

WICHTIGE GESETZESÄNDERUNGEN
durch das 1. bis 18. COVID-19-Gesetz im
VERTRAGS- und MIETRECHT

Hinweis: Im Folgenden haben wir einige aus unserer Sicht wichtige Neuerungen, welche durch das 1. bis 18. COVID-19-Gesetz normiert wurden, für unsere Mandanten zusammengefasst. Bitte beachten Sie, dass die nachfolgenden Ausführungen nur ausgewählte Aspekte der sehr umfangreichen Gesetzespakete behandeln, daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, ein genaues Studium der Gesetze nicht ersetzen können und aufgrund der großen Auslegungsunsicherheiten im konkreten Fall allenfalls angepasst werden müssen. Beachten Sie außerdem die zum Teil komplexen Inkraft- und Außerkrafttretens-Bestimmungen (idR Befristung bis 31.12.2020)!

ÜBERSICHT

VERTRAGSRECHT.....	2
<i>Verlängern sich vertragliche Erfüllungsfristen? Wenn ja - wie lange?</i>	<i>2</i>
<i>Gibt es Erleichterungen bei Konventionalstrafen wegen Schuldnerverzug?</i>	<i>2</i>
<i>Gibt es Erleichterungen bei Gebühren nach dem Gebührengesetz?</i>	<i>2</i>
MIETRECHT.....	3
<i>Welche Erleichterungen wurden für Mieter geschaffen?.....</i>	<i>3</i>
<i>Entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzins bei Geschäftsraummiete?</i>	<i>3</i>

VERTRAGSRECHT

Verlängern sich vertragliche Erfüllungsfristen? Wenn ja - wie lange?

Nein, vertragliche Erfüllungsfristen sind nicht Gegenstand der gesetzlichen Sonderregelungen zum Corona-Virus.

Gibt es Erleichterungen bei Konventionalstrafen wegen Schuldnerverzug?

Soweit bei einem vor dem 1. April 2020 eingegangenen Vertragsverhältnis der Schuldner in Verzug gerät, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie entweder in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist oder die Leistung wegen der Beschränkungen des Erwerbslebens nicht erbringen kann, ist er nicht verpflichtet, eine vereinbarte Konventionalstrafe zu zahlen. Das gilt auch, wenn vereinbart wurde, dass die Konventionalstrafe unabhängig von einem Verschulden des Schuldners am Verzug zu entrichten ist.

Gibt es Erleichterungen bei Gebühren nach dem Gebührengesetz?

Durch das 2. COVID-19-Gesetz wird eine umfassende Befreiung von den Gebühren und Bundesverwaltungsabgaben für sämtliche Schriften und Amtshandlungen bis vorgesehen, die mittelbar oder unmittelbar aufgrund der erforderlichen Maßnahmen iZm der Bewältigung der COVID-19 Krisensituation erfolgen.

Ergänzend zu den bisherigen Maßnahmen zu Schriften und Amtshandlungen besteht nach dem 3. COVID-19-Gesetz auch alle Rechtsgeschäfte, die zur Durchführung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bewältigung der COVID-19-Krisensituation notwendig sind, gebührenbefreit.

MIETRECHT

Welche Erleichterungen wurden für Mieter geschaffen?

Wenn der Mieter einer Wohnung eine Mietzinszahlung, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichtet, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist, kann der Vermieter allein wegen dieses Zahlungsrückstands den Mietvertrag weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern. Der Vermieter kann den Zahlungsrückstand bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 nicht gerichtlich einfordern oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdeckung abdecken.

Der Vermieter kann den Mietvertrag allerdings weiterhin aus anderen Gründen kündigen.

Außerdem kann ein dem MRG unterliegender, befristeter Wohnungsmietvertrag, der nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 abläuft, schriftlich bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 oder für einen kürzeren Zeitraum verlängert werden.

Entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses bei Geschäftsraummiete?

Seit einigen Tagen „geistert“ in Medien die Meldung herum, dass im Falle einer (gesetzlich) verordneten Geschäftsschließung auf Grundlage von § 1104 ABGB der Mieter von der Verpflichtung zur Mietzinszahlung befreit wäre:

Tatsächlich normiert § 1104 ABGB, dass dann, wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, einerseits der Bestandgeber nicht zur Wiederherstellung verpflichtet, andererseits aber der Bestandnehmer von der Entrichtung des Miet- oder Pachtzins befreit ist.

Außerdem kann der Bestandnehmer den Vertrag in solch einem Fall nach § 1117 ABGB auflösen.

Außerordentliche Zufälle iSd § 1104 ABGB sind nach der Judikatur solche elementaren Ereignisse, die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz

erwartet werden kann (Pesek/Nademleinsky in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁴, § 1104 ABGB Rz 1 mwN). § 1104 ABGB zählt beispielhaft ua Feuer, Krieg oder Seuche, große Überschwemmungen und Wetterschläge auf. Dazu werden von der Judikatur aber insbesondere auch von den Vertragspartnern nicht provozierte hoheitliche Verfügungen gezählt (zB Maßnahmen der Besatzungsmacht, etwa Beschlagnahme [RIS-Justiz RS0038602, RS0023985] oder Ausfischen [RIS-Justiz RS0024903]) (Iro/Rassi in Koziol/Bydlinski/Bollenberger (Hrsg), Kurzkommentar zum ABGB⁵, § 1104 ABGB, Rz 2 mwN). Unter solche „von den Vertragspartnern nicht provozierte hoheitliche Verfügungen“ fallen wohl auch hoheitlich angeordnete Geschäftsschließungen, weshalb es zutrifft, dass diese gem § 1104 ABGB zum Entfall des Miet- bzw Pachtzinses führen können.

Festzuhalten ist aber, dass § 1104 ABGB vertraglich abbedungen werden kann. Wenn also zwischen den Parteien des Bestandsvertrages vereinbart wurde, dass § 1104 ABGB im Miet- bzw Pachtverhältnis nicht oder nicht zur Gänze zur Anwendung kommen soll, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Miet- oder Pachtzins möglicherweise nicht.