

Corona Webinar-Woche

An aerial photograph of a formal garden maze. The maze is constructed from grey stone paths that intersect to form a complex grid of rectangular and square openings. The walls of these openings are formed by dense, well-maintained green hedges. The overall appearance is that of a classic, symmetrical garden design. The lighting is bright, suggesting a sunny day, and the colors are vibrant greens and greys.

GW Graf von Westphalen

Dr. Christian Zerr und Sajanee Arzner

Corona-Krise: Eine Navigationshilfe für die Hotelbranche

München, den 7. April 2020

Corona-Krise: Eine Navigationshilfe für die Hotelbranche

1. Rechtliche Prüfungsmaßstäbe

2. Auswirkungen der Corona-Krise auf

- (a) Hotelmietverträge
- (b) Franchiseverträge
- (c) Managementverträge und
- (d) Beherbergungsverträge

3. Überblick zu

- (a) arbeitsrechtlichen Folgen
- (b) Hilfsprogrammen und Entschädigungen
- (c) Insolvenz

1. Corona-Krise: Rechtliche Prüfungsmaßstäbe

- Das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht [im Folgenden: [Corona-Gesetz](#)]
- [Mangel](#) an der Mietsache (grds. nicht der Umgebung) = Negativabweichung der Ist von der Soll-/vertraglich geschuldeten-Beschaffenheit
- [Tatsächliche/Rechtliche Unmöglichkeit](#) ≠ wirtschaftliche Unmöglichkeit
- [Wegfall der Geschäftsgrundlage](#)
- [Höhere Gewalt](#) [Force Majeure]

2. (a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Mietzahlungspflicht (I.) ...

Fortbestehen der Mietzahlungspflicht? (1)

- Corona-Gesetz
 - Regelungsinhalt
 - Verhältnis zu anderen (allgemeinen) Vorschriften
- Pandemiebedingte Betriebsverbote als
 - Mangel der Mietsache?
 - Fall der Unmöglichkeit?
 - Anlass für eine Vertragsanpassung?
 - Force Majeure ?

2. (a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Mietzahlungspflicht (II.) ...

Fortbestehen der Mietzahlungspflicht? (2)

- Verwendungsrisiko der Mietsache grds. beim Mieter [BGH NJW 2011, 3151 (3152)]
- Anderes Ergebnis z.B. bei abweichender Vereinbarung über Risikoallokation im Mietvertrag durch
 - Mietzweck?
 - Umsatzmiete?
 - Korrektiv § 242?

... 2. (a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Mietzahlungspflicht (III.) ...

Folgen bei nicht gezahlter Miete (1)

- Corona-Gesetz: Schutz vor Kündigung durch den Vermieter, wenn
 - Mietrückstände im Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020
 - Nichtleistung **beruht auf** den Auswirkungen der Corona-Pandemie
 - **Glaubhaftmachung** des Zusammenhangs zwischen Nichtzahlung und Pandemie (i.d.R. unter Verweis auf Betriebsverbot)
 - Ausgleich des Mietrückstandes bis spätestens 30. Juni 2022

... 2. (a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Mietzahlungspflicht (IV.)

Folgen bei nicht gezahlter Miete (2)

- Verzugszinsen auf rückständige Miete [z.Zt. 8,12% - ggf. höher als Zinsaufwand für staatlich geförderte Kredite]
- Befriedigungsrecht des Vermieters aus der Mietsicherheit
 - Wiederauffüllungsanspruch gegen den Mieter
 - Rückgriffsanspruch des Sicherungsgebers
 - Kündigungsbeschränkung wohl dennoch
- Mieterdienstbarkeit (VDP: auflösend bedingt auf Mietzahlung)

... 2.(a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Betriebspflicht (I.)

Fortbestehen der Betriebspflicht trotz Betriebsverbot?

- Betriebspflicht i.d.R vertraglich vereinbart
- Betriebsverbote beziehen sich auf den Hotelbetrieb für (persönliche) touristische Zwecke [z.B. § 2 Abs. 3 BayIfSMV]
- Berufung auf rechtliche Unmöglichkeit für Betreiber, obwohl Betrieb für Geschäftsreisende weiterhin möglich?
 - Fehlende wirtschaftliche Rentabilität befreit grundsätzlich nicht von der Betriebspflicht
 - Teilunmöglichkeit bei teilbarer Leistung: Teilschließung?
- Vertragsanpassung?
- Force Majeure?

... 2.(a) Auswirkungen auf Hotelmietverträge – Betriebspflicht (II.)

Rechtsfolge bei Verstoß gegen Betriebspflicht

≈ Vertragliche Einzelfallbetrachtung, i.d.R.

- Kündigungsrecht des Vermieters
- Schadensersatzansprüche des Vermieters
- Mögliche Schadenspositionen
 - Ggf. Verlust von Umsatzmiete
 - Bei anschließender Neuvermietung ggf. Differenzbetrag
Miete
 - Wertverlust der Immobilie
 - i.F.v. Mixed Use Umsatzverluste

2.(b) Auswirkungen auf Franchise- und Managementverträge (I.) ...

Fortbestehen der Leistungspflichten (Franchisegebühren, Sales- und Marketinggebühren, Management)?

- Kein allgemeines pandemiebedingtes Leistungsverweigerungsrecht
- Befreiung von der Leistungs- /Gegenleistungspflicht wegen Unmöglichkeit?
- Verstoß gegen Betriebspflicht? Entgehende Royalties als Schaden?
- Vertragsanpassungs-/Kündigungsrecht wegen Störung der Geschäftsgrundlage? / Force Majeure?
- Einzelfallbetrachtung: Abbildung der Risikoverteilung im jeweiligen Vertrag, z.B.
 - Performanceklauseln
 - Ergebnisgarantien

2.(b) Auswirkungen auf Franchise-/ Managementverträge (II.)

Leistungsverweigerungsrecht gemäß Corona-Gesetz für Kleinunternehmer

- Kleinunternehmer erhalten im Rahmen von wesentlichen Dauerschuldverhältnissen unter bestimmten Voraussetzungen ein zeitlich befristetes Leistungsverweigerungsrecht:
 - (P) Franchisevertrag/Managementvertrag ≈ wesentliches Dauerschuldverhältnis? [+/-]
 - Vertragsschluss vor dem 8. März 2020
 - pandemiebedingte Leistungsunfähigkeit ≈ Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs bei Leistungserbringung
 - Leistungsverweigerungsrecht bis zum 30. Juni 2020 befristet
 - Keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Vertragspartner
 - Bei Unzumutbarkeit → Kündigungsrecht statt Leistungsverweigerung

2.(c) Auswirkungen auf Beherbergungsverträge

Wegfall der Leistungspflichten?

- Vertraglich vereinbarte Stornierungsbedingungen entscheidend, wenn der Gast (pandemiebedingt) kein Interesse mehr an der Beherbergung hat
- Fall der rechtlichen Unmöglichkeit, soweit Beherbergung zu touristischen Zwecken verboten und der Beherbergungsvertrag sich auf eine Beherbergung zu touristischen Zwecken bezieht?
 - unter diesen Voraussetzungen wohl +
 - Folge: Wegfall der Beherbergungspflicht und Wegfall des Vergütungsanspruchs

Leistungsverweigerungsrecht gemäß Corona-Gesetz i.d.R. (-)

- Beherbergungsvertrag i.d.R. \neq wesentliches Dauerschuldverhältnis

3. Überblick

3. Überblick zu

- (a) arbeitsrechtlichen Folgen
- (b) Hilfsprogrammen und Entschädigungen
- (c) Insolvenz

3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (I.) ...

Branchenrelevante arbeitsrechtliche Folgen

- Kurzarbeitergeld
- Entschädigungen des Arbeitgebers nach Infektionsschutzgesetz
- Stundungsvereinbarung über Sozialversicherungsbeiträge

... 3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (II.) ...

Kurzarbeitergeld (1)

- Rechtsgrundlagen für die Einführung von Kurzarbeit in das Arbeitsverhältnis
 - Kurzarbeitsklausel im Arbeitsvertrag
 - Tarifvertrag mit Regelung zur Kurzarbeit
 - Betriebsvereinbarung mit dem Betriebsrat
 - Ergänzungsvereinbarung mit dem Arbeitnehmer
 - Ordentliche Änderungskündigung

... 3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (III.) ...

Kurzarbeitergeld (2)

- Antragsvoraussetzungen in der Hotelbranche i.d.R. (+)
- Beantragungsverfahren: Anzeige des Arbeitsausfalls / Erstattung
- Höhe: 60% bzw. 67% (bei mindestens 1 Kind) des letzten Nettogehalts [max. Beitragsbemessungsgrenze]
- Übernahme von Arbeitgeberbeiträgen zur Sozialversicherung in voller Höhe durch die Bundesagentur für Arbeit
- Sonderfall Auszubildende \neq Arbeitnehmer

... 3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (IV.) ...

Erstattungsansprüche des Arbeitgebers gegenüber der öffentlichen Hand gemäß §§ 56, 57 IfSG?

- Anwendungsbereich des § 56 IfSG eröffnet?
 - Ausscheider, Ansteckungsverdächtiger oder Krankheitsverdächtiger Arbeitnehmer
 - Behördliches Verbot der Erwerbstätigkeit / Quarantäneanordnung
 - Neu § 56 Abs. 1a IfSG: Verhinderung des Arbeitnehmers wegen Kinderbetreuung
 - § 57 IfSG: Renten-, Kranken-, Pflegeversicherungsbeiträge
- Vorrang anderer Vorschriften über Entgeltfortzahlung
 - EFZG bei Krankheit
 - § 616 BGB (P: Dauer)

... 3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (V.) ...

Stundungsvereinbarung über Sozialversicherungsbeiträge

- Kein formalisiertes Verfahren
- Kann auch per Email beantragt werden
- Voraussetzung u.a.
 - Finanzielle Härte für den Arbeitgeber
 - Keine Gefährdung des Anspruchs durch die Stundung

... 3.(a) Überblick – arbeitsrechtliche Folgen (VI.)

Kurzarbeitergeld und Entschädigung nach Infektionsschutzgesetz



3.(b) Überblick – Hilfsprogramme und Entschädigungen (I.) ...

Branchenrelevante Hilfsprogramme und Entschädigungen

- Öffentliche Rechtliche Entschädigungsansprüche bei Betriebsschließung/Betriebsverboten?
- Versicherungsschutz?
- Staatliche Hilfsprogramme

3.(b) Überblick – Hilfsprogramme und Entschädigungen (II.) ...

Öffentliche Rechtliche Entschädigungsansprüche bei Betriebsschließung/Betriebsverboten?

- Auf Grundlage der §§ 56, 65 IfSG (erweiterte Auslegung)?
- Nach allgemeinem Gefahrenabwehrrecht?
- Vorsorgliche Anfechtung von Verbotsanordnungen?
- Konkrete Einzelfallbetrachtung geboten

3.(b) Überblick – Hilfsprogramme und Entschädigungen (III.) ...

Corona öffentlich-rechtlich: Was ist erlaubt, gibt es Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten?



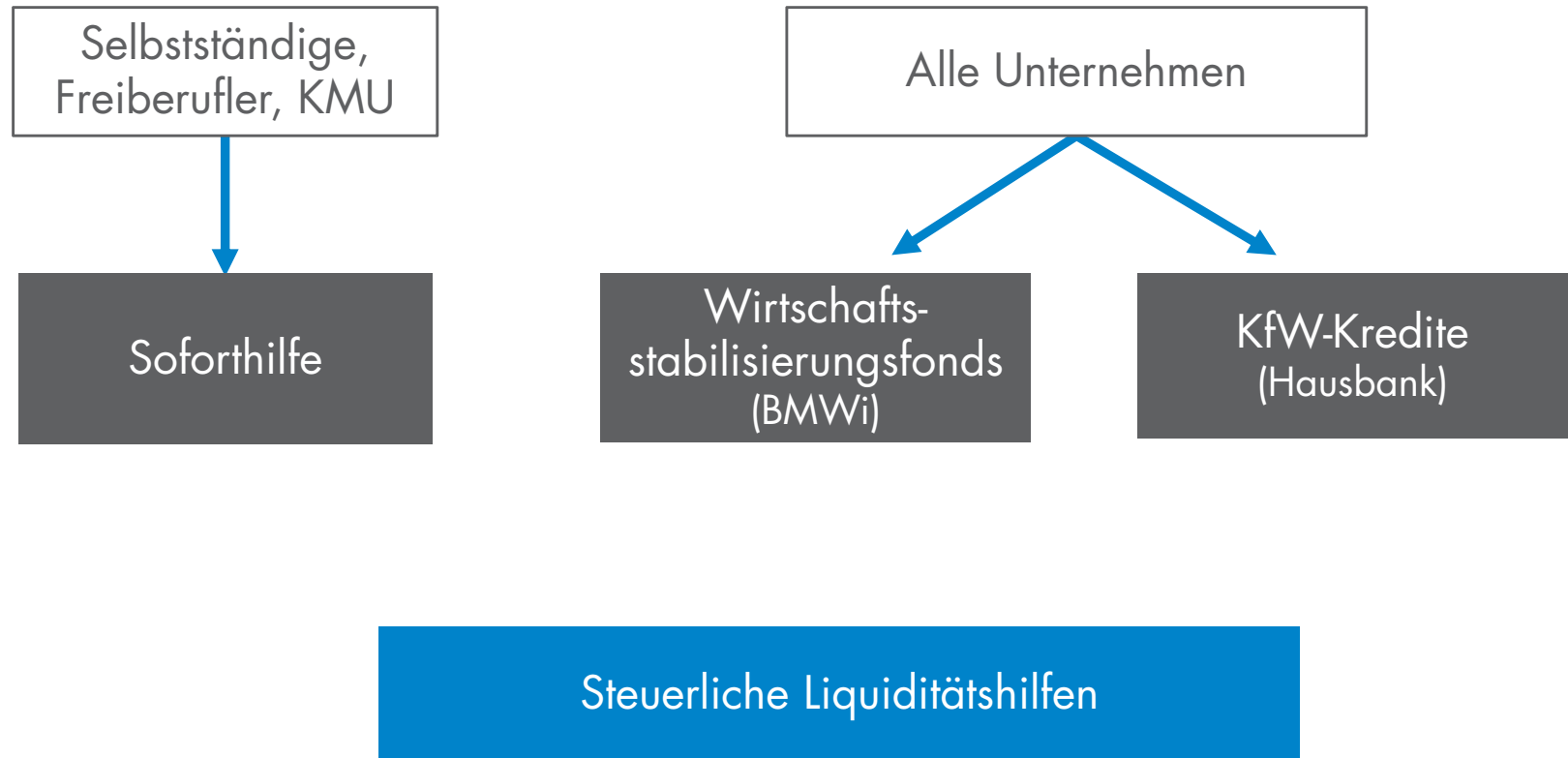
3.(b) Überblick – Hilfsprogramme und Entschädigungen (IV.) ...

Versicherungsschutz bei Betriebsschließung?

- Konkrete Einzelfallprüfung des jeweiligen Versicherungsvertrags erforderlich
- Absicherung über Betriebsunterbrechungsversicherung?
- Absicherung über Betriebsschließungsversicherung?
- Rechtliche Überprüfung negativer Regulierungsentscheidungen

3.(b) Überblick – Hilfsprogramme und Entschädigungen (V.) ..

Staatliche Hilfsprogramme



3.(c) Überblick – Insolvenz (I.) ...

Aussetzung Insolvenzantragspflicht – Art. 1, § 1 COVInsAG

Grundsätzliche Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis 30.09.2020 (ggf. verlängerbar bis 31.03.2021)

- Ausnahme: Insolvenzreife beruht nicht auf den Folgen der Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie)
- Ausnahme: Keine Aussichten, eine bestehende Zahlungsunfähigkeit zu beseitigen
- (widerlegbare) *Vermutung*, dass Ausnahmen nicht einschlägig sind, wenn der Schuldner am 31.12.2019 zahlungsfähig war
- Zahlungsunfähigkeitsberechnungstool auf unserer Website

Insolvenzanträge von Gläubigern – Art. 1, § 3 COVInsAG

- Gläubigeranträge, die zwischen dem 28.03.2020 und dem 28.06.2020 gestellt werden, setzen voraus, dass der Eröffnungsgrund bereits am 01.03.2020 vorlag.
- Art. 1 trat mit Wirkung zum 01.03.2020 in Kraft.

Einschränkung der Insolvenzanfechtbarkeit – Art. 1, § 2 Abs. 4 COVInsAG

- Im Aussetzungszeitraum erfolgende Sicherungen und Befriedigungen, auf die ein Anspruch in dieser Form besteht (kongruente Deckung), sind in einem späteren Insolvenzverfahren grundsätzlich nicht anfechtbar
- Bestimmte im Aussetzungszeitraum erfolgende Sicherungen und Befriedigungen, auf die kein Anspruch in dieser Form besteht (inkongruente Deckung), können ebenfalls der Insolvenzanfechtung entzogen sein:
 - Leistungen an Erfüllung statt oder erfüllungshalber
 - Zahlungen durch einen Dritten auf Anweisung des Schuldners
 - Bestellung einer anderen als der ursprünglich vereinbarten Sicherheit, wenn diese nicht werthaltiger ist
 - Verkürzung von Zahlungszielen und die Gewährung von Zahlungserleichterungen.
- Ausnahme: offensichtliche Ungeeignetheit

3.(c) Überblick – Insolvenz (IV.)

Sanierungsoptionen in der Corona-Krise





Ansprechpartner



Dr. Christian Zerr
Partner
c.zerr@gvw.com



Sajanee Arzner
Associate
s.arzner@gvw.com

