

Berlin, 30.03.2020

### **Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht - Wichtige Regelungen für Immobilieninvestoren**

Die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden staatlichen Maßnahmen zu ihrer Eindämmung haben bereits jetzt neben medizinischen und gesellschaftsrechtlichen Folgen auch außerordentliche wirtschaftliche Konsequenzen nach sich gezogen. Als Teil des Maßnahmenpaketes des Bundes hat der Bundestag daher am 25.03.2020 u.a. das sog. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen. Der Bundesrat hat in seiner heutigen Sitzung keinen Einspruch gegen das Gesetz erhoben. Dieses Gesetz ist Teil eines Maßnahmenpakets des Bundes, welches neben der Bereitstellung von Liquiditätshilfen über die KfW und Unterstützungsmaßnahmen gemäß des parallel beschlossenen Wirtschaftsstabilisierungsfondsgesetzes weitere Maßnahmen, wie z.B. Steuerstundungen erfasst, die in wirtschaftliche Notlage geratenen Unternehmen die Zeit schaffen soll, die Fortführung des Unternehmens mittels Inanspruchnahme der staatlich zur Verfügung gestellten Hilfen und/oder Vereinbarungen mit Gesellschaftern, Kapitalgebern und/oder anderen Gläubigern zu erreichen. Das nachfolgende Legal Update soll einen Überblick über wesentliche Regelungen des Gesetzes geben, welche für die Immobilieninvestorensseite besondere Relevanz haben. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die Rechtsberatung im Einzelfall. Sofern Sie zu konkreten Rechtsfragen Beratungsbedarf haben, sprechen Sie gern die Verfasser dieses Legal Updates oder Ihre gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG an. Wir stehen Ihnen gern unterstützend zur Verfügung.

Die nachfolgend dargestellten insolvenzrechtlichen Regelungen treten nach Verkündung des Gesetzes rückwirkend zum 1. März 2020 in Kraft. Die aufgeführten zivilrechtlichen Anpassungen treten am 1. April 2020 in Kraft.

#### **Insolvenzrecht - COVID-19- Insolvenzaussetzungsgesetz („COVInsAG“) Aussetzung der Insolvenzantragspflicht**

Die zentrale insolvenzrechtliche Regelung ist die zunächst bis zum 30.09.2020 befristete Aussetzung der Pflicht zur Stellung eines Insolvenzantrages nach § 15a

der Insolvenzordnung („InsO“) sowie § 42 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches („BGB“). Diese Aussetzung gilt nur dann nicht, wenn die Insolvenzreife nicht auf den Folgen der COVID-19-Pandemie beruht oder wenn keine Aussichten darauf bestehen, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen. War der Schuldner am 31.12.2019 nicht zahlungsunfähig, wird vermutet, dass die Insolvenzreife auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht und Aussichten darauf bestehen, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen.

Anders als im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zunächst diskutiert, enthält § 1 Satz 1 COVInsAG eine grundsätzliche Suspendierung der Insolvenzantragspflicht im genannten Zeitraum. Unter den vorgenannten Voraussetzungen entfällt diese generelle Suspendierung nur ausnahmsweise. An das Vorliegen eines Ausnahmegrundes ist zugunsten des Antragspflichtigen ein strenger Darlegungs- und Beweismaßstab anzulegen. Die zusätzliche Vermutungsregelung stellt zudem eine weitere Entlastung für den Antragspflichtigen im Hinblick auf die Aussichten auf Beseitigung einer bestehenden Zahlungsunfähigkeit dar.

#### Ursachenzusammenhang

Wie weit der Begriff des „Beruhens“ auszulegen ist, ergibt sich aus der Gesetzesbegründung nicht. Nach dem Zweck des Gesetzes ist von einer weiten Auslegung auszugehen. Damit sollte die Insolvenzreife nicht nur dann auf den Folgen der COVID-19-Pandemie „beruhen“, wenn das Unternehmen durch Schließungen oder den Abbruch von Lieferverhältnissen direkte Umsatzeinbußen hat, sondern bereits auch dann, wenn mittelbare Einflüsse der COVID-19-Pandemie zur Insolvenzreife führen. Jedenfalls bei Mietern, deren Umsatzeinbrüche auf die behördlich angeordneten Geschäftsschließungen zurückzuführen sind sowie bei Vermietern, bei denen in Folge dessen die erwarteten Mietzahlungen nicht eingehen, sollten die Voraussetzungen des Ausnahmestatbestandes im Regelfall nicht vorliegen. Auf der anderen Seite wird der erforderliche Kausalzusammenhang fehlen, wenn bereits vor der COVID-19-Pandemie eine Antragspflicht bestand. Im Einzelfall wird zu entscheiden sein, wie mit den Fällen umgegangen wird, in denen neben der CO-

VID-19-Pandemie weitere Ursachen zur Insolvenzreife führten.

Für den Ausnahmetatbestand „fehlenden Aussicht auf Beseitigung der Zahlungsunfähigkeit“ wird u.a. relevant werden, inwieweit den betroffenen Unternehmen die staatlich bereitgestellten Liquiditätshilfen oder Garantieleistungen zur Verfügung stehen und sie sich im Rahmen einer vorausschauenden Finanzplanung darum bemühen. Die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sind regelmäßig an bestimmte Kriterien gebunden. So sind Unternehmen, die sich zum 31.12.2019 bereits „in Schwierigkeiten“ befanden, im Regelfall hiervon ausgeschlossen. Hier muss eine seriöse Finanzplanung dann auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Gesellschafterhilfen oder Unterstützungsleistungen bestehender Fremdkapitalgeber) zurückgreifen.

#### Dauer

Die Suspendierung der Insolvenzantragspflicht ist zunächst zeitlich befristet bis zum 30.09.2020. Sie kann – wie auch die weiteren Regelungen des COVInsAG – durch Rechtsverordnung bis längstens 31.03.2021 verlängert werden.

#### **Folgen der Aussetzung**

Das COVInsAG enthält in § 2 explizite Folgen der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht in Abweichung zur Rechtslage außerhalb einer solchen. Beweggrund war auch hier, den betroffenen Unternehmen Zeit für die Beseitigung des infolge der COVID-19-Pandemie eingetretenen Insolvenzgrundes zu verschaffen und die Geschäftsführung bis dahin zu ermöglichen.

Im Rahmen dieses Legal Updates greifen wir hieraus lediglich beispielhaft die folgenden zwei Aspekte auf:

#### Ausnahme von gesellschaftsrechtlichen Zahlungsverboten

Zahlungen, die im ordnungsgemäßen Geschäftsgang erfolgen, insbesondere solche Zahlungen, die der Aufrechterhaltung oder Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes oder der Umsetzung eines Sanierungskonzepts dienen, gelten als mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters vereinbar. Damit sind die aus den relevanten gesellschaftsrechtlichen Vorschriften (u.a. § 64 Satz 1 des Gesetzes betreffend Gesellschaften mit beschränkter Haftung) resultierenden Haftungsrisiken für die Geschäftsführung bei Zahlungen im Stadium der Insolvenzreife zwar nicht ausgeschlossen, aber limitiert. Der Aufrechterhaltung des Geschäftsbe-

triebs dienende Mietzahlungen sollten in diesem Zusammenhang privilegiert sein.

#### Begrenzung von Anfechtungsrisiken

Rechtshandlungen, die dem anderen Teil eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht haben, die dieser in der Art und zu der Zeit beanspruchen konnte, sind in einem späteren Insolvenzverfahren nicht anfechtbar; dies gilt nicht, wenn dem anderen Teil bekannt war, dass die Sanierungs- und Finanzierungsbemühungen des Schuldners nicht zur Beseitigung einer eingetretenen Zahlungsunfähigkeit geeignet gewesen sind. Auf der Grundlage dieser Regelung sind zunächst – sofern die Rückausnahme nicht einschlägig ist – kongruente Deckungshandlungen, zu denen auch Mietzahlungen in der vertraglich geschuldeten Höhe bei Fälligkeit zählen – von einer Anfechtung in einem späteren Insolvenzverfahren des Mieters ausgeschlossen. Da die gesetzliche Regelung nicht die objektive Gläubigerbenachteiligung, welche Voraussetzung aller Insolvenzanfechtungstatbestände ist, ausschließt, sondern im Grundsatz lediglich auf den speziellen Anfechtungstatbestand der kongruenten Deckung (§ 130 InsO) inhaltlich Bezug nimmt, sind Anfechtungen auf der Grundlage weiterer Anfechtungstatbestände (hierzu zählt insbesondere die sog. Vorsatzanfechtung gemäß § 133 InsO) aber weiterhin möglich. Allein die Anfechtung solcher inkongruenter Deckungshandlungen, welche im Gesetz ausdrücklich genannt werden (u.a. die Verkürzung von Zahlungszielen und die Gewährung von Zahlungserleichterungen), soll nicht möglich sein.

#### Übergangslösungen im Einzelfall

Da Mieter, deren Geschäftsbetrieb durch behördliche Anordnung geschlossen wurde, bis zur Gewährung weiterer finanzieller Mittel häufig nicht in der Lage sein werden, die vertraglich geschuldete Miete vollständig zu zahlen, wäre im Einzelfall zu prüfen, ob und unter welchen Umständen Zahlungsvereinbarungen in Betracht kommen, bspw. Ratenzahlungsvereinbarungen, und ob hierfür die insolvenzanfechtungsrechtlichen Privilegierungen greifen.

#### Ausschluss der Privilegierung

Wie dargestellt entfällt der Anfechtungsausschluss, wenn dem Vertragspartner bekannt war, dass die Sanierungs- und Finanzierungsbemühungen des Schuldners nicht zur Beseitigung der eingetretenen Zahlungsunfähigkeit geeignet gewesen sind. Laut Gesetzesbegründung ist hierfür nur positive Kenntnis schädlich. Eine Nachforschungspflicht soll gerade nicht bestehen.

## Gläubigeranträge

Bei im Zeitraum von drei Monaten nach Verkündung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht gestellten Gläubigerinsolvenzanträgen setzt die Eröffnung des Insolvenzverfahrens voraus, dass der Eröffnungsgrund bereits am 01.03.2020 vorlag.

## Zivilrecht - Änderung des EGBGB Das Moratorium

### Anwendungsbereich

Für viele Dauerschuldverhältnisse, die vor dem 08.03.2020 geschlossen wurden, wird bis zum 30.06.2020 ein Leistungsverweigerungsrecht für Verbraucher und Kleinstunternehmen (bis zu neun Beschäftigte und bis zu EUR 2 Mio. Jahresumsatz.) begründet, die die Ansprüche derzeit wegen der Folgen der COVID-19-Pandemie nicht erfüllen können. Damit soll gewährleistet werden, dass sie insbesondere von Leistungen der Grundversorgung nicht abgeschnitten werden. Das Leistungsverweigerungsrecht für Kleinstunternehmen besteht für alle wesentlichen (also für die zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebs erforderlichen) Dauerschuldverhältnisse. So etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom oder über Telekommunikationsdienste. Es gilt aber auch in Bezug auf Forderungen, die keine Entgeltforderungen sind (Dienstleistungsverpflichtungen). Miet-, Darlehens- und Arbeitsverhältnisse sowie Härtefälle sind von der Regelung ausgenommen. Ist das Leistungsverweigerungsrecht für den Gläubiger unzumutbar, so besteht an dessen Stelle ein Kündigungsrecht für den Schuldner.

### Ausübung

Das Leistungsverweigerungsrecht muss einredeweise geltend gemacht werden. Der Schuldner muss sich also ausdrücklich auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen und grundsätzlich auch belegen, dass er gerade wegen der COVID-19-Pandemie nicht leisten kann.

### Rechtsfolgen

Die Durchsetzbarkeit des Primäranspruchs sowie die Entstehung von Sekundäransprüchen kann durch den Schuldner vermieden werden. Vom Anwendungsbereich erfasst werden grundsätzlich auch Rückgewähr-, vertragliche Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche, die vor Inkrafttreten der Regelung entstanden sind. Die primäre Leistungspflicht bleibt grundsätzlich bestehen und ist nach Ablauf des Moratoriums zu erfüllen. Ist der

Schuldner mit der Erfüllung der Leistungspflicht bereits in Verzug, entfallen die Voraussetzungen des Verzugs wieder mit Ausübung des vorliegenden Rechts.

## Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen

### Beschränkung des Kündigungsrechts

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis „nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit der Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.“ Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nunmehr nicht mehr kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Das gesetzliche Recht, Mietverhältnisse aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen zu können, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht, wird in Bezug auf die nächsten drei Monate für zwei Jahre ausgesetzt. Dies betrifft Wohn- und Gewerberaummietverträge sowie Pachtverhältnisse. Ein Abweichen zu Lasten der Mieter ist nicht zulässig.

### Kein Leistungsverweigerungsrecht

Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei aber bestehen. Ein Leistungsverweigerungsrecht ist nicht vorgesehen und Mieter können in Zahlungsverzug geraten, wenn sie nicht fristgerecht leisten. Die allgemeinen Regelungen des BGB zur Fälligkeit und zum Verzug bleiben unberührt. Zahlungsunwilligkeit oder anderweitige Zahlungsunfähigkeit, welche nicht auf der COVID-19-Pandemie beruht, führt nicht zu einer Aussetzung des Kündigungsrechts. Auch bleiben Kündigungen aus anderen Gründen (etwa wegen schwerwiegendem Fehlverhalten des Mieters gegenüber dem Vermieter) weiterhin möglich. Soweit gesetzlich die Kündigung eines Mietverhältnisses ohne Gründe vorgesehen ist – etwa im Fall unbefristeter Mietverhältnisse über Gewerberäume –, bleibt auch diese Kündigungsmöglichkeit unberührt.

### Darlegungsanforderungen

„Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen.“ Der Mieter muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Mieter von Gewerbeimmobilien können diesen Zusammenhang zum Bei-

spiel regelmäßig mit dem Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

## Dauer

Die Kündigungsbeschränkung endet mit Ablauf des 30.09.2022. Das bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 eingetreten und bis zum 30.06.2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. Damit haben Mieter und Pächter vom 30.06.2020 an zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Mietrückstand auszugleichen. Durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung kann der gegenständliche Zeitraum, in dem Zahlungsrückstände ohne Kündigungsmöglichkeit auflaufen dürfen, bis zum 30.09.2020 verlängert werden, wenn weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie bestehen. Mit Zustimmung des Bundestages können sämtliche genannten Zeiträume verlängert werden.

## **Regelungen zu Darlehen**

Das Gesetz enthält verschiedene Regelungen zur vorübergehenden Anpassung der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien unter Verbraucherdarlehensverträgen, die vor dem 15.03.2020 abgeschlossen worden sind. Dazu zählt unter anderem eine automatische dreimonatige Stundung von Rückzahlungs-, Zins- und Tilgungsleistungen, die zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 fällig werden, wenn der Verbraucher aufgrund der COVID-19-Pandemie Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. Für den Zeitraum der Stundung

sind zudem Kündigungen des Darlehensgebers wegen Zahlungsverzugs, wegen wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit ausgeschlossen.

## Anwendungsbereich

Die o.g. und weiteren gesetzlichen Regelungen zum Darlehensrecht gelten nur für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15.03.2020 abgeschlossen wurden. Das Gesetz enthält allerdings eine Ermächtigung der Bundesregierung, durch Rechtsverordnung den personellen Anwendungsbereich auszudehnen. Nach dem Gesetzeswortlaut und der Gesetzesbegründung soll dies jedoch insbesondere für Kleinstunternehmen im Sinne des Artikel 2 Absatz 3 des Anhangs der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 06.05.2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen gelten. Ob die Bundesregierung diese Ermächtigung ausübt und neben den explizit genannten Kleinstunternehmen auch weiteren Unternehmen eine gesetzliche Stundung gewährt, ist unklar. Aufgrund des Wortlautes der Verordnungsermächtigung erscheint es zunächst unwahrscheinlich, dass der Anwendungsbereich über die dort genannten Kleinstunternehmen hinaus erweitert wird. Bis zu einer entsprechenden Regelungen wird den betroffenen Unternehmen nur die Möglichkeit bleiben, mit den finanzierenden Banken vertragliche Vereinbarungen zu treffen und/oder – soweit die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen – die staatlich zur Verfügung gestellten Liquiditäts- und Unterstützungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

## Ihre Ansprechpartner



**Dr. Kirsten Schümann-Kleber, LL.M.**  
**Rechtsanwältin | Attorney at law (NY) | Partner**  
**Finanzierung/Restrukturierung**  
Büro Berlin  
Telefon: +49 30 884503 130  
E-Mail: [kschuemann-kleber@goerg.de](mailto:kschuemann-kleber@goerg.de)



**Daniel Seibt**  
**Rechtsanwalt | Partner**  
**Immobilienrecht**  
Büro Berlin  
Telefon: +49 30 884503 109  
E-Mail: [dseibt@goerg.de](mailto:dseibt@goerg.de)



**Thorsten Dreimann, LL.M.**  
**Rechtsanwalt**  
**Finanzierung/Restrukturierung**  
Büro Berlin  
Telefon: +49 30 884503 130  
E-Mail: [tdreimann@goerg.de](mailto:tdreimann@goerg.de)



**Jana Feldmüller**  
**Rechtsanwältin**  
**Immobilienrecht**  
Büro Berlin  
Telefon: +49 30 884503 113  
E-Mail: [jfeldmueller@goerg.de](mailto:jfeldmueller@goerg.de)

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Alter Wall 20 – 22, 20457 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90