

Verlängerte Antragsfrist für Insolvenz „ist irrelevant“

von Monika Hillemacher

Wegen der Corona-Krise ist die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen bis Ende September 2020 ausgesetzt. In Schieflage geratene Firmen sollen mehr Luft bekommen, um Hilfen zu beantragen und sich zu sanieren. Aktuell plant Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) eine Verlängerung des Moratoriums bis Ende März 2021. Alexander Lehnen von Arnecke Sibeth Dabelstein erläutert im Interview, was das für die Immobilienbranche bedeuten kann.

Immobilien Zeitung: Herr Lehnen, die Justizministerin greift jetzt einen Gedanken auf, der schon im März bei der Verabschiedung des ersten Corona-Hilfspakets diskutiert wurde. Profitieren sollen nach wie vor Firmen, die zwar überschuldet, aber noch liquide sind. Auch der Kontext der wirtschaftlichen Schwierigkeiten mit Corona muss weiterhin nachgewiesen werden. Die Fristverlängerung scheint damit gut in den Rahmen der Corona-Rettungsaktionen zu passen oder nicht?

Alexander Lehnen: Man muss genau hinsehen. Nach den bisher bekannten Aussagen soll der Plan nur für den Antragsgrund Überschuldung gelten, aber nicht für drohende Zahlungsunfähigkeit infolge coronabedingter Probleme. Als überschuldet gelten Firmen nach § 19 der Insolvenzordnung, wenn weder ihr Vermögen noch zu erwartende Einnahmen die Schulden decken. Drohend zahlungsunfähig können sie schon eher sein. Dann nämlich, wenn sie - voraussichtlich - nicht mehr in der Lage sind, ihren fälligen Zahlungspflichten nachzukommen. Das regeln §§ 17 und 18 Insolvenzordnung.

IZ: Was wäre eine solche Zahlungspflicht?

Lehnen: Ein Beispiel ist die fällige Mietzahlung. Aus Vermietersicht kann eine ausbleibende Miete ein erster Indikator für eine drohende Zahlungsunfähigkeit sein. Aber auf diese zielt Lambrechts Plan offenbar nicht ab.

IZ: Und was heißt das für Mietverhältnisse?

Lehnen: Es ist zwischen Mieter und Vermieter zu unterscheiden. Überschuldete Mieter können von einer verlängerten Aussetzung der diesbezüglichen Insolvenzantragspflicht profitieren. Sie bräuchten im Oktober keinen Insolvenzantrag zu stellen. Nach der bisherigen Regelung müssten sie dies tun, weil die Befreiung ja bis Ende September begrenzt ist. Vermieter wiederum hätten trotzdem die Möglichkeit, ein Insolvenzverfahren gegen ihren Mieter anzustrengen, wenn beispielsweise die Oktober/November-Miete nicht eingeht. Dann würde der Insolvenzgrund Zahlungsunfähigkeit greifen. Hier gab es durch die Corona-Maßnahmen nur bei zwischen 28. März 2020 und 28. Juni 2020 gestellten Gläubigerinsolvenzanträgen eine Einschränkung, namentlich, dass der Eröffnungsgrund bereits am 1. März 2020 vorlag.

IZ: Welche Bedeutung hat das Thema Überschuldung Ihrer Erfahrung nach in der Immobilienbranche überhaupt?

Lehnen: Es ist durchaus ein Thema innerhalb der Branche, etwa bei Share-Deal-fähigen Objektgesellschaften, wo eine zumindest handelsrechtliche Überschuldung häufig vorkommt. Hier hängt es dann an der

Finanzierungsstruktur, ob ein Insolvenzantrag notwendig wird. In Mietverhältnissen ist in der weit überwiegenden Zahl die drohende Zahlungsunfähigkeit der Mieter Grund für eine Insolvenz, nicht die Überschuldung der Mieter.

IZ: Wie schätzen Sie den Effekt des Vorstoßes auf die Immobilienwirtschaft ein?

Lehnen: Aus Mietersicht wenig hilfreich. Und wenn der Plan nur für die Überschuldung gilt, ist es eine für die Immobilienwirtschaft weniger relevante Verlängerung.

IZ: Weshalb kommt die Verlängerung überhaupt ins Spiel? Daten deuten doch darauf hin, dass es langsam wieder aufwärts geht?

Lehnen: Sinn und Zweck ist ein Aufschub für Unternehmen, die aktuell Finanzhilfen in Form von Fremdkapital bekommen. Sie bleiben durch die Fremdmittel zahlungsfähig. Eigentlich müssten sie aber Insolvenz anmelden, da sie durch den Zugang der Fremdmittel überschuldet sind. Bilanziell sieht das katastrophal aus. Diese Unternehmen bekämen mit der verlängerten Aussetzung der Antragspflicht sechs Monate mehr Zeit, um die Überschuldung zu beseitigen. Im Endeffekt hält man sie eine längere Zeit am Leben und hofft darauf, dass 2021 Besserung eintritt.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Monika Hillemacher.