

Spanish Digital Business Briefing

24 April 2020

„COVID 19 – legal consequences for businesses”

Konrad Leneis, Rechtsanwalt
Maybach Görg Leneis & Partner



CEHAUS

Club de Empresarios Hispano-austríaco
Spanisch-Österreichischer Unternehmerclub



MAYBACH · GÖRG · LENNEIS
& PARTNER RECHTSANWÄLTE

Folgen von COVID-19 für Verträge

- Vertragliche Regelungen
- Höhere Gewalt
- Gesetzliche Regelungen
- Konventionalstrafen
- Verzugszinsen und Inkassokosten
- Empfehlungen
- Miete und Pacht



Vertragliche Regelungen

- ▶ **Wurden vertragliche Regelungen getroffen?**
 - Welches **Recht** kommt zur Anwendung?
 - Österreichisches Recht
 - UN-Kaufrecht
 - ...
 - Welche **Haftungsregelungen** wurden vereinbart?
 - Gibt es eine **Force-Majeure-Klausel**?
 - Denkt diese Pandemien ab?
 - Wurden **Konventionalstrafen** vereinbart?



Höhere Gewalt

▶ Definition

- Außergewöhnliches Ereignis
- Nicht in einer gewissen Regelmäßigkeit
- Nicht abwendbar

▶ Keine höhere Gewalt im ABGB

▶ Jedoch ähnliche Regelungen:

- Verzug
- Unmöglichkeit
- Wegfall der Geschäftsgrundlage
- Konventionalstrafen
- Zinsen und Inkassokosten



Verzug

(“vorübergehende Unmöglichkeit”)

▶ Objektiver Schuldnerverzug

- Den Schuldner trifft **kein** Verschulden an dem Verzug.

▶ Folgen:

- **Wahlmöglichkeit** des Gläubigers
 - Bestehen auf Erfüllung
 - Rücktritt unter Setzung einer Nachfrist
- **Fixgeschäfte:**
 - Vertrag „zerfällt“



Unmöglichkeit

(„Dauerhaftes Hindernis“)

▶ Zufällige nachträgliche Unmöglichkeit

- Leistung anfänglich möglich
- Durch reinen Zufall ausgelöst
- Leistung nicht mehr möglich
- Nachträgliche Unmöglichkeit auch bei nachträglicher Unerlaubtheit

▶ Folgen:

- „Zerfall“ des Vertrags
- Rückabwicklung des bereits Geleisteten (Anzahlungen!)



Wegfall der Geschäftsgrundlage

▶ Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Grundlegende, nicht vorhersehbare Veränderung der Verhältnisse
- Vertragstreue würde Unbilligkeit darstellen
- Erfüllung möglich jedoch nicht zumutbar
- Alternative: Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund (bei Dauerschuldverhältnissen)

▶ Voraussetzungen

- nicht vorhersehbare Veränderung von „außen“
- geschäftstypische oder zugrunde gelegte Voraussetzung
- schwere Äquivalenzstörung oder Zweckvereitelung

▶ Folgen:

- Auflösung bzw. Anpassung des Vertrags



Verzugszinsen und Inkassokosten

▶ § 3 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz

- Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Inkassokosten

▶ Voraussetzungen:

- Vertragsbeginn vor 01. April 2020
- Fälligkeit der Zahlung zwischen 01.04.2020 – 30.06.2020
- Verzug
- als Folge von COVID-19
 - wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt

▶ Folgen:

- höchstens die gesetzlichen Zinsen (4 %)
- Kein Kostenersatz der Inkassokosten



Konventionalstrafen

▶ § 4 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz

- Ausschluss von Konventionalstrafen

▶ Voraussetzungen:

- Vertragsbeginn vor 01. April 2020
- Schuldnerverzug
- als Folge von COVID-19
 - wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt
 - Leistung wegen der Beschränkungen des Erwerbslebens nicht möglich

▶ Folgen:

- Ausschluss von Konventionalstrafe
- umfasst auch verschuldensunabhängige Konventionalstrafen



Empfehlungen

1. **Prüfung der Verträge auf Haftungsregelungen**
2. **Prüfung anwendbares Recht**
3. **Kontaktaufnahme mit Vertragspartnern**
4. **Schadenminderungspflicht**
5. **Dokumentation**



Miete und Pacht

- ▶ **Möglichkeit der Bestandzinsminderung gemäß §§ 1104, 1105 ABGB**
 - COVID-19 erfüllt den Begriff einer **Seuche**
 - **Vertragliche Abweichungen getroffen?**
 - Seuche bei der **Übernahme** „aller Gefahren“ gemäß § 1106 ABGB nicht umfasst.
 - Vollkommene oder teilweise **Unbenutzbarkeit?**
 - Untersagung der Öffnung
 - Lieferdienste, Online-Handel
 - Büroräumlichkeiten – Home Office?



Miete und Pacht

- **Vollkommen Unbenutzbarkeit:**
 - Entfall des Bestandzinses
- **Teilweise Unbenutzbarkeit:**
 - Miete: Mietzinsminderung
 - Pacht: Pachtzinsminderung (§ 1105 ABGB)
 - Pachtdauer max. 1 Jahr
 - Ertragsausfall mind. 50%
- ▶ **Schriftliche Anzeige der Bestandzinsminderung**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Konrad Lenneis

k.lenneis@mglp.eu

+43 1 997 19 66

© Maybach Görg Lenneis Geréd Rechtsanwälte GmbH



MAYBACH · GÖRG · LENNEIS
& PARTNER RECHTSANWÄLTE