

Kauf-, Miet-, Arbeits- und Logistikverträge im Covid-Lockdown

Die Ereignisse in Jilin und Shanghai zeigen, dass derzeit keine Abwendung der Führung Chinas von der „Null-Covid-Politik“ zu erwarten ist. Noch am 22. März 2022 hatte Shanghai Hinweise über einen drohenden Lockdown als „[unwahre Gerüchte](#)“ bezeichnet. Dieser Newsletter fasst einige Aspekte dreier vom Obersten Volksgericht im April bzw. Mai 2020 erlassenen Leitlinien zusammen:

Kaufverträge

Gerichtlich nicht unterstützt werden:

- **Vertragskündigungen** wegen durch den Lockdown verursachten Verzug mit einer Leistungspflicht, oder wegen Erhöhung der Kosten zur Erfüllung des Vertrags, wenn der Vertragszweck noch erreicht werden kann

Gerichtlich unterstützt werden:

- **Vertragskündigungen** und die **Rückerstattung** von Deposits (aber kein Schadenersatz),

wenn der Verkäufer Ware wegen des Lockdowns nicht wie bestellt liefern, und der Vertragszweck deshalb nicht mehr erreicht werden kann.

- **Kaufpreisanpassungen** nach dem Fairness-Prinzip im Einzelfall (aber kein Schadenersatz),

wenn eine Erfüllung möglich ist, der Lockdown aber eine signifikante Erhöhung der Erfüllungskosten (z.B. bei Personal, Rohmaterialien, Logistik) oder Verringerung des Preises verursachen und eine Erfüllung des Vertrags „offensichtlich unfair“ wäre.

- **Verschiebung** der Lieferfrist oder der Frist zur Kaufpreiszahlung nach dem Fairness-Prinzip im Einzelfall (aber kein Schadenersatz),

wenn der entsprechende Verzug durch den Lockdown verursacht wurde.

Mietverträge

Gerichtlich nicht unterstützt werden:

- **Vertragskündigungen** des Vermieters von Gewerbefläche wegen Verzugs bei Mietzahlung aufgrund des Lockdowns verursachter Umsatzausfälle beim Mieter,
- **Vermieter-Schadenersatzansprüche** im selben Fall.

Gerichtlich unterstützt werden:

- **Vertragskündigungen** und die **Rückerstattung** von Mietdeposits,

bei temporär angemieteten Flächen z.B. für **Messen, Konferenzen und ähnliche Veranstaltungen**, wenn wegen des Lockdowns eine Absage des Events erfolgt.

- **Mietzinsreduzierung, Verlängerung** der Mietdauer, oder **Zahlungsaufschub bei der Mietzahlung**, jeweils nach dem Fairness-Prinzip im Einzelfall,

wenn bei nachgewiesenem Umsatzausfall des Mieters aufgrund Lockdowns die vertragsgemäße Bezahlung des Mietzinses „offensichtlich unfair“ wäre.

Arbeitsverträge

Gerichtlich nicht unterstützt werden:

- **Vertragskündigungen** wegen vermuteter oder bestätigter (asymptomatischer) Covid-Erkrankung, Quarantäne, oder Herkunft eines Mitarbeiters aus einem Covid-betroffenen Gebiet.

Logistikverträge

Gerichtlich nicht unterstützt werden:

- **Schadenersatz durch den Transporteur wegen Vertragsbruchs** wegen einer Änderung der Route aufgrund des Lockdowns, wenn diese Änderung vom Transporteur unverzüglich mitgeteilt wurde.

Gerichtlich unterstützt werden:

- **Feststellung der Haftungsbefreiung** des Transporteurs,

wenn sich Lieferverzögerung durch vom Lockdown verursachten, unverzüglich mitgeteilten Routenänderungen oder Beschränkungen bei Be- und Entladetätigkeiten ergeben.

Generell weist das Oberste Volksgericht bei bloßen Schwierigkeiten der Erfüllung von Vertragspflichten auf die **Möglichkeit von Nachverhandlungen** hin. (Schieds-) Gerichte sind insoweit zur **aktiven Mediation** zwischen den Vertragsparteien aufgerufen. Bloße „Schwierigkeiten“ bei der Erfüllung wegen des Lockdowns reichen als Kündigungsgrund grundsätzlich nicht aus.

Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls besteht die Möglichkeit der **gerichtlich angeordneten Vertragsanpassung nach dem Fairness-Prinzip**.