



Quo Vadis COVID?

Mit der Ausweitung der Kurzarbeit, Universitäts- und Schulschließungen, Ausgangsbeschränkungen usw. greifen die Maßnahmen der Bundesregierung zur Eindämmung der Corona-Krise binnen kürzester Zeit tief in die verschiedensten Lebensbereiche ein.

Gleichzeitig stellen sich aber bereits die ersten rechtlichen Probleme für die von den Maßnahmen betroffenen Unternehmer.

Staatliche Entschädigung für Betriebsschließungen?

Die Schließung einer Vielzahl von Betrieben wird zu massiven Umsatzeinbußen besonders von Ein-Personen-Unternehmen, kleinen und mittleren Unternehmen führen. Die Bundesregierung hat bereits Hilfsmaßnahmen im Ausmaß von 4 Mrd. Euro angekündigt, die in Form von Überbrückungskrediten, Bankgarantien udgl. an die Unternehmer fließen sollen sowie diverse Abgaben- und Steuerstundungen möglich sein sollen.

Das Epidemiegesetz 1950 legte in § 32 bisher fest, dass der Staat finanzielle Entschädigungen an Unternehmen leisten muss, die von behördlichen Maßnahmen wie der Schließung von Betriebsstätten, der Verhängung von Quarantäne über Mitarbeiter udgl. betroffen sind. Die Entschädigung ist nach dem Wortlaut des Gesetzes "*nach dem vergleichbaren fortgeschriebenen wirtschaftlichen Einkommen zu bemessen*".

§ 4 Abs 2 des neuen COVID-19 Maßnahmenengesetz bestimmt aber nunmehr, dass die Bestimmungen des Epidemiegesetzes betreffend die Schließung von Betriebsstätten nicht zur Anwendung kommen sollen, sofern eine Verordnung nach § 1 des COVID-19 Maßnahmenengesetz erlassen wurde. Die ersten Verordnungen zur Schließung von Betrieben, die Kundenverkehr haben und nicht zur kritischen Infrastruktur gehören, wurden auch schon beschlossen. De facto werden damit die staatlichen Entschädigungszahlungen nach dem Epidemiegesetz 1950 ausgehebelt und zwar unabhängig davon, ob betroffene Unternehmen Unterstützungszahlungen erhalten oder nicht. Das ist umso brisanter als die staatlichen Entschädigungszahlungen nach dem Epidemiegesetz einen Rechtsanspruch begründen, während die aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung vom Good Will der zuständigen Ministerien abhängen werden. Darüber hinaus werden die Unternehmer, die aus welchem Grund



auch immer gar nicht erst in den Genuss der jüngst beschlossenen wirtschaftlichen Stützungsmaßnahmen kommen, mit ihren Verdienstentgängen im Regen stehen gelassen.

Ob sich betroffene Unternehmer gegen die Aushebelung der staatlichen Entschädigung wehren werden, muss sich erst weisen. Für viele steht aber nicht weniger als ihre Existenz auf dem Spiel.

Corona-Virus als Grund für Mietzinsbefreiung?

Bei den weitreichenden Betriebsschließungen geht es aber nicht nur um Entschädigungszahlungen sondern auch darum durchzuhalten, bis die Einnahmen wieder fließen. Wer durchhalten will, muss aber neben Personalkosten besonders die monatlichen Mietzinszahlungen stemmen.

In dieser Situation bietet § 1096 ABGB dem Mieter die Möglichkeit die Herabsetzung bis hin zur kompletten Mietzinsbefreiung gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Demnach ist der Mieter für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Verpflichtung zur Zahlung der Miete (samt Betriebskosten) ex lege befreit. Ein Mietobjekt, in dem wegen einer behördlich angeordneten Schließung das Geschäft nicht betrieben werden kann, wird wohl unbrauchbar sein. Die Rechtsprechung des OGH hat sich auch sehr klar dahin entwickelt, dass der Vermieter das Risiko für Ereignisse zu tragen hat, die nicht aus seiner Sphäre stammen, wie das bei einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung der Fall ist.

Überdies ist die Befreiung von der Mietzinszahlung auch aus § 1104 ABGB abzuleiten, wonach kein Mietzins zu entrichten ist, wenn der Mietgegenstand u.a. wegen einer Seuche nicht benutzt werden kann. Darunter ist auch eine behördlich angeordnete Schließung auf Grund einer Seuche zu verstehen.

Sowohl § 1096 als auch § 1104 ABGB berechtigen den Mieter gleichermaßen den Mietzins bis zur Befreiung zu reduzieren oder in Verbindung mit § 1117 ABGB den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen.

Angesichts der aktuell zugespitzten Situation werden früher oder später viele Mieter auf die Möglichkeit der Mietzinsbefreiung oder Kündigung ihres Mietvertrags nach § 1096 und § 1104 ABGB zurückgreifen, um in der Krise ihre Liquidität zu erhalten.



Auf dieses Szenario müssen sich auch Vermieter einstellen, die bereits jetzt ihre Mietverträge prüfen und sich auf die unangekündigte Mietzinsherabsetzung von Mieterseite einstellen sollten.

Wir stehen Ihnen in dieser schwierigen Zeit mit unserer rechtsfreundlichen Unterstützung zur Seite!

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Wolfgang Schöberl
Universitätsstraße 11
1010 Wien

Tel: +43 (01) 408 30 31
Fax: +43 (01) 408 30 31-30
Email: office@wslaw.at
Homepage: www.wslaw.at