



Haus & Grund-Analyse zum Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Stand: Regierungsentwurf vom 23.3.2020):

Art. 5

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Zahlungsmoratorium für Dauerschuldverhältnisse - Einführung Art. 240 EGBGB-Neu

§ 1 Sonstige Dauerschuldverhältnisse

Verbraucher und Kleinstunternehmer haben ein zeitlich begrenztes Leistungsverweigerungsrecht bei Dauerschuldverhältnissen, die vor dem 8. März 2020 abgeschlossen wurden. Dieses Recht besteht nur in Bezug auf wesentliche Dauerschuldverhältnisse, also alle diejenigen, die zur Daseinsvorsorge bzw. alle Leistungen, die zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs erforderlich sind. Die Begründung listet beispielhaft auf: **Pflichtversicherungen (wohl auch Gebäudeversicherung), Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser, Telekommunikation.**

Das Leistungsverweigerungsrecht **muss** einredeweise **geltend** gemacht werden. Verbraucher und Kleinstunternehmer müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen bzw. nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, entstehen keine Sekundärpflichten wie Schadenersatzpflichten etc.

Kleinstunternehmer ist ein Unternehmer mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Mio. Euro. Ob **private Vermieter** Verbraucher oder Unternehmer sind, ist bekanntlich umstritten. Das Leistungsverweigerungsrecht dürfte ihnen aber regelmäßig zustehen.

Da auch der **WEG** regelmäßig die Verbrauchereigenschaft zuerkannt wird, dürften diese Regelungen auch für die WEG gelten. Können einzelne Eigentümer nicht leisten, kann sich die WEG gegenüber ihren Vertragspartnern bei Dauerschuldverhältnissen auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen.

Das Leistungsverweigerungsrecht bezieht sich nur auf Entgeltzahlungen für Dauerschuldverträge, die im **Zeitraum vom 8.3. bis zum 30.6.2020** fällig werden. Das Leistungsverweigerungsrecht gilt nicht, wenn dessen Ausübung für den Gläubiger unzumutbar ist. **Auch gilt es nicht für Miet- und Darlehensverträge.**

§ 2 Miet- und Pachtverträge

Im Unterschied zum ersten Entwurf vom 21.3.2020 steht Mietern von Wohn- und Gewerbeimmobilien ein **Leistungsverweigerungsrecht der Mietzahlungen** nur noch vom **1.4.2020 bis 30.6.2020**, also für drei Monate zu. Die Kündigungsrechte der Vermieter sind für Nichtleistungen in dieser Zeit ausgeschlossen. Der Zahlungsanspruch des Vermieters bleibt aber bestehen.

Außerdem wird ein Zusammenhang zwischen der Nichtleistung und der COVID-19- Pandemie nicht mehr - wie im vorherigen Entwurf vorgesehen - vermutet. Vielmehr muss der **Mieter** diesen Zusammenhang nunmehr **glaubhaft** machen. Er muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für einen solchen Zusammenhang ergibt. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer **Versicherung an Eides Statt** oder **sonst geeigneter Mittel** bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere

der **Nachweis der Antragstellung** beziehungsweise die Bescheinigung über die **Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers** oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

Dem Mieter soll es nach wie vor möglich sein, die in diesem Zeitraum angesammelten Mietschulden bis zum 30.6.2022 auszugleichen. Die Kündigung wegen dieser Mietschulden ist bis dahin ausgeschlossen.

§ 3 Immobilienkredite

Für alle mit Verbrauchern **vor dem 15.3.2020 abgeschlossenen Immobilienkredite** gilt:

1. Dreimonatige Stundung

Alle zwischen dem **1.4.2020 und dem 30.6.2020 fälligen Zahlungen** (Rückzahlung, Zinsen, Tilgung), werden unter bestimmten Voraussetzungen ab jeweiliger Fälligkeit für drei Monate **von Gesetzes wegen gestundet**. Beispiel: Eine am 1.6.2020 fällige Kreditrate muss erst am 1. Juli 2020 gezahlt werden, eine ab 1.6. fällige Rate erst am 1.8.2020 usw. Diese Vertragsänderung muss die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

Voraussetzung für die Stundung ist, dass Corona-bedingte Einnahmeausfälle den angemessenen Lebensunterhalt des Kreditnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten gefährden. Dieser Zusammenhang muss nicht gesondert nachgewiesen werden, er wird vermutet.

Wichtig: Zahlt der Kreditnehmer zunächst einfach weiter, gilt die Stundung für diese Zahlung als nicht erfolgt. Es sollte also, wenn die Stundungsvoraussetzungen vorliegen, die Zahlung ausgesetzt und das Gespräch mit der Bank gesucht werden.

2. Gesetzlicher Kündigungsschutz

Nimmt der Kreditnehmer das Stundungsrecht in Anspruch, darf die Bank ihm nicht mehr wegen Zahlungsverzuges, wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder Wertverlust der als Sicherheit gestellten Immobilie das Darlehen kündigen.

3. Absprache mit der Bank

Abweichende einvernehmliche Lösungen zwischen Kreditnehmer und Bank bleiben möglich. Die Bank ist aufgefordert, hierzu das Gespräch mit dem Kunden zu suchen. Wird für die Zeit nach der dreimonatigen Stundungsphase keine einvernehmliche Lösung mit der Bank gefunden, verlängert sich die Vertragslaufzeit automatisch um drei Monate. Auch diese Vertragsänderung muss die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

Theoretisch könnte sich auch die Bank auf eine Unzumutbarkeit der Stundung berufen. Gründe hierfür sind aber derzeit nicht ersichtlich, da die Bankaufsicht bereits Erleichterungen bei den Eigenkapitalanforderungen der Banken kommuniziert hat und diese voraussichtlich auch in Folge dieser Regelungen weiter anpassen wird.

4. Weitere Verlängerungsmöglichkeit

Wurde keine einvernehmliche Regelung mit der Bank getroffen, käme es dann automatisch zu einer Verlängerung der Darlehens-Vertragslaufzeit um maximal zwölf Monate.

§ 4 Verordnungsermächtigung

Die Bundesregierung kann durch Verordnung ohne Zustimmung des Bundesrats die Zeiträume für das Moratorium für Dauerschuldverhältnisse die in den §§ 1 bis 3 enthaltenen Fristen zunächst bis längstens zum 30. September verlängern.