



## Corona: Tipps und Hinweise für private Eigentümer und Vermieter; Stand 01.04.2020

Aufgrund der Corona-Krise hat der Gesetzgeber erhebliche gesetzliche Änderungen beschlossen, mit denen die wirtschaftlichen Folgen von Unternehmen und Bürgern abgemildert werden sollen. Diese gesetzlichen Änderungen betreffen auch private Eigentümer und Vermieter. Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. informiert daher auf insgesamt fünf Informationsblättern zu den aktuellen Gesetzesänderungen und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen.

### Teil III: Darlehensverträge

Die Gesetzesänderungen sehen auch vorübergehende Neuregelungen speziell zu Darlehensverträgen vor, auf die sich Vermieter stützen können, sofern es sich bei ihnen um Verbraucher iSd. § 13 BGB handelt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) ist die Verwaltung eigenen Vermögens nicht als gewerbliche Tätigkeit zu qualifizieren, solange sich die Vermietung im privaten Rahmen hält. Kriterium für die Abgrenzung soll der Umfang der mit der Vermögensverwaltung verbundenen Geschäfte sein. Dabei kommt es laut BGH nicht auf die Größe der Immobilie an, sondern auf den Umfang des Verwaltungsaufwandes. Ein starkes Indiz für eine gewerbliche Vermietung ist es, wenn sie einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, wie die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation, erfordert. Die Ausrichtung auf eine Vielzahl gleichartiger Verträge spreche für ein gewerbliches Handeln. Auch der Zusammenschluss mehrerer Wohnungseigentümer, z.B. zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kann die Unternehmereigenschaft auslösen. Die Vermietung durch einen einzigen Vermieter oder z.B. eines Ehepaars an lediglich einzelne Personen spricht hingegen für eine private Vermögensverwaltung.

Für Unternehmer-Vermieter sollten die Neuregelungen nicht gelten, auch nicht für Vermieter, die Kleinstunternehmer sind – eine Einbeziehung dieser behält sich der Gesetzgeber allerdings ausdrücklich vor.

Kreditnehmer, die nicht Verbraucher sind, sollten daher prüfen, ob sie in der Zwischenzeit staatliche Unterstützung beantragen, z.B. die beschlossenen Hilfen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

#### 1) Gesetzliche Stundung der Darlehensraten und Kündigungsschutz

Bei sämtlichen Verbraucherdarlehensverträgen, die der Verbraucher-Vermieter vor dem 15.03.2020 abgeschlossen hat, erfolgt eine gesetzliche Stundung zu seinen Gunsten. Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 fällig werden, gelten damit für die Dauer von drei Monaten als aufgeschoben.

Ein Anspruch, der am 02.05.2020 fällig würde, wäre somit bis zum Ablauf des 01.08.2020 gestundet; seine Fälligkeit wäre auf den 02.08.2020 verschoben. Während des Stundungszeitraums kann der Verbraucher nicht in schadensersatzbegründender Weise in Verzug geraten.

Voraussetzung für die Stundung ist, dass dem Darlehensnehmer infolge der COVID-19-

Pandemie Einnahmeausfälle entstanden sind, so dass ihm die Rückzahlung vorübergehend unzumutbar ist.

Unzumutbar ist die Rückzahlung, wenn sie nicht ohne Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts des Darlehensnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten erfolgen kann. Die Einnahmeausfälle muss der Darlehensnehmer auf Verlangen des Darlehensgebers darlegen und beweisen. Gelingt ihm dies, wird der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und den Zahlungsschwierigkeiten vermutet, d.h. der Darlehensgeber muss im Sinne einer Beweislastumkehr den Zusammenhang widerlegen, möchte er die gesetzliche Stundung abwenden.

Will der Darlehensnehmer trotz Zahlungsschwierigkeiten seine Pflichten aus dem Darlehensvertrag erfüllen, kann er dies weiterhin tun. Die Stundungswirkung tritt dann nicht ein. Darlehensnehmer, die das Darlehen zunächst weiter bedienen, aber etwa nach ein oder zwei Monaten feststellen, dass sie krisenbedingt hierzu nicht mehr in der Lage sind, können sich auch für den restlichen Zeitraum auf die Stundung berufen.

Die Stundungswirkung tritt kraft Gesetzes ein, muss also nicht ausdrücklich gegenüber dem Kreditgeber geltend gemacht werden. Zu Beweis Zwecken bietet es sich aber an, dem Darlehensgeber Mitteilung zu machen, dass man sich auf die Stundungswirkung beruft. In diesem Zusammenhang sollte man auch die Umstände darlegen, aus welchen Gründen eine Rückzahlung unzumutbar ist. Die Einnahmeausfälle können Vermieter durch entsprechende Einkommensnachweise, Privatbilanzen, Kontoauszüge etc. darlegen.

Flankiert wird die Stundungspflicht mit einem Kündigungsschutz zugunsten des Darlehensnehmers. Der Darlehensgeber darf das Darlehen während des gewährten Stundungszeitraums nicht wegen Zahlungsverzugs und wegen einer (drohenden) Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers kündigen.

## **2) Einvernehmliche Lösung oder Verlängerung der Vertragslaufzeit**

Den Vertragsparteien steht es ausweislich der Gesetzesbegründung ausdrücklich frei, sich auf andere Weise zu einigen. Der Gesetzgeber wirkt dazu im Gesetzesentwurf explizit auf eine einvernehmliche vertragliche Lösung zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer hin. Darlehensgeber sollen Darlehensnehmern dazu die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs anbieten. Der Darlehensgeber ist dabei verpflichtet, auf ihm bekannte Angebote Dritter, wie die Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau hinzuweisen.

Kommt keine einvernehmliche vertragliche Regelung für den Zeitraum nach dem 30.06.2020 zustande, greift die gesetzliche Regelung: Diese sieht die Verlängerung der Vertragslaufzeit um insgesamt drei Monate vor. Ein Darlehen, das somit zum 31.12.2021 rückzahlbar gewesen wäre, ist nach dieser Grundsatzregelung erst drei Monate später fällig. Auch die Fälligkeit der einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen wird insgesamt um drei Monate verschoben. Damit bleibt das ursprüngliche Vertragsgefüge erhalten, nur die Leistungstermine verschieben sich. Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass die Darlehensnehmer nach dem Ablauf des Stilllegungszeitraums von ihren aufgestauten Zahlungspflichten überfordert werden, weil sie die gestundeten Beträge auf einmal zahlen müssten.

Da dies eine gesetzliche Vertragsanpassung ist, können Verzugszinsen, Entgelte oder Schadensersatzansprüche zu Lasten des Darlehensnehmers nicht entstehen. Der Darlehensnehmer hat dabei Anspruch auf eine neue Abschrift des Vertrages, die die Änderungen, die sich aus der vertraglichen Vereinbarung der Parteien oder den gesetzlichen Anpassungen ergeben, enthält.

