



COVID19 (Corona): Was österreichische Franchise-Systeme jetzt rechtlich wissen sollten...

PURKERSDORF – 18. März 2020 – Die aktuelle Situation ist weltweit sicher einzigartig und stellt gerade Unternehmen und natürlich auch Franchise-Systeme vor große Herausforderungen.

Es gibt aber - neben möglicher staatlicher Unterstützung - auch Möglichkeiten, einen Teil der Belastungen abzufedern. Damit sollte sich jedes Franchise-System individuell und sinnvollerweise mit professioneller Unterstützung befassen.

Verspernte Geschäfte – verminderter Mietzins?

Viele Unternehmer beschäftigt in Tagen wie diesen, wie sie trotz zugesperrtem Geschäft für ihre Mietzinszahlungen aufkommen sollen. Dazu gibt es vorweg eine positive Nachricht: Wenn das Geschäft aufgrund einer Pandemie, wie sie derzeit vorherrscht und noch dazu aufgrund von Anordnungen seitens des Gesetzgebers, gesperrt wird, so entfällt die Pflicht zur Mietzinszahlung. Es ist nämlich davon auszugehen, dass für jenen Zeitraum, in welchem das Geschäftslokal nicht geöffnet werden darf, auch die Verpflichtung zur Entrichtung des Mietzinses entfällt. Diesbezüglich gibt es eigene Vorschriften im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch.

Für den Fall, dass ein Geschäftslokal nur für Teilleistungen geöffnet bleiben darf, wäre wahrscheinlich auch argumentierbar, dass nur ein beschränkter Gebrauch des Geschäftslokales vorliegt und deswegen auch der Mietzins reduziert werden kann.

Da davon auszugehen ist, dass die derzeitige Situation zeitlich begrenzt ist, wird es allerdings kein Recht des Mieters geben, den Bestandvertrag aufgrund der jetzigen Situation außerordentlich aufzukündigen. Das bedeutet, dass beide Vertragsteile – sofern nicht eine einvernehmliche Regelung erfolgt – sehr wohl am bestehenden Mietvertrag festhalten müssen.

Zu beachten ist, dass all dies im Einzelfall ganz konkret geprüft werden muss - vor allem da die gesetzlichen Regelungen nicht zwingend sind und vertraglich geändert werden können. Auch können diesbezüglich nur auf den Einzelfall bezogen juristische Aussagen getroffen werden. Die vorgenannten Ausführungen gelten für gesperrte Geschäfte. Für Mietwohnungen sind derzeit mangels Relevanz keine Überlegungen in dieser Form anzustellen.

Kontakt
Rechtsanwältin Dr. Nina Ollinger
0680 55 88 959
nina.ollinger@ra-ollinger.at
Hauptplatz 5
3002 Purkersdorf
www.ra-ollinger.at



Versperre Geschäfte – Entgeltfortzahlungspflicht?

Wer auf Grund der Maßnahmen der Bundesregierung zu jenen Betriebsstätten zählt, die nunmehr den Kundenbereich geschlossen halten müssen, sieht sich vor dem Problem des fehlenden Umsatzes vs Entgeltansprüchen der Arbeitnehmer. Nun, auch das Arbeitsrecht sieht für derartige Situationen Sonderregelungen vor.

Das Vorliegen einer Pandemie und damit einhergehend natürlich die zuletzt ausgerufenen Ausgangsbeschränkungen und Betriebsstättenschließungen für den Kundenverkehr sind als sogenannte Elementarereignisse einzustufen, die nicht ausschließlich den betroffenen Dienstgeber, sondern die Allgemeinheit betreffen. Der OGH hat zu ähnlichen Fällen ausgesprochen, dass diesfalls die Entgeltfortzahlungspflicht entfällt. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob diese Judikatur wirklich anwendbar ist, insbesondere, ob die Möglichkeit, dass Dienstnehmer Leistungen erbringen, tatsächlich entfällt. Es wird aber wohl davon auszugehen sein, dass die derzeitige Situation vergleichbar ist mit „Seuchen, Krieg, Revolution und Terror“, die vom OGH als Beispiele zitiert werden.

Lieferung nicht möglich – Schadenersatzpflicht?

Wohl auch kein seltenes Thema: Lieferungen sind nicht möglich, sei es, weil der Lieferant selbst nicht liefern kann, sei es aus sonstigen Gründen. Auch hier ist relevant, dass es sich um ein unabwendbares Elementarereignis handelt, was wir derzeit erleben und nicht im Verschulden eines Unternehmers liegt. Verträge sind daher nach Möglichkeit anzupassen, andernfalls gelten sie als aufgelöst. Das bedeutet, dass die Lieferung – oder der Verkauf – nicht möglich ist und damit entfällt. Der Vertragspartner muss nicht zahlen, hat er eine Anzahlung geleistet, erhält er diese zurück.

Schadenersatz ist in solchen Fällen übrigens kein Thema. Mangels Verschulden an der Unmöglichkeit, einen Vertrag zu erfüllen oder rechtzeitig zu leisten, sind Schadenersatzansprüche auch nicht denkbar.

Härtefälle wird es geben, wenn man schon viel administrativen Aufwand investiert hat, bevor die Pandemie ausbricht und der Kunde davon wenig bis kaum Nutzen hat. Dann erhält man nämlich kein Geld für seine Aufwände.