

# GESETZESPAKET ZUR COVID 19 PANDEMIE – EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE WICHTIGSTEN RECHTLICHEN REGELUNGEN FÜR PLANERINNEN UND PLANER

Wegen der Coronakrise wurde am 25.3.2020 ein umfassendes Gesetzespaket vom Bundestag beschlossen. Der Bundesrat hat dem am 27.3.2020 einstimmig zugestimmt. Noch am selben Tag ist das Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden und damit in Kraft getreten.

Nachfolgend werden die wichtigsten **rechtlichen** Regelungen, die (auch) Planerinnen und Planer betreffen können, zusammengestellt. Im Gesetzespaket enthalten sind auch **wirtschaftliche** Maßnahmen (Nachtragshaushalt, Wirtschaftshilfen etc.). Darüber informieren wir hier:

<https://www.bak.de/architekten/coronavirus/betriebswirtschaftliche-hinweise/>

## COVID 19 – Zivil-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht

### Zivilrecht

Nachfolgend stellen wir zunächst die aus unserer Sicht wesentlichen Änderungen im Zivilrecht vor:

#### **a) Mietrecht**

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, wird für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt. Diese Einschränkung gilt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Die Regelung ist auf den Zeitraum vom 1.4. bis zum 30.6.2020 begrenzt. Die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt jedoch auch in dieser Zeit bestehen. Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1.4. bis 30.6.2020 berechtigen den Vermieter – für die Dauer von 24 Monaten – nicht zur Kündigung. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30.6.2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden.

Mit den Regelungen wird verhindert, dass infolge vorübergehender Einnahmeausfälle durch die Corona-Pandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume und von Grundstücken die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

Quelle und weitere Informationen:

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/coronavirus/corona-informationen-miete-verbraucherschutz-1734914>

#### **b) Dauerschuldverhältnisse (In der Regel keine Bau- und Architektenverträge!)**

Zugunsten von Verbraucherinnen und Verbrauchern und Kleinunternehmen wird vorübergehend für bedeutsame Dauerschuldverhältnisse die Möglichkeit zur Leistungsverweigerung geschaffen, soweit sie ihre Leistungspflichten wegen der Folgen der COVID-19-Pandemie derzeit nicht erfüllen können. Damit wird für die Betroffenen gewährleistet, dass sie insbesondere von Leistungen der Grundversorgung wie Strom oder Telekommunikation nicht abgeschnitten werden, weil sie ihren Zahlungspflichten krisenbedingt nicht nachkommen können. Die Regelung findet keine Anwendung auf arbeitsrechtliche Ansprüche!

Quelle und weitere Informationen:

[https://www.bmjv.de/SharedDocs/Artikel/DE/2020/032320\\_Corona\\_FH.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Artikel/DE/2020/032320_Corona_FH.html)

Dauerschuldverhältnisse sind Verträge, die über einen längeren Zeitraum widerkehrenden Leistungen zum Gegenstand haben. Wesentlich im Sinne des Gesetzes sind diese, wenn sie zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebs erforderlich sind. Die Sonderrechte können nur von Kleinstunternehmen ausgeübt werden. Sie gelten also zunächst nur zugunsten von Unternehmen, bei denen weniger als 10 Personen beschäftigt sind und deren Jahresumsatz EUR 2 Mio. nicht überschreitet. Vertragsschuldner der beschriebenen Unternehmenskategorie, die wegen der COVID-19-Pandemie ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen können, erhalten das Recht, ihre Leistung einstweilen zu verweigern oder einzustellen, ohne dass hieran für sie nachteilige rechtliche Folgen geknüpft werden (Moratorium). Das bedeutet nicht nur, dass der Vertragsschuldner die geschuldete Leistung nicht erbringen muss. Auch eine Verzugsschadenshaftung und eine Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen werden damit ausgeschlossen. Das Leistungsverweigerungsrecht gilt nicht nur für Zahlungsverpflichtungen, sondern darüber hinaus für die Erbringung von Dienstleistungen. Das Moratorium ist bis zum 30. Juni 2020 befristet. Eine Verlängerungsoption (bis maximal 30. September 2020) ist im Gesetz jedoch bereits angelegt. Die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts ist ausgeschlossen, wenn seine Ausübung dem Vertragsgläubiger wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann. In diesem Fall bleibt dem Kleinstunternehmer die Möglichkeit, sich durch Kündigung aus dem Dauerschuldverhältnis zu befreien. Die genannten Sonderregelungen gelten nicht für Arbeitsverträge.

Quelle und weitere Informationen:

<https://www.gvw.com/blog/corona/detail/bundestag-beschliesst-einstimmig-ein-gesetz-zur-abmilderung-der-folgen-der-covid-19-pandemie-mit-weit.html>

Ergänzend

[https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Downloads/032320\\_FAQ\\_Schutz-Zahlungsverzug.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Downloads/032320_FAQ_Schutz-Zahlungsverzug.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

### **Insolvenzrecht**

Es soll eine Aussetzung der Insolvenzantragspflicht für Betriebe geschaffen werden, die wirtschaftliche Schäden durch den massiven Anstieg der Infektionen mit dem neuartigen SARS-CoV-2-Virus erleiden.

Anknüpfend an die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht, soll es Haftungserleichterungen für Geschäftsleiter für Zahlungen nach Eintritt der Insolvenzreife geben. Zudem sollen Anreize geschaffen werden, den betroffenen Unternehmen neue Liquidität zuzuführen und die Geschäftsbeziehungen zu diesen aufrecht zu erhalten.

Für einen dreimonatigen Übergangszeitraum soll auch das Recht der Gläubiger, die Eröffnung von Insolvenzverfahren zu beantragen, eingeschränkt werden. Die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht soll bis zum 30. September 2020 befristet gelten und kann im Verordnungswege bis zum 31. März 2021 verlängert werden.

Quelle und weitere Informationen:

[https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Insolvenzantrag/Corona\\_Insolvenzantrag\\_no\\_de.html](https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Insolvenzantrag/Corona_Insolvenzantrag_no_de.html)

### **Gesellschaftsrecht**

Um die betroffenen Unternehmen verschiedener Rechtsformen in die Lage zu versetzen, auch bei weiterhin bestehenden Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten erforderliche Beschlüsse zu fassen und handlungsfähig zu bleiben, werden vorübergehend substantielle Erleichterungen für die Durchführung von Hauptversammlungen der Aktiengesellschaft (AG), der Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA), des Versicherungsvereins a. G. (VVaG) und der Europäischen Gesellschaft (SE) sowie für Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), von

General- und Vertreterversammlungen der Genossenschaft sowie von Mitgliederversammlungen von Vereinen geschaffen.

Wesentliche Aspekte der vorübergehenden Erleichterungen für die AG, KGaA und SE sind die Möglichkeit, dass der Vorstand der Gesellschaft auch ohne Satzungsermächtigung eine Online-Teilnahme an der Hauptversammlung ermöglichen kann, die Möglichkeit einer präsenzlosen Hauptversammlung mit eingeschränkten Anfechtungsmöglichkeiten, die Möglichkeit der Verkürzung der Einberufungsfrist auf 21 Tage sowie die Ermächtigung für den Vorstand, auch ohne Satzungsregelung Abschlagszahlungen auf den Bilanzgewinn vorzunehmen. Zudem wird die Möglichkeit eröffnet, eine Hauptversammlung innerhalb des Geschäftsjahres durchzuführen, das heißt die bisherige Achtmonatsfrist wird verlängert.

Für die GmbH gibt es Erleichterungen für die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen in Textform. Abweichend von § 48 Abs. 2 GmbHG bedarf es dafür vorübergehend nicht mehr des Einverständnisses sämtlicher Gesellschafter.

### **COVID 19 – Epidemieschutz, Krankenhausentlastung, Sozialschutz**

Nicht nur das Zivilrecht wurde an die Corona-Krise angepasst. Auch im öffentlichen Recht und im Sozialrecht erfolgten einige „Krisenregelungen“.

Teil dieses Gesetzespakets ist, neben Änderungen des Infektionsschutzgesetzes und des Sozialgesetzbuches V, auch eine Änderung des **Baugesetzbuches** (BauGB).

Mit der neuen Vorschrift des § 246 b BauGB werden Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der Corona-Pandemie getroffen. Es handelt sich um einen Abweichungstatbestand, der die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Versorgung von Personen, die sich mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (möglicherweise) infiziert haben, erleichtern soll. Die Abweichungsmöglichkeit ist zeitlich befristet bis zum Ablauf des 31.12.2020. Begünstigte Vorhabenträger sind der Bund, ein Land, ein Landkreis, eine Gemeinde oder ein im Auftrag eines der Vorgenannten tätiger Dritter.

Bauordnungsrechtlich handelt es sich bei den baulichen Anlagen, die der Bewältigung der Pandemie dienen, um bauliche Anlagen, die dem Katastrophenschutz dienen. Diese sind als Behelfsbauten in aller Regel verfahrensfrei gestellt, vgl. z.B. § 62 Abs. 1 Nr. 13 d) BauO NRW. Die Verfahrensfreiheit entbindet – dabei bleibt es auch in Zeiten der Corona-Krise – allerdings nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt, vgl. § 60 Abs. 2 BauO NRW. Folgerichtig weist bspw. das bayerische Bauministerium darauf hin, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden gehalten sind, den Vorhabenträgern beratend in Fragen der Standsicherheit und des Brandschutzes zur Seite zu stehen. Dies gelte umso mehr, je größer die Einrichtung ist.

Schließlich enthält auch das so genannte Sozialschutz-Paket Regelungen, die für den Berufsstand von Interesse sind. Zu nennen sind insbesondere die **Grundsicherung für Arbeitssuchende** und der **Kinderzuschlag**.

Die **Grundsicherung für Arbeitssuchende** nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sichert den Lebensunterhalt, wenn keine vorrangigen Hilfen zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund der Corona-Pandemie greifen. Keinen Anspruch auf solche vorrangigen Hilfen wie Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld oder Insolvenzgeld haben insbesondere **freischaffend Tätige**. Sie fallen, wenn anderweitige Einkünfte ausfallen, direkt in die Grundsicherung. Die Leistungen der Grundsicherung sollen deshalb in einem vereinfachten Verfahren, das nach wie vor bei den Jobcentern angesiedelt ist, zugänglich gemacht werden, um die Betroffenen zeitnah unterstützen zu können. Es soll, so die Intention des Gesetzgebers, niemand aufgrund der

wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Krise in existenzielle Not geraten. Im Einzelnen ist insbesondere eine befristete Aussetzung der Berücksichtigung von Vermögen für die Bewilligung der Grundsicherung vorgesehen. Das vereinfachte Verfahren ist zeitlich befristet.

**Zum Kinderzuschlag:**

Für Familien, die Einkommenseinbrüche durch die Corona-Krise erleiden, soll ein Zugang zum Kinderzuschlag nach dem Bundeskindergeldgesetz geschaffen werden, der die veränderte Lebenslage zeitnah zur Antragstellung abbildet und die plötzlich veränderte Situation in der Familie früher berücksichtigt. Einkommenseinbrüche sollen so besser verkraftet werden können. Daher soll für die Prüfung des Kinderzuschlags bei neuen Fällen und auf Antrag in sogenannten Bestandsfällen ausnahmsweise - statt an das Einkommen aus den letzten sechs Monaten vor Antragstellung - an das aktuelle Einkommen der Eltern im letzten Monat vor Antragstellung angeknüpft werden. Zudem erfolgt die befristete Aussetzung der Berücksichtigung des Vermögens. Schließlich soll eine einmalige Verlängerung für sogenannte Bestandsfälle mit dem höchstmöglichen Kinderzuschlag eingeführt werden, damit die Leistungen möglichst ohne Unterbrechung gewährt werden können.

Die Bundesarchitektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für die Angaben und die unter den Links aufgeführten Angaben.

**1. Auflage**

Bundesarchitektenkammer - BAK -  
Bundsgemeinschaft der Architektenkammern,  
Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.  
Askanischer Platz 4  
10963 Berlin

Telefon: +49 / 30 / 26 39 44 - 0  
E-Mail: [info\[at\]bak.de](mailto:info@at|bak.de)  
Internet: <http://www.bak.de/>

Bearbeiter:

Dr. iur. Florian Hartmann  
Geschäftsführer  
Justiziar  
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Dr. iur. Eric Zimmermann, Bereichsleiter Recht und Wettbewerb, Justiziar  
Architektenkammer Baden-Württemberg

Dr. Volker Schnepel  
Leiter der Rechtsabteilung, Syndikusrechtsanwalt,  
stellvertretender Bundesgeschäftsführer Bundesarchitektenkammer