

Wer die Wahl hat, sorgt für Qual

IM NEUEN PRÄVENTIVEN RESTRUKTURIERUNGSVERFAHREN MÜSSEN VERMIETER AUCH AUSSERHALB EINER INSOLVENZ DIE KURZFRISTIGE KÜNDIGUNG LANGLAUFENDER MIETVERTRÄGE FÜRCHTEN

Executive Summary

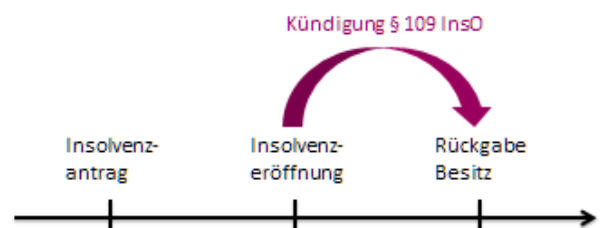
- Mit dem präventiven Restrukturierungsverfahren, das zum 01. Januar Gesetz werden soll, erhalten Mieter die Möglichkeit, langlaufende Mietverträge außerhalb eines Insolvenzverfahrens mit dreimonatiger Frist zu kündigen, wenn es ihrer Sanierung dient.
- Dieser gravierende Einschnitt in die Bestandskraft von Verträgen geht auf das „Unternehmensstabilisierungs- und Restrukturierungsgesetz – (StaRUG)“ zurück, mit dem die EU-Restrukturierungsrichtlinie (Richtlinie 2019/1023) zur Ermöglichung einer „zweiten Chance für Unternehmen in der Krise“ in nationales Recht umgesetzt werden soll. Seit dem 14. Oktober 2020 liegt der Gesetzentwurf der Bundesregierung hierzu vor; gestern fand die erste Beratung im Bundestag statt.
- In unserem GSK Update analysieren wir die wirtschaftlichen und strategischen Auswirkungen aus Vermietersicht.

Weiter drohende Insolvenzgefahr

Zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie wurde Anfang des Jahres die Insolvenzantragspflicht ausgesetzt und ein vorübergehender Kündigungsschutz für Mieter eingeführt, die ihren Mietzahlungspflichten während des *Lockdowns* aufgrund ausbleibender Einnahmen nicht nachkommen konnten. Diese Zahlungspflichten sind jedoch weder entfallen noch automatisch gestundet, so dass viele Mieter fällige Mietverbindlichkeiten vor sich herschieben. Um in der weiterhin angespannten Lage überhaupt bestehen zu können, erwarten viele Mieter schmerzliche Zugeständnisse von Vermieterseite. Vermieter machen teilweise solche Zugeständnisse in dem Vertrauen auf ein langfristig stabiles Mietverhältnis.

Was sind Verträge heute noch wert

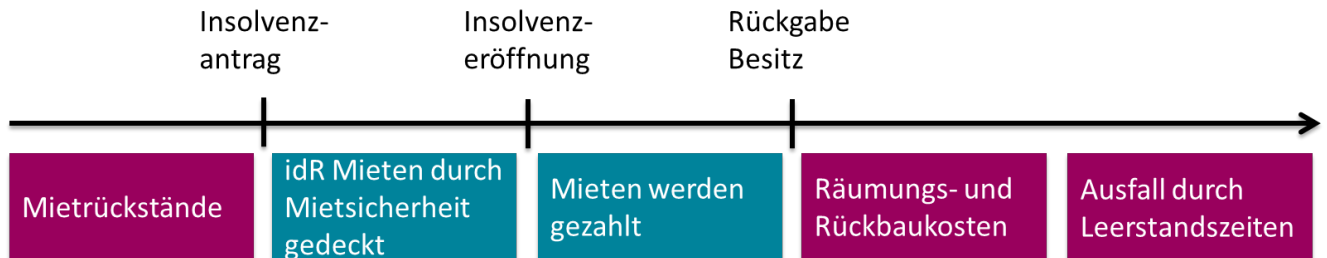
Der alte Rechtsgrundsatz „Verträge sind einzuhalten“ gilt schon heute nur noch eingeschränkt. In der Insolvenz des Mieters kann der Insolvenzverwalter Mietverträge unabhängig von Festlaufzeiten mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen (§ 109 InsO). Zudem steht dem Mieter durch eine Sanierung mittels Insolvenzplan schon heute die Möglichkeit offen, Standorte zu schließen und mit einem sanierten Rumpfunternehmen weiter zu machen. „Eigenverwaltung“ und „Schutzschirmverfahren“, zwei im Grundsatz durchaus begrüßenswerte Arten, ein Insolvenzverfahren zu gestalten, ermöglichen dem Mieter dabei, das Insolvenzverfahren kontrolliert zu steuern.



Die neue Kündigungsmöglichkeit

Mit Einführung des „präventiven Restrukturierungsrahmens“ (StaRUG) erlangen Mieter außerhalb eines Insolvenzverfahrens mit all seinen nachteiligen Konsequenzen die Möglichkeit, frühzeitig Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen und **notfalls auch gegen den Willen einzelner Gläubiger** durchzusetzen. Aus Vermietersicht wesentlich ist die Möglichkeit, gegenseitige **Verträge auch bei langer Festlaufzeit mit einer Kündigungsfrist von nur drei Monaten zu beenden** (§§ 51 ff. StaRUG-RegE), somit gleichlaufend mit der insolvenzrechtlichen Regelung. Der kontrollierende Richter, der die Vertragsbeendigung genehmigen muss, soll dies nur versagen, wenn sie **offensichtlich für die Sanierung nicht sachgerecht** ist.





Rückständige Mieten im Restrukturierungsrahmen

Ebenfalls dem Insolvenzplanverfahren vergleichbar können in einem Restrukturierungsplan offene Mietforderungen gekürzt werden – im Zweifel sogar bis auf Null. Angesichts äußerst geringer Befriedigungsquoten im Insolvenzverfahren hält der Gesetzgeber diese gravierenden Eingriffe für gerechtfertigt, weil dadurch die künftige Zahlungsfähigkeit wiederhergestellt wird. Vorerst abgewendet wurde im Regierungsentwurf jedoch der Plan, dass im Wege der Sanierung auch Nebenbestimmungen, etwa zur Wiederauffüllung der Kautions- oder Instandhaltungsverpflichtungen geändert oder aufgehoben werden können.

Verhandlungspositionen im Insolvenzverfahren

In der bisherigen Insolvenz-Praxis geht es weniger um das Kündigungsrecht an sich. Denn ist ein Unternehmen insolvent und wird abgewickelt, sind die künftigen Mieten ohnehin verloren. Das Kündigungsrecht gibt dem Insolvenzverwalter jedoch gerade dann eine gute Verhandlungsposition, wenn eine Sanierung des Unternehmens, also seine Fortführung, angestrebt wird. Gibt es mehrere Standorte, sieht sich der Vermieter dann oftmals der Forderung ausgesetzt, der Standort müsse eine bestimmte Mindestrendite erwirtschaften, um erhalten zu bleiben. Dies kann so weit gehen, dass verschiedene Standorte in einen Bieterwettbewerb geraten.

Wirtschaftliche Effekte

„Bucht“ man die (unverbrauchten) Mietsicherheiten gedanklich auf den Zeitraum des vorläufigen Insolvenzverfahrens, lässt sich das wirtschaftliche Risiko einer Mieterinsolvenz im Grundsatz mit der Summe der folgenden drei Positionen beziffern:

- Mietrückstände vor Insolvenzantrag,
- Räumungs- und Rückbaukosten und
- Mietausfall durch Leerstandszeiten nach Rückgabe.

Die Mieten im laufenden Insolvenzverfahren sind hingegen privilegierte Masseverbindlichkeiten und als solche in aller Regel voll werthaltig.

Dauer bis zur Rückerlangung des Besitzes

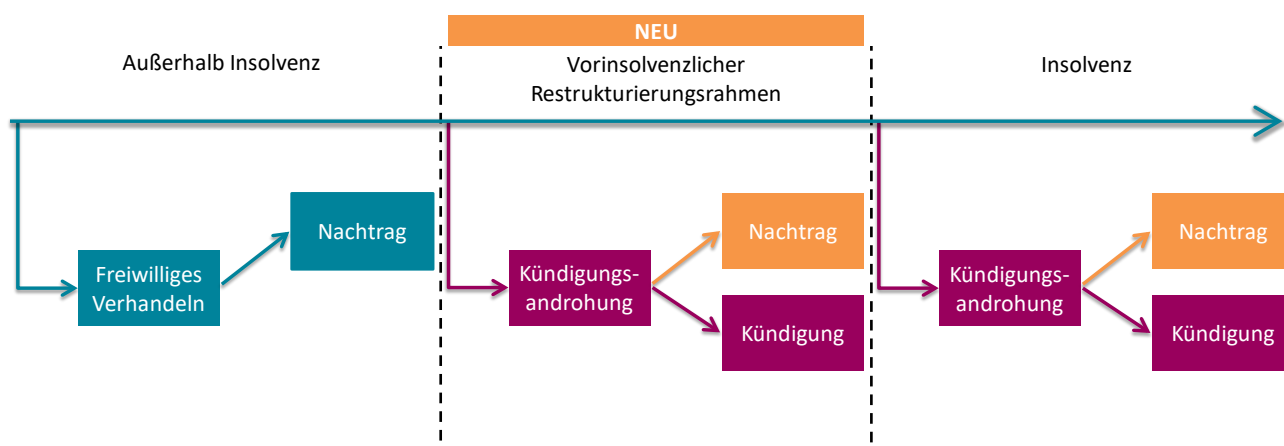
Der Zeithorizont vom Insolvenzantrag bis zur Rückgabe des Mietobjekts beträgt dabei in der Regel rund sieben Monate. Jedoch kann der Insolvenzverwalter sein Kündigungsrecht auch später ausüben (mit der Folge weiterer werthaltiger Mieten) oder das Mietverhältnis durch einvernehmliche Vertragsaufhebung schon früher beenden.

Verhandlungsposition im Restrukturierungsrahmen

Dies gilt nunmehr auch in einem der Insolvenz vorgelagerten Sanierungsverfahren. Auch wenn inhaltliche Zugeständnisse nicht direkt erzwingbar sind, können diese Regelungen auf dem Verhandlungstisch liegen. **Der Mieter kann den Vermieter vor die Wahl stellen: Freiwillige Vertragsanpassung oder gerichtliche Vertragsbeendigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist.**

Durch den Restrukturierungsrahmen wird sich das Vertragsrisiko des Vermieters somit erheblich steigern, was in der Diskussion auch bereits kritisiert wird. Dies gilt insbesondere in Konstellationen, in denen – aus verschiedenen Gründen denkbar – eine über dem Marktniveau befindliche Mieta vereinbart wurde. Aber auch Anlauf-Incentives, wie mietfreie Zeiten und Ausbauschüsse, die sich über eine lange Laufzeit amortisieren müssen, sollten in Zukunft kritischer geprüft werden.





Gesetzgebungsverfahren

Der neue „Restrukturierungsrahmen“ wird nicht der große Befreiungsschlag für Unternehmen, wenn die Befreiung von der Insolvenzantragspflicht zum 01. Januar 2020 auch für den Überschuldungstatbestand endet. Denn der Restrukturierungsrahmen wird nur denjenigen Unternehmen zur Verfügung stehen, die gerade noch nicht insolvenzantragspflichtig sind. Zudem wird der präventive Restrukturierungsrahmen aufgrund seiner komplexen Ausgestaltung – sehr nahe am heutigen Insolvenzplanverfahren – vor allem die Restrukturierung von Finanzverbindlichkeiten in größeren Unternehmen erleichtern. In der ersten Lesung im Bundestag wurde genau dies thematisiert: Für die Rettung der von der Corona-Krise betroffenen kleineren Einzelhändler, Restaurants und Dienstleister ist der Restrukturierungsrahmen nicht die passende Lösung.

Die kontroversen Diskussionen im Bundestag zu zentralen Aspekten des Reformgesetzes und kritische Stimmen der Fachverbände lassen es daher auch zweifelhaft erscheinen, ob die Umsetzung tatsächlich zum Jahreswechsel erfolgen wird. Es wäre wünschenswert, dass sich der Gesetzgeber die Zeit nimmt, die umfangreichste Neuausrichtung des Insolvenzverfahrens seit 20 Jahren mit der notwendigen Detailgenauigkeit zu planen und nicht Einzelfragen der späteren gerichtlichen Klärung zu überlassen. Weitere Erkenntnisse wird sicherlich die für nächste Woche angesetzte Sachverständigenanhörung bieten.

Ausblick durch das GSK-Team

Bislang war eine Durchbrechung des Grundsatzes, dass Verträge einzuhalten sind („pacta sunt servanda“) nur im Rahmen eines formellen Insolvenzverfahrens zulässig. Nun hat Justizministerin Lambrecht in der gestrigen Beratung im Bundestag noch einmal ausdrücklich betont, dass Unternehmen zu teure Verträge beenden können, wenn eine Mehrheit der Gläubiger einem Sanierungsplan zustimmt. Hat ein Mieter mehrere Mietobjekte und stellt sich beispielsweise heraus, dass seine Erwartung hinsichtlich eines Standorts nicht aufgeht und der Vertrag für ihn nicht rentabel ist, so wird sich der Mieter von einer unliebsamen Quersubventionierung künftig befreien können. Vermieter werden ihre strategischen Entscheidungen in Zukunft daher noch um einen weiteren Aspekt ergänzen müssen: Das „Restrukturierungsrisiko“ des Mieters.

Dr. Raoul Kreide

Rechtsanwalt, Dipl.-Betriebswirt (BA), Mediator
raoul.kreide@gsk.de

Andreas Dimmling

Rechtsanwalt, Wirtschaftsjurist (Universität Bayreuth)
andreas.dimmling@gsk.de

Sandra Krepler, LL.M. (Trinity College Dublin)

Rechtsanwältin
sandra.krepler@gsk.de

Jana Wollenzin

Rechtsanwältin
jana.wollenzin@gsk.de



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstrasse 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21
60325 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM