



# RESTRUKTURIERUNG, SANIERUNG & INSOLVENZ

## Insolvenzantragspflicht aufgrund von coronabedingten Mietrückständen

### 1. KEINE KÜNDIGUNG WEGEN CORONABEDINGTER MIETRÜCKSTÄNDE

Die COVID-19-Pandemie und der damit verbundene „Lock down“ haben zu dramatischen wirtschaftlichen Einbußen bei zahlreichen Unternehmen geführt. Daher war und ist es vielen Unternehmen derzeit nicht möglich, die Miete weiterhin fristgerecht zu bezahlen. Dementsprechend bestand für diese Unternehmen die Gefahr von Kündigungen der Mietverträge wegen auf der Corona-Krise beruhender Mietrückstände. In der Folge hätten ihnen der Verlust der angemieteten Räume und Flächen und damit der Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit gedroht.

Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber das Recht des Vermieters zur Kündigung bei Zahlungsverzug stark eingeschränkt. Demnach kann der Vermieter einen Mietvertrag nicht wegen Mietrückständen aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 kündigen, soweit diese Rückstände auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen (künftig: **coronabedingte Mietrückstände**). Dieser Kündigungsausschluss gilt bis zum 30. Juni 2022. Mithin haben die Mieter – bezogen auf das außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters – zwei Jahre Zeit, die Mietrückstände wieder aufzuholen.

Die Regelung suspendiert allerdings nur das Kündigungsrecht des Vermieters und begründet gerade kein Leistungsverweigerungsrecht des Mieters. Damit handelt es sich bei coronabedingten Mietrückständen weiterhin um fällige Verbindlichkeiten, die der Vermieter gegebenenfalls auch einklagen und zwangsweise durchsetzen kann, soweit dadurch die Kündigungssperre nicht konterkariert wird.

### 2. CORONABEDINGTE MIETRÜCKSTÄNDE ALS INSOLVENZAUSLÖSER

Trotz des Kündigungsausschlusses besteht die Gefahr, dass coronabedingte Mietrückstände kurz- bis mittelfristig zur Insolvenz von Unternehmen führen können.

Sofern ein Unternehmen nicht in der Lage ist, seine fälligen Verbindlichkeiten zu erfüllen, ist es zahlungsunfähig (§ 17 InsO) und damit grundsätzlich zur unverzüglichen Insolvenzantragstellung verpflichtet (§ 15a InsO). Hierbei sind insbesondere auch die coronabedingten Mietrückstände zu berücksichtigen.

An der Gefahr einer kurz- bis mittelfristigen Insolvenz ändert die gegenwärtige Aussetzung der Insolvenzantragspflicht für den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September 2020 (durch Rechtsverordnung verlängerbar bis 31. März 2021) nur wenig. Ist ein Unternehmen nicht in der Lage, die coronabedingten Mietrückstände aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 bis spätestens zum 1. Oktober 2020 zu beseitigen, ist es grundsätzlich zahlungsunfähig und dann auch wieder insolvenzantragspflichtig.

Im Ergebnis führen die Regelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie zu folgender paradoxen Situation: Einerseits ist die Kündigung wegen coronabedingter Mietrückstände bis zum 30. Juni 2022 ausgeschlossen. Gleichzeitig könnten aber genau diese Mietrückstände spätestens ab dem 1. Oktober 2020 zu einer Insolvenzantragspflicht führen.

Um das Worst-Case-Szenario einer Insolvenz aufgrund von coronabedingten Mietrückständen abzuwenden, ist zeitnahes Handeln der betroffenen Unternehmen zwingend erforderlich. Durch Zahlungsvereinbarungen kann der Fälligkeitszeitpunkt für die Mieten in die Zukunft verlagert werden, sodass die coronabedingten Mietrückstände (vorerst) nicht weiter zur Zahlungsunfähigkeit führen. Bei ansonsten intakten Mietverhältnissen wird die Bereitschaft der Vermieter zum Abschluss solcher Zahlungsvereinbarungen in der Regel sehr hoch sein. Denn nichts nützt einem Vermieter in der aktuellen Lage weniger, als ein insolventer Mieter.



#### Dr. Moritz Handrup

Rechtsanwalt  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
Frankfurt am Main

## Impressum

### BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
(Herausgeber)  
Ganghoferstraße 33 | D-80339 München  
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE-811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:  
<https://www.beiten-burkhardt.com/de/hinweise/impressum>

### REDAKTION (VERANTWORTLICH)

Heinrich Meyer | Rechtsanwalt

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.  
Alle Rechte vorbehalten 2020.

### HINWEISE

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.

Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten,  
können Sie jederzeit per E-Mail (bitte E-Mail mit Betreff  
„Abbestellen“ an [newsletter@bblaw.com](mailto:newsletter@bblaw.com)) oder sonst  
gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

### IHRE ANSPRECHPARTNER

#### DÜSSELDORF

Cecilienallee 7 | 40474 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 518989-124  
Christian Schenk | [Christian.Schenk@bblaw.com](mailto:Christian.Schenk@bblaw.com)

#### FRANKFURT AM MAIN

Mainzer Landstraße 36 | 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 756095-414  
Heinrich Meyer | [Heinrich.Meyer@bblaw.com](mailto:Heinrich.Meyer@bblaw.com)

#### HAMBURG

Neuer Wall 72 | 20354 Hamburg  
Tel.: +49 40 688745-173  
Torsten Cülter | [Torsten.Cuelter@bblaw.com](mailto:Torsten.Cuelter@bblaw.com)

#### MÜNCHEN

Ganghoferstraße 33 | 80339 München  
Tel.: +49 89 35065-1379  
Dr. Florian Weichselgärtner | [Florian.Weichselgaertner@bblaw.com](mailto:Florian.Weichselgaertner@bblaw.com)