



NEWSLETTER

01/2021

In dieser Ausgabe:

- **Gewerbliches Mietrecht:** Anpassung der Gewerberaummiete wegen Pandemie?
- **Datenschutz:** Zum Recht auf Vergessenwerden auch in Corona-Zeiten
- **SanInsFoG:** Aussetzung der Insolvenzantragspflicht nochmals verlängert und Voraussetzungen für Eigenverwaltung / Schutzschirmverfahren abgesenkt

GEWERBLICHES MIETRECHT

Anpassung der Gewerberaummiete wegen Pandemie?

Bund und Länder haben am 05.01.2020 die Verlängerung des Lockdowns zur Bekämpfung der Corona-Pandemie bis mindestens 31.01.2021 beschlossen. Besonders betroffen sind weiterhin Mieter von Gewerbeimmobilien, die aufgrund der angeordneten Schließungsanordnung gehindert sind, die angemieteten Flächen zum Betrieb Ihres Gewerbes zu nutzen. Die Fortgeltung der Schließungsanordnung betrifft Einzelhändler, Hotellerie, Gastronomie und Filialgeschäfte großer Konzerne gleichermaßen. Die staatlich zugesagte finanzielle Unterstützung leidet zumeist am Ausbleiben einer zeitnahen Umsetzung. Damit wird die derzeitige Situation, die allenfalls eine eingeschränkte Fortführung der Betriebe zulässt, für zahlreiche Gewerberaummieter langsam existenziell bedrohlich. Bereits im ersten Lockdown wurde die Frage, ob diese Gruppe trotz Covid-19-

bedingter Beeinträchtigungen in voller Höhe zu Mietzahlungen verpflichtet bleibt, kontrovers diskutiert.

Zwischenzeitlich gibt es einige erstinstanzliche Urteile, die sich mit dem Thema beschäftigen. Dabei sahen die Richter das Verwendungsrisiko, also die Risikoverteilung der Mietzahlungspflicht bisher unterschiedlich.

Urteile im Sinne des Vermieters: Verwendungsrisiko beim Mieter

Die Mehrzahl der Gerichte tendierte zunächst wohl zu der Auffassung, der Mieter bleibe uneingeschränkt zur Mietzahlung verpflichtet. Urteile der *Landgerichte Heidelberg* (Urteil v. 30.07.2020, 5 O 66/20), *Zweibrücken* (Urteil v. 11.09.2020, HK O 17/20) *Frankfurt* (Urteil v. 02.10.2020, 2-15 O 23/20) und *Stuttgart* (Urteil v. 19.11.2020, 11 O 215/20) betreffend Einzelhandelsflächen lehnten daher eine Mietminderung für die Zeit des ersten Lockdowns rundweg ab.

Diesen Urteilen ist gemein, dass in allen Fällen die Auffassung vertreten wird, weder das Gewährleistungsrecht nach § 536 BGB sei anwendbar, noch läge eine „Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB“ vor. Betreffend die Frage eines Mietmangels heißt es dort regelmäßig, Corona-Beschränkungen knüpften nicht an die Beschaffenheit der Mietsache an, sondern an den Publikumsverkehr. Schließungsanordnungen stünden deshalb nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Mietsache. Der Vermieter erfülle seine Pflicht, den Mietgegenstand dem vertraglich vereinbarten Gebrauch entsprechend zu überlassen, weshalb von einem Mangel der Mietsache nicht gesprochen werden könne.

Gegenauffassung: Herabsetzung nach Umfang der Beeinträchtigung

Ganz anderer Auffassung war hingegen das Landgericht München I (Urteil v. 22.09.2020, 3 O 4495/20). Es sprach dem Gewerberaummieter unter Verweis auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts aus der Zeit Anfang des letzten Jahrhunderts nicht nur ein Minderungsrecht nach den §§ 536 ff. BGB zu, sondern verwies zugleich auch auf den nachrangigen Anspruch auf Anpassung der Miete nach den Grundsätzen der „Störung der Geschäftsgrundlage“ nach § 313 BGB, die hier ebenfalls vorlägen. Auf letztere Grundlage gewährte das Landgericht Mönchengladbach (Urteil v. 02.11.2020, 12 O 154/20) dem Gewerberaummieter ein Minderungsrecht von 50%.

Aktueller Stand

Noch immer richtig ist die von unserer Kanzlei (<https://www.paschen.cc/top-themen/coronavirus-wichtige-hinweise-fuer-glaeubiger/>) bereits im April 2020 zu Beginn des ersten Lockdowns vertretene Auffassung, dass in diesen Fällen zu meist sowohl Minderungsrechte nach § 536 BGB bestehen als auch nach § 313 BGB.

§ 536 BGB

Nach der zu § 536 BGB schon vor der Pandemie ergangenen Rechtsprechung kann auch aufgrund eines sogenannten „Umfeldmangels“ gemindert werden, wenn der Ursprung des Mangels im Umfeld des Mietobjekts liegt und es sich nicht nur um eine mittelbare Beeinträchtigung handelt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Baumaßnahmen in einem Nachbargebäude eine Schließung des Geschäftsbetriebs erfordern oder diesen stark behindern. Ist eine behördliche Maßnahme Ursache, kann gemindert werden, sofern sich die Maßnahme gegen den Betrieb, nicht aber gegen die konkrete Person des Mieters richtet. Alle diese Voraussetzungen sind bei Ladenmietern, die von der angeordneten Schließung ihres Betriebs wegen der Pandemie betroffen sind, klar zu bejahen.

Nach unserer Auffassung können daher nicht ernsthaft Zweifel bestehen, dass Gewerbetrieber, die das Pech haben, einer Branche anzu-

gehören, die von den angeordneten Schließungen betroffen ist, zumindest dann eine Mietminderung zustehen dürfte, wenn in ihrem Mietvertrag als Mietzweck ausdrücklich festgeschrieben ist, für den Betrieb welcher Art von Gewerbe die Räumlichkeiten angemietet werden. Die Höhe der Minderung wird im Einzelfall daran festzumachen sein, in welchem Umfang die Räumlichkeiten für den Mieter noch einen (Rest-)nutzen haben, ob er beispielsweise die Verkaufsflächen eines Buchhandels zumindest noch als „Lagerflächen“ nutzen kann.

Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB

Regelmäßig ist in diesen Fällen auch vom Vorliegen der Voraussetzungen nach § 313 BGB auszugehen, der mit „Störung der Geschäftsgrundlage“ überschrieben ist. Danach sind Verträge anzupassen, wenn Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich nach Vertragschluss schwerwiegend verändert haben (reales Element), die Parteien den Vertrag nicht oder nur mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten (hypothetisches Element), und der betroffenen Partei unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zuzumuten ist (normatives Element).

Bundestag beschließt klarstellende (Corona-) Regelung im EGBGB

Dies hat offenbar auch Gesetzgeber so gesehen und sich angesichts der anfangs schwer nachvollziehbaren Rechtsprechung zu dem Thema nunmehr zu einer Klarstellung veranlasst gesehen. Mit der bereits in Kraft getretenen Regelung im neuen Art. 240 § 7 EGBGB wurde ein (widerlegbarer) Vermutungstatbestand geschaffen, wonach hinsichtlich coronabedingt nicht oder nur eingeschränkt nutzbarer Gewerbeflächen gesetzlich vermutet wird, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

Im vorläufigen Beschluss von Bund und Ländern vom 13.12.2020 hieß es hierzu:

„15. Für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, wird gesetzlich vermutet, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Damit werden Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht.“

Damit wird in diesen Fällen das Vorliegen des sog. „realen Elements“ gesetzlich vermutet, so dass jedenfalls etwaige Unsicherheiten hinsichtlich der Anwendbarkeit von § 313 BGB auf aktuelle Pandemie- Fälle beseitigt sind.

Eine abschließende Zuweisung des Verwendungsrisikos ist hiermit allerdings nicht verbunden. Das Augenmerk ist hierbei auf die Umstände des Einzelfalls zu richten, inwieweit das Festhalten am Vertrag dem Zumutbarkeitskriterium entspricht. Eine generalisierende Betrachtung verbietet sich. Die maßgeblichen Umstände stellen hierbei

- der Umfang der Umsatzeinbußen der Gewerberaummieter
- die wirtschaftliche Situation
- die Kompensation der Einbußen durch staatliche Mittel

dar.

Sowohl für Mieter als auch für Vermieter besteht spätestens jetzt Handlungsbedarf, sich mit der konkreten Beeinträchtigungssituation des Mietobjekts auseinanderzusetzen. Um es im Lichte des Bund-Länder Beschlusses vom 13.12.2020, wonach die Regelung Verhandlungen vereinfachen sollte, auszudrücken: Nur der informierte Vertragspartner ist in der Lage, seine Position einer fairen Lösung zuzuführen

*RA Jürgen Baumeister, Partner,
Fachanwalt für Arbeitsrecht,
Lehrbeauftragter für Insolvenzrecht an der
Hochschule Bochum*

DATENSCHUTZRRECHT

Zum Recht auf Vergessenwerden auch in Corona- Zeiten

Gerade in der momentanen Situation, in der sich viele Menschen angesichts der pandemiebedingten Einschränkungen häufig Ausnahmesituationen ausgesetzt sehen und sich das öffentliche Leben zunehmend digital abspielt, zeigt sich ein Phänomen mit zunehmender Häufigkeit: Die Berichterstattung, wie auch insbesondere die Stellungnahmen von Politikern oder sonstigen Interviewpartnern von Journalisten, konzentrieren sich auf bestimmte Maßnahmen, die dann teils bis in Einzelne diskutiert und kritisiert werden.

Ein Beispiel ist die Diskussion um die Einführung des „Rechts auf Homeoffice“, die im Zusammenhang mit den Kontaktbeschränkungen entstanden ist, sich jedoch zunehmend verselbständigt. Mit großer Regelmäßigkeit lassen sich der Tagespresse Aufforderungen entnehmen, nach denen für die Dauer des Lockdowns zwangsweise Homeoffice angeordnet oder ganz generell gesetzliche Mindestquoten eingeführt werden sollen. Unternehmen werden quasi an den Pranger gestellt, wenn sie vermeintlich zu wenigen Mitarbeitern oder gar keinem Mitarbeiter die Tätigkeit im Homeoffice gestatten. Der Umstand, dass es viele Branchen gibt, in denen Homeoffice schlicht nicht möglich oder sachgerecht ist, wird hierbei genauso außer Acht gelassen, wie die Tatsache, dass nicht jeder Arbeitnehmer die Möglichkeit hat, sich einen Homeoffice-Arbeitsplatz einzurichten oder aber eine entsprechende Umstellung für das Unternehmen im Einzelfall wirtschaftlich schlicht nicht tragbar ist.

Was kann man tun, wenn das eigene Unternehmen plötzlich in die Kritik gerät und man sich als Inhaber oder Geschäftsführer möglicherweise tagelang in der Presse wiederfindet? Gegendarstellung? Kurzfristig hilft die vielleicht, aber sie ändert nichts daran, dass die Berichterstattung weiterhin „in der Welt ist“. Das Internet vergisst nicht.

Einen Anhaltspunkt bietet hier eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH), der sich im Juli 2020 mit der Frage beschäftigen musste, wann der Betreiber einer Suchmaschine verpflichtet ist, bestimmte Presseartikel aus der Ergebnisliste einer Namenssuche zu entfernen.

Der ehemalige Geschäftsführer des Regionalverbandes einer Wohlfahrtsorganisation hatte Google darauf verklagt, mehrere Presseartikel aus der bei der Suche nach seinem Namen angezeigten Ergebnisliste zu entfernen. Gegenstand dieser Artikel war der Bericht über ein im Jahr 2011 bei dem betreffenden Regionalverband festgestelltes Minus von rund einer Million Euro. Direkt vor Veröffentlichung der negativen Bilanzzahlen hatte sich der Kläger arbeitsunfähig krankgemeldet, worüber in dem Artikel - unter Nennung seines vollen Namens - ebenfalls berichtet wurde. Die Berichte wurden ausschließlich in der regionalen Tagespresse veröffentlicht. Die Vorinstanzen hatten die Klage abgewiesen. Der BGH wies die Revision hiergegen zwar zurück, stellte aber zugleich klar, dass den Betreiber einer Suchmaschine eine Pflicht trifft präventiv Vorsorge gegen Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit dem sogenannten „Auslistungsanspruch“ zu treffen.

Dieser ergebe sich aus Art. 17 Abs. 1 DSGVO, der grundsätzlich ein „Recht auf Vergessenwerden“, vorsieht. Allerdings sei im Einzelfall immer eine umfassende Grundrechtsabwägung vorzunehmen, die allerdings im zu entscheidenden Fall zu Lasten des Klägers ausfiel. Letztlich standen den Schutzinteressen des Betroffenen die Meinungs- und die Pressfreiheit gegenüber, es waren also „gleichberechtigte“ Grundrechte gegeneinander abzuwägen. Bei der Betrachtung aller relevanten Umstände des Einzelfalles, wie der Schwere des Eingriffs in die Grundrechte des Klägers, die Grundrechte der Betreiber der Internet-Suchmaschine und die Interessen ihrer Nutzer, das Informationsinteresse der Öffentlichkeit sowie der Grundrechte der Urheber der mit den angegriffenen Ergebnislinks verknüpften Presseveröffentlichungen kam der BGH (ausnahmsweise) zu dem Schluss, dass die Interessen von Google und den hierbei zu berücksichtigenden Interessen der Nutzer, der Öffentlichkeit sowie der Presse das Interesse des Klägers am Vergessenwerden überwiegen.

In Konstellationen wie der eingangs geschilderten dürfte dies allerdings regelmäßig nicht der Fall sein, so dass es in diesen Fällen auch einen gegen Suchmaschinenbetreiber gerichteten Lösungsanspruch gibt.

*RAin Anja Beyer, Senior Associate,
Tätigkeitsschwerpunkte im Zivil- und Wirtschaftsrecht: Factoring, IT-Recht und Datenschutz*

SanInsFoG

Aussetzung der Insolvenzantragspflicht verlängert und Voraussetzungen für Eigenverwaltung / Schutzschirmverfahren temporär abgelenkt

Die Regelungen des COVID-19-Insolvenzaussetzungsgesetzes (COVInsAG) gelten in eingeschränktem Umfang auch im Jahre 2021 fort. Das Gesetz sah bereits in seiner ersten Fassung eine Aussetzung der Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis zum 30. September 2020 vor und wurde später um eine Aussetzung der Pflicht für lediglich überschuldete Unternehmen bis zum 31. Dezember 2020 verlängert. Eigentlich nicht von der Aussetzung adressiert: Unternehmen, bei denen die Insolvenzreife nicht auf den Folgen der COVID-19-Pandemie beruhte oder keine Aussicht darauf bestand, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen. Dass die Insolvenzreife COVID-19-pandemiebedingt ist, wurde bei solchen Unternehmen (widerleglich) vermutet, die am 31. Dezember 2019 noch nicht zahlungsunfähig waren.

Rechtsfolge neben der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht war unter anderem eine Haftungsprivilegierung der Geschäftsleitung des eigentlich insolvenzreifen Unternehmens für Zahlungen im Aussetzungszeitraum und spiegelbildlich hierzu der Schutz von Gläubigern vor der Insolvenzanfechtung für in diesem Zeitraum erhaltene Zahlungen. Darüber hinaus wurde für neue (auch Lieferanten-) Kredite, die im Aussetzungszeitraum einem die Voraussetzungen erfüllenden Unternehmen gewährt wurden, eine weitgehend der Insolvenzanfechtung entzogene Rückzahlungsfrist bis zum 30. September 2023 eingeräumt.

Das Gesetz zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts (SanInsFoG) sieht nun in Art. 10 weitere Änderungen des **COVInsAG** vor, die dem Schutz von Unternehmen dienen, die pandemiebedingt in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Aussetzung der Antragspflicht nochmals verlängert

Zunächst wird die Insolvenzantragspflicht für überschuldete Unternehmen nochmals bis zum 31. Januar 2021 verlängert, wenn diese Unternehmen im Zeitraum vom 1. November 2020 bis 31. Dezember 2020 einen Antrag auf Gewährung finanzieller Hilfeleistungen im Rahmen staatlicher Hilfsprogramme gestellt haben, sofern dieser Antrag nicht offensichtlich ohne Erfolgsaussichten und die erlangte Hilfeleistung zur Beseitigung der Insolvenzreife ausreichend ist. Ferner wird vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 für überschuldete Unternehmen der Prognosezeitraum für die Überschuldungsprüfung von zwölf Monaten auf vier Monate abgekürzt. Dies bedeutet, dass trotz bestehender Überschuldung bei einer positiven Fortführungsprognose für einen Zeitraum über die nächsten vier Monate keine Insolvenzantragspflicht besteht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Überschuldung pandemiebedingt ist, was angenommen wird, wenn das betreffende Unternehmen

- am 31. Dezember 2019 nicht zahlungsunfähig war,
- im letzten vor dem 1. Januar 2020 abgeschlossenen Geschäftsjahr Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erwirtschaftet hat und
- der Umsatz im Kalenderjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 30 % eingebrochen ist.

Überdies wird die Frist zur Stellung eines Insolvenzantrags für überschuldete Unternehmen bei Erkennen der Situation von drei Wochen auf sechs Wochen verlängert, d. h. der Insolvenzantrag muss erst sechs Wochen nach Eintritt und Feststellung der Überschuldung gestellt werden.

Deutliche Absenkung der Voraussetzungen für Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung / Schutzschirmverfahren

Darüber hinaus hält die Neuregelung noch eine weitere, mutmaßlich für Gläubiger wesentlich bedeutsamere „Überraschung“ bereit: Zahlungsunfähige Unternehmen, die am 31. Dezember 2019 noch nicht überschuldet waren, können während des gesamten Jahres 2021 Eigenverwaltungsverfahren (Insolvenz in Eigenverwaltung nach § 270a InsO und Schutzschirmverfahren nach § 270 b InsO) nach Insolvenzrecht durchgeführt werden, wenn die vorstehend 1. – 3. aufgezählten Voraussetzungen vorliegen und dies durch einen Sachverständigen entsprechend bescheinigt wird.

Dies bedeutet, dass auch im Jahre 2021 eine Vielzahl von Unternehmen am Markt sein werden, bei denen möglicherweise Überschuldung vorliegt. Daneben ist im Rahmen der allseits erwarteten Insolvenzwelle wohl davon auszugehen, dass eine weitaus größere Zahl dieser Verfahren als bisher in Form der Eigenverwaltung/ des Schutzschirmverfahrens geführt werden.

Höchste Zeit also, sich sachkundig zu machen, um die drohenden Ausfälle zu minimieren.

*RA Michael Schmidt, Partner,
Leiter der Praxisgruppe Insolvenzrecht, mehrfach ausgezeichnete Insolvenzrechtexperte in der Studie Kanzleimonitor*

Die Inhalte dieses NEWSLETTERS wurden zur Verfügung gestellt durch die Kanzlei



PASCHEN Rechtsanwälte zählt als überörtliche Sozietät mit wirtschaftsrechtlichem Profil zu den führenden deutschen Anbietern in der anwaltlichen Durchsetzung von Lieferantenrechten im B2B-Bereich und im Versicherungsregress. Wir unterstützen zahlreiche namhafte Unternehmen, vom kleinen mittelständischen Betrieb bis zu multinationalen Konzernen, bei der Gestaltung ihrer Lieferbeziehungen und der Realisierung ihrer Ansprüche im In- und Ausland. Im Insolvenzverfahren sind wir ausschließlich für Gläubiger tätig.

Als langjähriger ServiCon-Partner ist PASCHEN bestens mit den Besonderheiten vertraut, die sich aus dem Förderauftrag von Verbundgruppen ergeben. Die Experten unserer Praxisgruppe Insolvenzrecht sind nicht nur ausgewiesene Profis in der Abwehr von Ansprüchen aus Insolvenzanfechtung, sondern beraten auch häufig im Zusammenhang mit insolvenzrechtlichen Fragen bei einer Fortsetzung der Lieferbeziehung mit in finanzielle Schwierigkeiten geratenen Abnehmern/Lieferanten/Verbundgruppenmitgliedern. PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbH wurde auch in der diesjährigen Ausgabe von kanzleimonitor.de besonders empfohlen:



BÜRO BERLIN

Kaiserin-Augusta-Allee 113
10553 Berlin
Tel. 030 / 34 67 56 0

berlin@paschen.cc

BÜRO KÖLN

Salierring 48
50677 Köln
Tel. 0221 / 379956 0

koeln@paschen.cc

BÜRO LEIPZIG

Bischofstraße 15
04179 Leipzig
Tel. 0341 / 9 8281 0

leipzig@paschen.cc

BÜRO MÜNCHEN

Hopfenstraße 8
80335 München
Tel. 089 / 20 60 54 341

muenchen@paschen.cc

www.paschen.cc