

An unsere Klienten

► **Hinweise auf Rechtsfolgen COVID-19**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Erstmalig gibt es nun gesammelte Informationen zu Rechtsfolgen der COVID-19 Pandemie, aus denen ich die für Sie relevanten Hinweise zusammenfasse:

1. Immobiliendienstleistungen:

Seit 1. Mai können Immobilienunternehmen ihre Leistungen wieder in ihren Betriebsstätten als auch außerhalb in vollem Umfang erbringen. Insbesondere sind nun auch wieder Immobilienbesichtigungen möglich, wobei der Mindestabstand eingehalten werden muss (10m<sup>2</sup> pro Kunde, 1 Meter Abstand) und MNS-Masken (bzw. Gesichtsvisiere) getragen werden müssen.

2. Mietrecht:

COVID -19 ist eine Seuche und somit tatbestandsmäßig im Sinne des § 1104 ABGB und kann daher mit oder ohne behördliche Anordnung zu einer gänzlichen oder teilweisen Beeinträchtigung des Gebrauchs eines Bestandsobjekts führen. Eine Zurechnung der Folgen an den Mieter ist damit ausgeschlossen. Dem Vermieter steht kein bzw. nur ein verringertes Benützungsentgelt zu.

Umsatzsteuer beim Vermieter: Im Regelfall schreibt der Vermieter den Mietzins mittels Dauerrechnungen am Monatsanfang vor, die als Anzahlungsanrechnungen zu qualifizieren sind. Das sind Rechnungen, die erstellt werden, bevor die Leistung erbracht wurde. Bei einem gänzlichen oder teilweisen Mietausfall ist der Vermieter jedoch verpflichtet, die volle Umsatzsteuer abzuführen. Erst bei Uneinbringlichkeit darf die Ust-Schuld korrigiert werden.

Zur Vermeidung der Abfuhr der vollen Umsatzsteuer empfiehlt sich die unpräjudizielle Ausstellung einer Gutschrift, sobald absehbar ist, dass das Mietobjekt nicht oder nur teilweise nutzbar ist und/oder der Mieter den Mietzins nicht oder nicht zur Gänze bezahlt.

### 3. Rücktritt vom Bauträgervertrag mangels fristgerechter Übergabe aufgrund Covid-19.

Aufgrund der zeitweisen Einstellung der Bauvorhaben können viele Bauträgerprojekte nicht mehr zum vereinbarten Übergabetermin übergeben werden. Käufer können verschuldensunabhängig unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zurücktreten, wobei die Angemessenheit wegen COVID-19 dem Bauträger die Möglichkeit bieten muss, die Leistungen tatsächlich nachholen zu können. Diese zeitliche Angemessenheit wird sich an der branchenüblichen Zeit für die Fertigstellung Zeit orientieren.

Erfolgt die Einstellung der Bauarbeiten aufgrund behördlicher Verordnung oder in einer Region unter Quarantäne trifft den Bauträger kein Verschulden und muss auch keinen Schadenersatz leisten.

Weigert sich jedoch ein Bauunternehmer (wie dies häufig passiert) ohne Vorliegen behördlicher Anordnungen auch unter Einhaltung der äußerst zumutbaren Sorgfalt, das Bauvorhaben fortzusetzen, ist dies dem Bauträger zuzurechnen und wird er dem Käufer unter Umständen schadenersatzpflichtig.

Ein Bauträger muss daher dem Käufer wegen verspäteter Übergabe Schadenersatz leisten und kann sich beim Werkunternehmer regressieren. Ich fürchte, dass diese Streitigkeiten zahlreich sein werden!

### 4. Bauwirtschaft:

Nach bisheriger Rechtsmeinung wurde eine einfache Lösung präsentiert: Bei einem Vertrag, dem die Ö-Norm B 2110 zugrunde liegt, trägt der Auftraggeber das Risiko für unvorhersehbare und unabwendbare Ereignisse. Bei einem Vertrag, der nur nach dem ABGB geschlossen wurde, trägt der Auftragnehmer dieses Risiko.

Nun mehren sich die Meinungen, dass diese Lösung rechtlich nicht richtig und unpraktikabel sei. Vielmehr sei die aktuelle Krise das Paradebeispiel für das Institut der Änderung der Geschäftsgrundlage, wonach eine ergänzende Vertragsauslegung stattfinden müsse. Wenn eine für beide Parteien selbstverständliche Voraussetzung des Vertrages wegfällt oder sich massiv verändert, muss rasch nachverhandelt werden. Empfohlen werden dafür Gespräche zwischen den Vertragspartnern unter Hinzuziehung eines Support Teams. Wird keine Lösung gefunden, trifft das Support Team eine verbindliche aber vorläufige Entscheidung.

Wenn diese Nachverhandlungen nicht geführt wurden, oder scheitern, kann es aber trotz der Entscheidung des Support Teams zu Rechtsstreitigkeiten kommen, wobei aktuell noch keine rechtssichere Lösung absehbar ist.

5. Allgemein:

Höhere Gewalt: Es festigt sich die Meinung, dass COVID -19 als „höhere Gewalt“ einzustufen ist. Der oberste Gerichtshof hat bereits zu der SARS Epidemie erkannt, dass es sich bei dem Ausbrechen der Erkrankung im Zielland einer gebuchten Reise um einen Fall höherer Gewalt handelte, der zum Wegfall der Geschäftsgrundlage des Vertrages führte.

Zu hinterfragen wird sein, ob eine bestimmte wirtschaftliche Erwartung, die ich sich aufgrund der COVID-19 Krise nicht einstellt, eine Geschäftsgrundlage darstellt. Bevor man aber den Wegfall der Geschäftsgrundlage annehmen kann und der Vertrag angefochten oder angepasst werden kann, muss eine ergänzende Vertragsauslegung erfolgen, bei der die Frage gestellt wird, wie vernünftige Parteien den Vertrag geregelt hätten, hätten diese die COVID-19 Krise vorhergesehen.

Auch hier wird geraten, zunächst das Gespräch mit dem Vertragspartner zu suchen.

Zustellungen: Es gibt aktuell keinen Zustellnachweis! Behördenpost, die persönlich entgegengenommen werden muss (RsA), kann auch durch Abgabe des Poststücks an der für die Abgabestelle bestimmte Abgabeeinrichtung (Brieffach), oder durch Zurücklassen an der Abgabestelle erfolgen.

Über weitere Neuigkeiten zu diesem Thema werde ich Sie am Laufenden halten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit besten Grüßen

Mag. Johannes Stephan Schrieffl  
anwaltschrieffl KG