

## **DIE WICHTIGSTEN PUNKTE DES 2.COVID-19-GESETZESPAKET**

1. In gerichtlichen Verfahren werden alle verfahrensrechtlichen Fristen bis zum Ablauf des 30.4.2020 unterbrochen. In bürgerlichen Rechtssachen (u.a. Zivilprozesse, Exekutionsverfahren) beginnen alle Fristen mit 1.5.2020 neu zu laufen.
2. Die Zeit vom 23.3.2020 00.00 Uhr bis 30.4.2020 24.00 Uhr werden in die Zeit, in der bei Gericht eine Klage oder ein Antrag zu erheben oder eine Erklärung abzugeben ist, nicht eingerechnet. Dies betrifft etwa Verjährungsfristen oder Besitzstörungsklagen u.a.
3. In der Insolvenzordnung und Exekutionsordnung wurde klargestellt, dass Epidemie und Pandemie unter den Begriff Naturkatastrophe fallen, wodurch die jeweilige Frist auf 120 Tage verlängert wurde.
4. § 69 IO: Liegen Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung (u.a. bei juristischen Personen wie GmbH) vor, dann ist ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber (derzeit) 120 Tage nach dem Eintritt der Zahlungsunfähigkeit das Insolvenzverfahren zu beantragen.
5. §200b EO: Die Exekution ist auf Antrag des Verpflichteten aufzuschieben, wenn er durch eine Naturkatastrophe (siehe Punkt 3.) betroffen ist, er dadurch in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist, die zur Einleitung der Exekution geführt haben, und diese Exekution seine wirtschaftliche Existenz vernichten würde sowie nicht die Gefahr besteht, dass durch sie der betreibende Gläubiger schwer geschädigt werden könnte.
6. § 1104 ABGB: Wenn die in Bestand genommene Sache (z.B. Mietobjekt) wegen außerordentlicher Zufälle, u.a. Seuche, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.
7. §1105 ABGB: Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger

Teil des Mietzinsen erlassen.

8. § 7 MRG: Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlichen zulässigen oder bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstandes in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt §1104 ABGB.
9. Die Justizministerin hat in einem Interview ausgeführt, „dass der Vermieter das Risiko dafür trägt, dass das Geschäftslokal wegen außerordentlicher Zufälle nicht gebraucht werden kann.“ „Dem Mieter einer Geschäftsräumlichkeit steht daher je nach Einschränkung eine Mietzinsminderung oder auch ein gänzlicher Mietzinsentfall zu. Das hängt natürlich von den Umständen des Einzelfalles und auch vom Vertrag ab.“
10. Es fehlt hinsichtlich Mietzinsreduzierung im Seuchenfall an gesicherter Rechtsprechung und ist offen, welche genauen Kriterien für die fehlende oder teilweise Nutzbarkeit des Bestandobjektes ausschlaggebend sind. Auch die Justizministerin verweist auf „den Einzelfall“ und „den Vertrag“.
11. Tipp: Ich empfehle mit dem Vermieter eine Vereinbarung einer Reduktion zu treffen oder den Mietzins unter Vorbehalt der Mietzinsminderung aufgrund der Corona-Krise zu bezahlen. Jedenfalls ist der Mietvertrag genau durchzulesen. Wenn vereinbart ist, dass der Mieter das Risiko trägt (hier kommt es auf die genaue Formulierung an), dann wird keine Mietzinsminderung möglich sein.
12. Wird die Miete/Pacht vorbehaltlos bezahlt, so kann das dazu führen, dass nachträglich nichts mehr zurückgefordert werden kann.