COVID-19 für die breite Öffentlichkeit bereits absehbar war.

Die weiteren Merkmale, die erfüllt sein müssen, um eine Störung der Geschäftsgrundlage annehmen zu können, bleiben von der neuerlichen Vorschrift unberührt.

Unberührt bleibt auch der Vorrang der Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte gegenüber der Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage.

Für schnellere Rechtssicherheit über Verpflichtungen zur Anpassung der gewerblichen Miete oder Pacht sorgt das neu eingeführte Vorrang- und Beschleunigungsgebot für entsprechende Klageverfahren. Vorausgesetzt, die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie sind Anlass für die jeweilige Auseinandersetzung.

### **Strom-, Gas- und Telekommunikationsverträge**

Im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen, die die Grundversorgung betrafen, stand gewissen Schuldnern ein Leistungsverweigerungsrecht zu. Darunter fielen beispielsweise Strom-, Gas- und Telekommunikationsverträge. Verbraucher und Kleinstunternehmer konnten sich darauf berufen, wenn sie die geschuldete Leistung wegen der COVID-19-Pandemie nicht erbringen konnten. Zudem musste der jeweilige Vertrag bereits vor dem 8. März 2020 geschlossen worden sein. Als Kleinstunternehmen galten solche, die bis zu neun Mitarbeitern und einen Jahresumsatz von bis zu zwei Millionen Euro aufwiesen.

### **Verbraucherdarlehensverträge**

Eine gesetzliche Stundung von drei Monaten kam zahlungsverpflichteten Verbrauchern zugute, deren Kredite bis zum 30. Juni 2020 fällig wurden. Voraussetzung dafür war, dass sich die Zahlungsunfähigkeit infolge der Corona-Pandemie ergeben hat. Dementsprechend wurde die Vertragslaufzeit insgesamt um drei Monate verlängert. Im Anschluss an die gesetzliche Stundung durfte dem Kreditnehmer ausschließlich die Abbezahlung seiner regulären Rate abverlangt werden. In diesem Zusammenhang durfte der Kreditgeber dem Verbraucher nicht kündigen.

Die Möglichkeit des Zahlungsaufschubs bei den vorgenannten Dauerschuldverhältnissen wurde über den 30. Juni 2020 hinaus nicht verlängert.

### **Gesellschaftsrecht**

Hauptversammlungen, insbesondere von Aktien- und Kommanditgesellschaften auf Aktien, durften bereits im Jahr 2020 unter erleichterten Bedingungen stattfinden. An diesen wird bis zum 31. Dezember 2021 festgehalten (**GesRGenRCOVMVV**): Verkürzung der Einberufungsfrist, Ermöglichung der Online-Teilnahme und Entscheidung über Abschlagszahlungen auf den Bilanzgewinn durch den Vorstand der Gesellschaft ohne Satzungsermächtigung. In letzterem Fall muss der Vorstand nur die Zustimmung des Aufsichtsrats, nicht jedoch einen Beschluss der Hauptversammlung einholen.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung durften auch ohne das Einverständnis sämtlicher Gesellschafter schriftlich, d. h. in Textform, Gesellschafterbeschlüsse fassen. Genauso durften Genossenschaften und Vereine, unabhängig von den jeweiligen Satzungsregelungen, Versammlungen virtuell abhalten und in Textform Beschlüsse fassen. Auch diese Erleichterungen wurden bis zum 31. Dezember 2021 verlängert.

### **Insolvenzrecht**

Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Insolvenzantragspflicht bis zum 30. April ausgesetzt. Dies ist durch die Ergänzung eines neuen Artikels 1 mit Änderungen des „COVID-19-Insolvenzaussetzungsgesetzes (COVInsAG) zur Verlängerung der Aussetzung der

Insolvenzantragspflicht und zur Verlängerung des Anfechtungsschutzes für pandemiebedingte Stundungen“ möglich geworden.

Diese Verlängerung der Aussetzung der Antragspflicht soll Schuldern zugutekommen, die einen Anspruch auf finanzielle Hilfe aus den aufgelegten Corona-Hilfeprogrammen haben und deren Auszahlung noch aussteht. Die betroffenen Unternehmen müssen hierzu unter anderem wegen der Corona-Krise staatliche Hilfen beantragt haben oder zumindest auf nachvollziehbare Art und Weise begründet haben, warum sie einen solchen Antrag nicht gestellt haben. Weitere Bedingungen: Der Antrag muss Aussicht auf Erfolg haben, bei Gewährung der staatlichen Hilfen muss der Insolvenzgrund wegfallen und auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Die neue Regelung gilt rückwirkend zum 1. Februar.

## Weiterführende Artikel

- Information des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz

## Ansprechpartner

### Sebastian Greif

Telefon: +49 2151 635-410  
Telefax: +49 2151 635-44410  
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: 22655  
Ausdrucksdatum: 15.05.2021