

Auf ein Wort

Ein in jeglicher Hinsicht bemerkenswertes Jahr neigt sich dem Ende zu. Die Folgen der Coronakrise haben zunehmend auch das Rechtsleben vor große Herausforderungen gestellt. Die Folgen von Eingriffen in Grundfreiheiten werden – rechtlich gesehen – in der nächsten Zeit bei den zuständigen Gerichten aufgearbeitet werden.

Einem der relevanten Themen haben wir den Leitartikel in dieser Ausgabe gewidmet.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit, ein gesundes neues Jahr und ein besonderes Lesevergnügen mit der neuen Ausgabe von inside legal.

Mit den besten Grüßen
Joachim Bucher



Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht zu Zeiten von Covid-19

Die gesetzlich verordnete Schließung von Unternehmen aufgrund diverser Covid-19-Verordnungen hat zu großer Unsicherheit dahingehend geführt, ob Miet-/Pachtzinse zu bezahlen sind, gemindert werden können oder überhaupt nicht mehr zu bezahlen sind.

Geschäftsraummiete/ Unternehmenspacht

Vorerst ist zu unterscheiden, ob es sich um eine Geschäftsraummiete handelt oder um eine Unternehmenspacht. Der OGH hat in seiner Leitentscheidung 6 Ob 588/91 die Regeln dafür festgelegt. Von einer Unternehmenspacht spricht man immer dann, wenn auch eine Betriebspflicht vereinbart ist, wenn gewisse operative Parameter vorgeschrieben werden (Sortiment, Öffnungszeiten, Ausgestaltung des Geschäftslokales) und etwa in Einkaufszentren auch gemeinsame Marketingaktivitäten stattfinden. Gegenstand eines Mietvertrages ist jedoch nur das Recht, Flächen zu benutzen, ohne weiterer Verpflichtungen.

In kurzen Worten kann man daher wie folgt definieren: Unternehmenspacht bedeutet das Wirtschaften mit dem Bestandgegenstand, Geschäftsraummiete das Wirtschaften im Bestandgegenstand (C. Eschelböck, Corona Casuum - die Krone der Zufälle, wobl 2020/135)

Gesetzliche Regelungen

Das Gesetz regelt in § 1104 ABGB für Pächter und Mieter den gänzlichen Entfall der Pflicht zur Zahlung des Bestandzinses bei Vorliegen außerordentlicher Zufälle. Derzeit wird weithin die Meinung vertreten, dass es sich bei Covid-19 um eine Seuche und damit um einen außerordentlichen Zufall im Sinne des § 1104 ABGB handelt. § 1105 ABGB räumt dem Mieter das Recht ein, eine verhältnismäßige Reduzierung des Mietzinses zu begehren, wenn der Mietgegenstand eingeschränkt nutzbar ist.

§ 1105 Absatz 2 ABGB räumt dem Pächter einen Erlass des Pachtzinses ein, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungsmöglichkeit des nur auf

ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages eingeschränkt sind.

Mit anderen Worten, bei längerfristigen Pachtverhältnissen oder bei einem Ertragsausfall von maximal der Hälfte steht dem Pächter kein Pachtzinsminderungsanspruch zu. § 1105 Satz 1 ABGB regelt nämlich nur den Minderungsanspruch des Mieters.

Zusammenfassung

Die im Zuge der Covid-19-Krise weithin verbreitete Meinung, dass man Miet- und Pachtzinse generell nicht mehr zu bezahlen hat, ist falsch.

Das Gesetz regelt ganz klar, wer einen Mietzinsminderungsanspruch hat (Miet- und Pachtverhältnisse unter einem Jahr) und wer einen Minderungsanspruch definitiv nicht hat – der Unternehmenspächter.

Interessant ist, dass bei Mietverhältnissen ein Verzicht auf derartige Minderungsansprüche im Vorhinein nicht möglich ist. Bei Pachtverhältnissen ist es bereits im Vorfeld möglich, dass im Rahmen des dispositiven Rechts die Gefahrtragung für den sogenannten „gewöhnlichen Zufall“ auf den Pächter übertragen wird.

Der Gedanke findet dahin seine Rechtfertigung, dass ein längerfristiges Pachtverhältnis auch die Möglichkeit bietet, kurz- oder mittelfristige Ausfälle zu kompensieren. | **Joachim Bucher**

Keine missbräuchliche Klausel bei Geltung der gesetzlichen Regelungen

Eine Vertragsklausel, die nicht ausgehandelt wurde, sondern auf einer Regelung beruht, die nach nationalem Recht zwischen den Parteien gilt, wenn insoweit nichts anderes vereinbart wurde, fällt nicht unter das Unionsrecht zu missbräuchlichen Klauseln in Verbraucherverträgen. (EuGH v. 09.07.2020, C-81/19)

Internationale Zuständigkeit für Schadenersatzklagen

Ein Autohersteller, dessen widerrechtlich manipulierte Fahrzeuge in anderen Mitgliedstaaten verkauft werden, kann vor den Gerichten dieser Staaten verklagt werden. Der Schaden des Erwerbers verwirklicht sich nämlich in dem Mitgliedstaat, in dem er das Fahrzeug zu einem über seinem tatsächlichen Wert liegenden Preis erwirbt. (EuGH v. 09.07.2020, C-343/19)

Genehmigungspflicht für regelmäßige Kurzzeitvermietung von möbliertem Wohnraum

Eine nationale Regelung, die die regelmäßige Kurzzeitvermietung einer Wohnung an Personen, die sich nur vorübergehend in der betreffenden Gemeinde aufhalten, ohne dort einen Wohnsitz zu begründen, von einer Genehmigung abhängig macht, steht mit dem Unionsrecht in Einklang. (EuGH v. 22.09.2020, C-724/18 u. C-727/18)

| Michael Winkler



Notariatsaktpflicht bei „signing“ und „closing“

Bei Unternehmensverkäufen kommt es oft dazu, dass 100% der Geschäftsanteile an einer GmbH verkauft werden. In vielen Fällen wird der Erwerb in zwei Schritten vollzogen, nämlich der Unterfertigung des Abtretungsvertrages (signing) und nach einer gewissen Frist, in der alle anderen Genehmigungen und Voraussetzungen zu erfüllen sind, der Übertragungsakt (closing). Das Einhalten von Formvorschriften ist entscheidend.



Das Unternehmen im Normalfall nicht so gekauft werden, dass bezahlt und übergeben wird, hat sich in den letzten Jahren eine – aus dem angloamerikanischen Raum stammende – spezielle Abwicklung herausgebildet.

Die Willensbildung der Abtretung der Geschäftsanteile der Gesellschaft (das Verpflichtungsgeschäft) erfolgt durch Unterfertigung eines Abtretungsvertrages betreffend die Geschäftsanteile der Gesellschaft.

Jede Verfügung über Geschäftsanteile von Kapitalgesellschaften ist notariatsaktpflichtig – bei sonstiger Ungültigkeit. In diesem Verfügungsgeschäft wird dann in der Regel eine Frist vereinbart, bis zu der verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein müssen (Nachweis der Kaufpreiszahlung, Genehmigungen, Mitarbeiterregelungen, etc.) und werden dann die Geschäftsanteile an den Käufer übertragen (Verfügungsgeschäft).

Dieses Verfügungsgeschäft wird in der Regel durch eine Closing-Urkunde dokumentiert. In dieser Closing-Urkunde hält man fest, dass die Voraussetzun-

gen erfüllt sind oder, wenn es der Wille der Parteien ist, dass man gewisse Voraussetzungen anders geregelt hat aber trotzdem als erfüllt ansieht und damit der Übertragung der Geschäftsanteile nichts mehr im Wege steht.

Wird dieses Closing-Dokument als simples Dokument zwischen den Parteien erstellt und unterfertigt, kann es jedoch dazu kommen, dass eine Übergabe der Geschäftsanteile im Sinne einer Verfügung rechtlich nicht stattfindet, weil auch dieses Closing-Dokument unter anderem der Notariatsaktpflicht unterliegt. Es hängt daher letztlich schon davon ab, welche Formulierungen im Verpflichtungsgeschäft (signing) gewählt wurden (...werden die Geschäftsanteile zum Closing-Tag übertragen/gelten die Geschäftsanteile zum Closing-Tag als übertragen). | Joachim Bucher

bucher | partner RECHTSANWÄLTE **TIPP**

bucher | partner RECHTSANWÄLTE begleiten Unternehmenstransaktionen seit vielen Jahren und stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.



ARBEITSRECHT

Kein Feiertagsentgelt für einen Feiertag, der auf einen Sonntag fällt

Die Klägerin war bei der Beklagten als Tankstellenmitarbeiterin in Vollzeit und mit einer 5-Tage-Woche beschäftigt.

Nach Beendigung ihres Dienstverhältnisses forderte die Klägerin die Bezahlung eines zusätzlichen Feiertagsarbeitsentgeltes bei der Beklagten ein; dies mit der Begründung, sie habe auch am 06.01.2019, der sowohl ein Sonn- als auch ein Feiertag war, in der Zeit von 06:30 Uhr bis 16:30 Uhr ihre Arbeit verrichtet, für ihre Tätigkeit aber nur den vereinbarten Bruttomonatslohn erhalten.

Die ehemalige Dienstgeberin wandte ein, dass für einen Feiertag, der auf einen Sonntag falle, kein zusätzliches Entgelt zustehe. Weder das Arbeitsruhegesetz noch der anzuwendende Kollektivvertrag würden anderes bestimmen.

Sowohl das Erst- als auch das Berufungsgericht wiesen die Klage ab. Der Oberste Gerichtshof bestätigte diese Entscheidungen (9ObA29/20k).

Gemäß den Regelungen des Arbeitsruhegesetzes (ARG) ist die Zahlung eines Feiertagsarbeitsentgeltes nämlich nur dann vorgesehen, wenn ein Arbeit-

nehmer während der Feiertagsruhe beschäftigt wird.

Da das Gesetz somit auf die Feiertagsruhe und nicht auf den Feiertag an sich abstellt und bei einem Zusammenfallen von Feiertag und Sonntag die Wochenend- bzw. Sonntagsruhe (nicht die Feiertagsruhe!) zur Anwendung gelangt, gebührt im gegenständlichen Fall (Beschäftigung während der Zeit der Wochenendruhe) kein Feiertagsarbeitsentgelt.

Es besteht „lediglich“ Anspruch auf Wochenruhe oder Ersatzruhe, da der anzuwendende Kollektivvertrag für Garagen, Tankstellen und Serviceunternehmen nichts abweichendes bestimmt.

| **Martin Schiestl**

bucher | partner RECHTSANWÄLTE **TIPP**

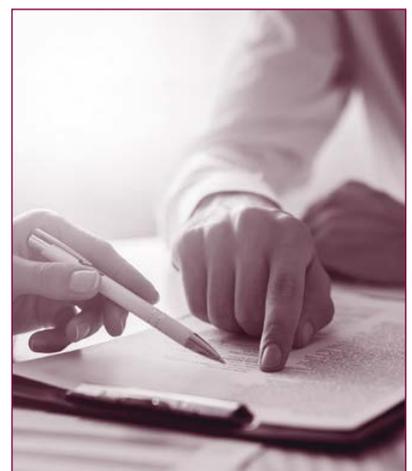
bucher | partner RECHTSANWÄLTE empfehlen daher Arbeitgebern, sofern diese über keine ausgebildete Lohnverrechnung verfügen, sich vorab über allenfalls zu bezahlende Zuschläge zu informieren, um überhöhte bzw. zu geringe Lohnauszahlungen zu vermeiden.

Aufgriffsklauseln in GmbH-Gesellschaftsverträgen

Der jüngsten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (6Ob64/20k) in einer Firmenbuchsache lag die Frage der Rechtmäßigkeit eines unter „besonderen Aufgriffsrechtes“ der Gesellschafter einer GmbH zu Grunde, sollte über das Vermögen eines von ihnen die Insolvenz eröffnet werden.

Im konkreten Fall wurde gesellschaftsvertraglich festgehalten, dass im Falle der Insolvenz ein Aufgriffsrecht der übrigen Gesellschafter besteht, wobei die zu zahlende Abfindung durch ein einzuholendes Sachverständigengutachten zu ermitteln ist, von diesem Wert jedoch nur 80% bezahlt werden müssen.

Der Oberste Gerichtshof sprach aus, dass eine derartige Regelung im Hinblick auf das Prinzip des Gläubigerschutzes nur zulässig sein kann, wenn sie auf alle Fälle sowohl des freiwilligen Ausscheidens (auch der Anteilsübertragung!) bzw. des Ablebens, der Exekution oder Insolvenz eines Gesellschafters zur Anwendung gelangt und sohin nicht auf eine unsachgemäße Gläubigerschädigung hinausläuft. | **Martin Schiestl**



bucher | partner RECHTSANWÄLTE **TIPP**

bucher | partner RECHTSANWÄLTE stehen Ihnen im Zuge der Errichtung oder Änderung von Gesellschaftsverträgen, die auf die individuellen Bedürfnisse des/der Gründungs-gesellschafter/zugeschnitten sind, jederzeit beratend zur Seite.

NEUESTE OGH-JUDIKATUR

Unlauterkeit wegen Verstoßes gegen AGB: Beklagter kann sich auf Nichtigkeit der AGB berufen

Ist die zu Grunde liegende vertragliche Regelung, auf deren Verstoß durch die beklagte Partei sich die klagende Partei im Lauterkeitsprozess beruft (hier Ausschluss der Stellvertretung), zufolge Sittenwidrigkeit oder gröblicher Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB nichtig und damit unwirksam, so begründet der inkriminierte Verstoß keine lauterkeitsrechtlich relevante Täuschung. (OGH v. 11.08.2020, 4 Ob 102/20h)

Insolvenzverwalter kann selbst bei Zurückziehung der Forderungsanmeldung Anspruch auf Ausgleichszahlung geltend machen

Wird ein unterbrochenes Aufteilungsverfahren durch die Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren wirksam fortgesetzt, kann eine „weggefallene“ Forderungsanmeldung somit zwar die Voraussetzungen für einen Prüfungsprozess beseitigen, dem Insolvenzverwalter aber nicht die Möglichkeit nehmen, mögliche Aktivansprüche (wie Ausgleichszahlungen) im fortgesetzten Verfahren zu verfolgen. (OGH v. 25.05.2020, 1 Ob 235/19v)

Zum Bezugsrecht im Zusammenhang einer nicht rechtzeitigen Einzahlung der Kapitalerhöhung

Inhalt und Umfang der Leistungspflicht aus der Übernahme der neuen Stammeinlagen richten sich nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Kapitalerhöhungsbeschluss. Die Übernahme erfolgt durch Übernahmevertrag, der durch den Kapitalerhöhungsbeschluss inhaltlich determiniert wird. Da die Übernahme im Verhältnis zur Kapitalerhöhung den Ausführungsakt darstellt, muss er ihr inhaltlich entsprechen. Mangels Übereinstimmung ist der Übernahmevertrag unwirksam und die Kapitalerhöhung nicht eintragungsfähig. (OGH v. 25.06.2020, 6 Ob 90/20h)

| Michael Winkler

KANZLEINEWS

Frohe Weihnachten!

Das gesamte Team von bucher | partner RECHTSANWÄLTE wünscht Ihnen eine gesegnete und friedliche Weihnachtszeit und ein gesundes, zufriedenes und erfolgreiches Jahr 2021.

Unsere Kanzlei ist in der Weihnachtszeit vom 23.12.2020 bis 25.12.2020 geschlossen und ab 28.12.2020 wieder geöffnet.

Sun Valley-Privatstiftung

RA Dr. Joachim Bucher, LL.M wurde vom Insolvenzgericht Klagenfurt als Insolvenzverwalter der Sun Valley-Privatstiftung eingesetzt. Bei Interesse an Immobilien empfiehlt sich ein Blick auf www.edikte.justiz.gv.at. (Verkäufe und Verpachtungen in Insolvenzverfahren/Einfache Suche: Sun Valley)

UTENSIL Immobilien GmbH

Das Team von bucher | partner RECHTSANWÄLTE begleitet die UTENSIL Immobilien GmbH bei der Errichtung und Verwertung des sogenannten „Mitarbeiterhauses Tröpolach“ für Hotelbetriebe am Nassfeld.