

## *Insolvenzrechtliche Auswirkungen von Mietstundungen*

Christian Schröder, Rechtsanwalt  
Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater, Heidelberg  
SCHLATTER Insolvenzrechtlicher Newsletter vom 26.03.2020

In der aktuellen COVID-19 Epidemie sehen sich viele Unternehmen mit sprunghaften Liquiditätseinbrüchen konfrontiert. Ein wesentlicher Kostenblock sind hier gerade im besonders schwer betroffenen Einzelhandel, der Gastronomie sowie dem Kleingewerbe die monatlichen Mieten. Die Aussetzung der Kündigungsmöglichkeit bei einem zeitlich begrenzten, auf den Auswirkungen der COVID-19 Epidemie beruhenden Zahlungsverzug erläutern wir Ihnen in unserem weiteren Newsletter vom heutigen Tag. Für viele Vermieter stellt sich aber auch die Frage, ob sie ihren Mietern in dieser außerordentlichen Lage mit einer vorübergehenden Stundung der Mietzahlungen entgegenkommen können oder sollten. Muss der Vermieter dann im hoffentlich nicht eintretenden Fall einer späteren Insolvenz negative Konsequenzen befürchten? Was Vermieter bei Mietstundungen beachten sollten, haben wir kurz zusammengefasst.

### *Mietstundungen als Sanierungsbeitrag?*

Der aktuell für die betroffenen Unternehmen drückende Insolvenzgrund ist die Zahlungsunfähigkeit. Ein Schuldner ist dann zahlungsunfähig, wenn er seine fälligen Zahlungspflichten nicht erfüllen kann. Eine dem Mieter als Schuldner gewährte Stundung schließt die Fälligkeit der betroffenen Mietforderungen aus und kann, wenn alle Gläubiger an einem Strang ziehen, auch eine bereits eingetretene Zahlungsunfähigkeit wieder beseitigen. Stundungen und Zahlungsvereinbarungen mit den Vermietern können daher ein wichtiger Beitrag zu einer möglichen Sanierung des Mieters sein.

Am 25.03.2020 hat der Bundestag den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVInsAG) angenommen. Der Entwurf soll am 27.03.2020 im Bundesrat besprochen werden und dann kurzfristig in Kraft treten.

Grundsätzlich gilt zwar, dass die Zahlungsunfähigkeit des betroffenen Mieters, soweit sie auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht, aufgrund der dann geltenden Aussetzung der Antragspflicht (SCHLATTER corona-help-News vom 26.03.2020) nicht sofort zur Insolvenz führt. Eine Stundung kann aber, verbunden mit einer Zahlungsvereinbarung, aber dennoch relevant werden, da die Mieten sonst weiter fällig bleiben und nach dem Ende der Aussetzung zum 30.09.2020 erneut zur Zahlungsunfähigkeit führen würden.

### *Stundung schriftlich vereinbaren!*

Stundungsvereinbarungen können sowohl ausdrücklich als auch konkludent geschlossen werden. Zu Beweis Zwecken sollte eine Vereinbarung

aber schriftlich festgehalten werden. Inhaltliche Voraussetzung ist, dass die Parteien zum Ausdruck bringen, von einer Durchsetzung der Verbindlichkeit gegen den Schuldner für einen gewissen Zeitraum abzusehen. Eine Mietstundung gilt zudem auch nur für die Forderungen des jeweiligen vertragsschließenden Vermieters. Unternehmen als Mieter müssen daher alle fälligen Mietverbindlichkeiten im Auge behalten und prüfen.

### *Wirkung der Stundung beachten!*

Eine Stundung ist aber kein Allheilmittel: Ist eine Zahlungsunfähigkeit bereits eingetreten, kann diese nur noch durch Wiederaufnahme der Zahlung oder Beseitigung der Fälligkeit gegenüber *allen* Gläubigern des Mieters aufgehoben werden.

Durch eine Stundungsvereinbarung kann außerdem nur der Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit beseitigt werden. Ist der Mieter überschuldet, müssen andere Maßnahmen wie etwa ein qualifizierter Rangrücktritt in Betracht gezogen werden, um die Insolvenz nach Möglichkeit zu verhindern.

### *Gefahr: Anfechtung durch Insolvenzverwalter*

Zahlt der Mieter die gestundeten Mieten zu einem späteren Zeitpunkt, kann bei einer nachträglichen Insolvenz je nach Fallkonstellation das Risiko drohen, dass der Insolvenzverwalter die an den Vermieter geleisteten Zahlungen zurückverlangt.



Rechtshandlungen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorgenommen worden sind und die Insolvenzgläubiger benachteiligen, kann der Insolvenzverwalter häufig anfechten.

Durch das COVInsAG wird das Risiko einer Anfechtung weitgehend ausgeschlossen, wenn die Voraussetzungen einer Aussetzung der Insolvenzantragspflicht (SCHLATTER corona-help-News vom 26.03.2020) vorliegen. Kongruente Leistungen sowie eine Reihe bestimmter inkongruenter Leistungen sind in diesem Zeitraum von der Anfechtung regelmäßig ausgenommen. Davon werden insbesondere auch Stundungs- oder Zahlungsvereinbarungen mit Vermietern als Gewährung von Zahlungserleichterungen umfasst sein.

Ein erhöhtes Anfechtungsrisiko liegt aber weiterhin in folgenden Konstellationen vor:

1. Der Vermieter hat Kenntnis von Umständen, die zwingend darauf hindeuten, dass die Sanierungsbemühungen des Mieters keinen Erfolg haben werden.
2. Der Vermieter hat Kenntnis von Umständen, die zwingend darauf hindeuten, dass die Insolvenz nicht auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

3. Der Vermieter hat Kenntnis von anderen Umständen, die offensichtlich auf einen Gläubigerbenachteiligungsvorsatz hindeuten. Dies dürfte aber nur in Ausnahmefällen in Frage kommen, etwa wenn es klare Anzeichen für ein unlauteres Handeln des Schuldners gibt.

Man kann im Ergebnis folgende Faustregel aufstellen: Wenn sich der Mieter bereits zuvor in der Krise befand, setzt sich der Vermieter weiter einem Anfechtungsrisiko aus, es sei denn, der Mieter kann belegen, dass er eine mögliche Zahlungsunfähigkeit gegenüber allen Gläubigern beseitigen wird.

#### *Praxishinweis*

Handelt es sich beim Mieter aber um ein grundsätzlich gesundes Unternehmen, das mit einem sinnvollen Finanzierungsplan darstellen kann, dass es sich auf Grundlage der bisherigen Umsätze sowie unter Berücksichtigung realistisch zu erwartender Hilfen wieder „aufrappeln“ kann, wenn sich die Lage beruhigt, erscheinen Stundungen angesichts des mit dem COVInsAG deutlich verringerten Anfechtungsrisikos durchaus vertretbar.

Mieter und Vermieter sollten sich aber für eine rechtssichere Gestaltung einer Mietstundungsvereinbarung in jedem Fall unter Berücksichtigung insolvenzrechtlicher Besonderheiten beraten lassen. Entscheidend ist stets eine Einzelfallbewertung!



**Christian Schröder**  
Rechtsanwalt

**Dr. Martin Andreas Duncker**  
Rechtsanwalt / Partner

#### **schlatter.law**

Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB  
Kurfürsten-Anlage 59  
69115 Heidelberg  
Telefon +49.6221.9812-60  
Telefax +49.6221.9812-76  
corona-help@schlatter.law

**Kurzprofil:** Unternehmen, Angestellte, Kommunen, Investoren: Corona fordert alle heraus. SCHLATTER ist als eine der großen Wirtschaftskanzleien in der Metropolregion-Rhein-Neckar natürlich auch – und gerade jetzt – für Sie erreichbar. Fragen Sie uns. Unser Corona-Experten-Team erreichen Sie unter: corona-help@schlatter.law. Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund! **Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.

