

Information zur Änderung des Vertragsrechtes aufgrund der Corona-Krise

Der Gesetzgeber hat im Hinblick auf die Corona-Krise sehr schnell reagiert.

Er hat ein neues Leistungsverweigerungsrecht und eine neue Kündigungsschutzregelung geschaffen. Der neue Artikel 240 EGBGB ist am 01.04.2020 in Kraft getreten. Im Wesentlichen mit folgendem Inhalt:

1.

Artikel 240 § 1 EGBGB regelt ein neues sog. Leistungsverweigerungsrecht das zunächst bis zum 30.06.2020 gilt. Das bedeutet:

- Gemäß § 1 Abs. 1 und 2 des Art. 240 EGBGB können Verbraucher und Kleinstunternehmer bei einer auf das Corona-Virus zurückzuführenden Leistungsunfähigkeit Leistungen verweigern, die aus einem wesentlichen Dauerschuldverhältnis herrühren. Das bedeutet:
- Bei sog. Dauerschuldverhältnissen, also vertraglichen Bindungen, die über einen längeren Zeitraum oder wiederholt gelten, wie z. B. Miete oder Leasingverträge, greift dieses Recht.
- Es muss sich dabei um ein wesentliches Dauerschuldverhältnis handeln. Das bedeutet, die Zahlung von Kleinstbeträgen fällt nicht darunter, sondern es müsste sich dabei um betriebswesentliche Ausgaben handeln.
- Es ist ein Einrederecht. D. h., es muss geltend gemacht werden und zwar gegenüber dem Vertragspartner. Das bedeutet für den Kleinstunternehmer oder für den Verbraucher, dass er gegenüber seinem Vertragspartner geltend machen muss, dass er dieses Leistungsverweigerungsrecht in Anspruch nimmt.

Für den Unternehmer oder Vertragspartner bedeutet dies, dass er aufgrund der Geltendmachung dieses Leistungsverweigerungsrechts eine Zahlung vor dem 30.06.2020 nicht erwarten kann und verlangen kann.

- Wenn man dieses Leistungsverweigerungsrecht geltend macht, sind Nebenfolgen wie Verzugszinsen oder Vertragsstrafen ausgeschlossen.

- All dies gilt nur bei Dauerschuldverhältnissen, die vor dem 08.03.2020 abgeschlossen worden sind.
- All dies gilt nicht nur für Verbraucher, sondern auch für sog. Kleinstunternehmer. Darunter fallen Unternehmen, mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz oder einer Jahresbilanzsumme von bis zum 2 Mio. €.

Bei einem Kleinstunternehmen beinhaltet das Leistungsverweigerungsrecht auch, dass nicht nur Geldleistungen verweigert werden können, sondern auch zu erbringende Leistungen. Wenn das Kleinstunternehmen aufgrund der Corona-Krise nicht in der Lage ist, die vertraglich vereinbarten Leistungen zu erbringen, ohne dass die wirtschaftliche Grundlage des Betriebes gefährdet wird, kann ein Leistungsverweigerungsrecht ausgesprochen werden.

Abs. 3 des Art. 240 § 1 EGBGB beinhaltet allerdings eine Regelung, bei der das Leistungsverweigerungsrecht seine Grenze hat. Hier gilt:

- Das Leistungsverweigerungsrecht für Verbraucher gilt nicht, wenn es für den Gläubiger unzumutbar ist, da damit die wirtschaftliche Grundlage des Erwerbsbetriebes des Gläubigers gefährdet würde. Bei Kleinstunternehmern gilt es nicht, wenn die Ausübung für den Gläubiger unzumutbar ist, da die Nichterbringung der Leistung zu einer Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts führt oder der angemessene Lebensunterhalt seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen oder die wirtschaftliche Grundlage des Gewerbebetriebes gefährdet wäre.

Das Leistungsverweigerungsrecht gilt auch nicht für Miet-, Pacht-, Darlehens- und Arbeitsverträge. Dazu gibt es in dem Gesetz (nachfolgend) besondere Regelungen.

- Der Gesetzgeber kann die Regelungen des Leistungsverweigerungsrechts die bis zum 30.06.2020 befristet sind, durch Rechtsverordnung bis zum 30.09.2020 verlängern.

2.

Für Miete und Pacht gilt Folgendes:

- Der neue Art. 240 § 2 EGBGB gilt bis zum 30.06.2020.

- Für Vermieter und Mieter gilt, dass wegen Nichtzahlung der Miete für den Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020, bedingt durch die Auswirkungen des Corona-Virus, das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde nicht gekündigt werden kann.
- Der Zusammenhang zwischen der Ausbreitung des Corona-Virus und der Nichtleistung der Miete muss vom Mieter glaubhaft gemacht werden, d. h., er muss darstellen, aus welchen Gründen er über die entsprechenden Geldbeträge nicht mehr verfügt.
- Der Mieter hat Zeit, die rückständige Miete zu zahlen, bis zum 30.06.2022.

Sämtliche weiteren sonstigen bestehenden gesetzlichen Regelungen, die eine Kündigung ermöglichen, sind durch die Neuregelung praktisch außer Kraft gesetzt.

- Die Bundesregierung ist durch den Gesetzgeber ermächtigt worden, den Zeitraum für den Kündigungsschutz bis zum 30.09.2020 zu verlängern.

Anmerkung:

Die jetzigen gesetzlichen Regelungen sind erkennbar mit der heißen Nadel gestrickt. Ob sie sich bewähren werden, ist völlig ungewiss. Während bei der Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit einem Mieter nicht gekündigt werden kann, weil er in der Zeit von April bis Juni die Miete nicht zahlt und das auf die Dauer von zwei Jahren, ist bei den sog. Leistungsverweigerungsrechten die Fälligkeit der Leistung automatisch eingetreten per 30.06.2020 oder bei Verlängerung bis zum 30.09.2020. Woher aber dann ein Kleinunternehmer in der Lage sein soll, nun plötzlich auf den Tag genau die Leistungen zu erbringen, zu denen er für die Dauer von drei Monaten nicht verpflichtet war, scheint nicht durchdacht. Das Problem ist damit nur verlagert.