



Paragrafen & Mehr

Nummer 37 / 2020

Kündigung: Arbeiter gleichgestellt

Die Gleichstellung von Arbeitern und Angestellten in Bezug auf Kündigungsfristen galt schon länger als beschlossene Sache. Mit einer coronabedingten Verspätung tritt das Gesetz nun am 1. Juli 2021 in Kraft. Vor allem auch die Gastronomie/Hotellerie und die Bauwirtschaft sind von den neuen Regelungen betroffen:

Wurden nicht ohnehin für den Arbeitnehmer günstigere Vereinbarungen getroffen, schreibt das Gesetz künftig vor, dass das Dienstverhältnis eines Arbeiters nach vorangegangener Kündigung nur mehr zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres gekündigt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens sechs Wochen. Bei längerer Betriebszugehörigkeit verlängert sich diese automatisch. Nach zwei vollendeten Dienstjahren liegt sie bei zwei, nach fünf Dienstjahren bei fünf, nach 15 Dienstjahren bei vier und nach 25 Dienstjahren bei fünf Monaten. Diese Fristen können nicht durch Einzelvereinbarungen verkürzt werden. Alle bisher gültigen Fristen, die manchmal bei 14 Tagen oder sogar darunter lagen, treten außer Kraft. Es kann lediglich in-

dividuell festgelegt werden, ob die Kündigungsfrist am 15. oder am letzten Tag eines Monats endet.

Der Gesetzgeber sieht aber vor, dass in Branchen mit überwiegend Saisonbetrieben wie etwa dem Baugewerbe und dem Tourismus im Rahmen von Kollektivverträgen kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden können. Die Sozialpartner müssen sich allerdings darauf einigen.

Kündigt der Arbeitnehmer das Dienstverhältnis, muss er eine Kündigungsfrist von einem Monat auf den jeweils letzten Tag eines Monats einhalten. In diesem Fall kann die Frist aber im Arbeitsvertrag auf maximal sechs Monate ausgedehnt werden.

Arbeitsverträge anpassen

Bei der Gestaltung von Arbeitsverträgen sollte man schon jetzt Vorkehrungen treffen. Arbeitgebern empfehlen wir, unbedingt auf einer Probezeit zu bestehen, bei befristeten Dienstverhältnissen zudem eine Kündigungsmöglichkeit vorzusehen. Gerade jetzt in der Übergangsphase ist eine fundierte fachliche Beratung unbedingt zu empfehlen. ■

■ Schwierige Zeiten

Wenngleich Hoffnung auf ein baldiges Ende besteht: Wir haben die Coronakrise noch nicht überwunden. Trotzdem geht für jeden von uns das Leben weiter. Auch die Gesetzesmaschinerie macht keine Pause. Daher informieren wir Sie über Neuigkeiten aus dem juristischen Alltag. Und klar, auch Corona hat Einfluss auf Recht und Gesetz. Dem tragen wir natürlich Rechnung. Interessant ist etwa die Frage, ob der Mieter eines Geschäftes, der während des Lockdowns zusperren muss, eine Reduktion des Mietzinses verlangen kann.

In einer ganz aktuellen Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof die Rechtsverhältnisse im Bezug auf Abfindungen im Rahmen von Aufgriffsrechten bei einer GmbH ein für alle Mal klargestellt. Ein weiteres Thema ist das Erwachsenenschutzgesetz, welches die frühere Sachwalterschaft abgelöst hat und dem Schutzbefohlenen mehr Rechte einräumt. Schließlich setzen wir uns auch mit arbeitsrechtlichen Fragen auseinander und bieten Lösungsvorschläge.

Wir hoffen, dass in dieser breiten Palette auch für Sie Interessantes dabei ist, wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre und auch in diesen schwierigen Zeiten einen schönen Advent.

Dr. Stefan Müller



Erwachsenenschutzgesetz regelt Sachwalterschaft neu

Das Erwachsenenschutzgesetz hat die Sachwalterschaft, wie wir sie bisher kannten, abgelöst. Erwachsene Personen, welche durch psychische Krankheit oder eine vergleichbare Beeinträchtigung in ihrer Entscheidungsfähigkeit eingeschränkt sind, sollen trotzdem möglichst selbstständig am rechtlichen und geschäftlichen Verkehr teilnehmen können. Sie sollen nicht mehr so eingeschränkt werden, wie dies bisher der Fall war. Das neue Gesetz sieht dafür vier Arten der Vertretung vor:

Vorsorgevollmacht

Die Vorsorgevollmacht wird erst wirksam, wenn der Vollmachtgeber seine Angelegenheiten nicht mehr selbst erledigen kann. Er kann aber bereits frühzeitig eine Person seines Vertrauens auswählen, die sich später darum kümmern soll. Bei Errichtung einer Vorsorgevollmacht muss der Betroffene allerdings die volle Entscheidungsfähigkeit besitzen.

Die Vollmacht kann nur vor einem Rechtsanwalt oder Notar errichtet werden und tritt erst mit Eintragung im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZVV) in Kraft.

Zu dem Zeitpunkt, wenn der Betroffene tatsächlich nicht mehr in der Lage ist, für sich selbst einzutreten, muss die Person seines Vertrauens lediglich eine ärztliche Bestätigung vorlegen. Dann kann sie sofort als Vertreter auftreten. Die Vertretung per Vorsorgevollmacht unterliegt nicht der gerichtlichen Kontrolle.

Gewählte Erwachsenenvertretung

Die gewählte Erwachsenenvertretung zielt darauf ab, dass eine volljährige Person bei Bedarf selbst einen Vertreter aussuchen kann. Voraussetzung dafür ist, dass diese Person zwar in ihrer Entscheidungsfähigkeit eingeschränkt ist und gewisse rechtliche Angelegenheiten nicht mehr selbst besorgen kann, aber die Folgen einer Bevollmächtigung in den Grundzügen verstehen kann. Die gewählte Erwachsenenvertretung muss von einem Rechtsanwalt, Notar oder Erwachsenenschutzverein errichtet und im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZVV) registriert werden.

Ein Rechtsanwalt oder Notar darf eine derartige Vereinbarung nicht registrieren, wenn Zweifel bestehen, ob die Person in der Lage ist, abzuschätzen was sie tut. Gewisse Angelegenheiten wie zum Beispiel ein dauerhafter Umzug ins Ausland, Meinungsverschiedenheiten bei medizinischer Behandlung oder außerordentliche Vermögensangelegenheiten (Verkauf, Kauf von Immobilien usw.) müssen vom Gericht genehmigt werden.

Gesetzliche Erwachsenenvertretung

Im Fall einer gesetzlichen Erwachsenenvertretung regelt der Gesetzgeber, welche Entscheidungen welcher Angehörige der beeinträchtigten Person treffen darf. Der Kreis der Angehörigen (nunmehr auch Ge-

schwister, Nichten und Neffen) und auch der Umfang der Vertretungsbefugnis wurde mit der Gesetzesänderung ausgedehnt. Auch die gesetzliche Erwachsenenvertretung muss durch einen Rechtsanwalt, Notar oder von einem Erwachsenenschutzverein im ÖZVV eingetragen werden. Die gesetzliche Erwachsenenvertretung endet grundsätzlich nach drei Jahren, kann dann aber erneuert werden.

Ob es einer gesetzlichen Erwachsenenvertretung bedarf, ist vom Gericht - auch im Falle einer Verlängerung - zu prüfen. Die gesetzliche Erwachsenenvertretung unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Jedes Jahr müssen ein Lebenssituationsbericht und eine Abrechnung vorgelegt werden. Wie auch bei der gewählten Erwachsenenvertretung ist die Zustimmung des Gerichts bei den oben angeführten außerordentlichen Angelegenheiten Voraussetzung.

Gerichtliche Erwachsenenvertretung

Die gerichtliche Erwachsenenvertretung entspricht in etwa der früheren Sachwalterschaft. Der gerichtliche Erwachsenenvertreter wird vom Gericht nur für einzelne Angelegenheiten oder bestimmte Rechtsgeschäfte bestellt. Die Vertretung wird durch Gerichtsbeschluss beendet. Der Vertreter muss jährlich eine Abrechnung und einen Lebenssituationsbericht vorlegen und bei wichtigen Entscheidungen die Genehmigung des Gerichtes einholen. ■

Mit dem neuen Erwachsenenschutzgesetz wurden Möglichkeiten geschaffen, besser als bisher auf die Bedürfnisse des Einzelnen einzugehen. Wer für den Fall des Falles frühzeitig Vorkehrungen trifft und seine Wünsche klar äußert, ist auf der sicheren Seite.

Dr. Petra Piccolruaz



Wenn das Geschäftslokal wegen eines behördlich angeordneten Lockdowns nicht genutzt werden kann, ist der Mieter nicht automatisch berechtigt, keine Miete mehr zu zahlen. Wir empfehlen: Suchen Sie unbedingt das Gespräch!

Mag. Patrick Piccolruaz



©istockphoto/master1305

Wenn Geschäftslokale wegen außerordentlicher Ereignisse nicht nutzbar sind, kann die Miete möglicherweise gemindert werden.

Mieten, Pacht und Corona

Die aktuelle Coronakrise wirft immer wieder die Frage auf, ob bei der Geschäftsraummiete eine Minderung oder sogar eine Befreiung möglich ist.

Rechtlich geht es um die Frage, ob der Mieter oder der Vermieter das Risiko der Gebrauchsbeeinträchtigung trägt.

Generell sieht das Gesetz (§§1104,1105 ABGB) bei einer gänzlichen oder teilweisen Unbrauchbarkeit des Mietobjektes infolge außerordentlicher Zufälle (Krieg, Feuer, Überschwemmung oder ähnliches) eine gänzliche oder teilweise Mietzinsbefreiung vor.

Die Corona-Krise stellt sicherlich solch einen außergewöhnlichen Zufall im Sinne des Gesetzes dar. Bei Geschäften, deren Tätigkeit durch die momentane Situation beeinträchtigt ist - und davon kann man bei behördlich angeordneten Sperrungen ausgehen - besteht daher die Möglichkeit einer Mietzinsminderung, unter Umständen sogar einer gänzlichen Befreiung.

Bei Pachtverträgen, die für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr abgeschlossen wurden, ist eine Befreiung allerdings ausgeschlossen. Hat der Vertrag eine kürzere Laufzeit, kann eine Minde-

rung zulässig sein, wenn der Ertrag um mehr als die Hälfte gesunken ist.

Ausmaß der Reduktion

Das Ausmaß der Reduktion ist im Einzelfall auf Basis der individuellen Beeinträchtigung zu ermitteln. Als Faustregel gilt: Der Mietzins reduziert sich im gleichen Verhältnis wie die Gebrauchsmöglichkeit. Im Einzelhandel dürfte der Prozentwert während der Zeit des harten „Lockdowns“ also eher hoch anzusetzen sein. Eine automatische Befreiung gibt es allerdings nicht. Wird der Mietzins ohne Vorbehalt weiterbezahlt, könnten Gerichte dies als Verzicht auf das Minderungsrecht werten. Ein eigenmächtiges Einstellen der Mietzinszahlung ist ebenso kritisch, weil dies einen Kündigungsgrund darstellen könnte. Es empfiehlt sich deshalb, mit dem Vermieter sofort Kontakt aufzunehmen, um dies zu regeln.

Werden in der Zwischenzeit Mieten fällig, so sollten diese unter Vorbehalt einer allfälligen Minderung bezahlt werden. Werden sich Mieter und Vermieter nicht einig, muss die Höhe der Mietzinsminderung gerichtlich festgestellt werden. ■

■ Mietrecht und Fruchtgenuss

Bei der Übergabe von Häusern oder Wohnungen an die Kinder behalten sich die Eltern sehr oft ein Wohnrecht oder Wohnungsfruchtgenussrecht zurück. Bisher war nicht immer klar, was geschieht, wenn diese beendet werden. Bei einem Wohnungsfruchtgenussrecht können die Eltern die Wohnung oder das Haus (bzw. Teile davon) nicht nur selbst nutzen, sondern auch vermieten und den Mietzins behalten. Das Wohnrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) ist hingegen höchstpersönlich, es kann also nur vom Berechtigten ausgeübt werden. Eine Vermietung ist in diesem nicht erlaubt.

Unterschiedliche Rechtslage bei unterschiedlichen Objekten

Schon bisher galt, dass der Fruchtgenussberechtigte eines Hauses samt Liegenschaft zum Abschluss von Mietverträgen berechtigt ist. Nach dessen Tod oder sonstiger Beendigung des Fruchtgenussrechtes, zum Beispiel durch Verzicht, tritt der Liegenschaftseigentümer automatisch in das bestehende Mietverhältnis ein und ist somit daran gebunden. Unklar war jedoch, ob diese Regelung auch bei einem Fruchtgenussrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt (Eigentumswohnung) gilt. Der Oberste Gerichtshof hat nun (5 Ob 221/18 p) klargestellt, dass hier tatsächlich ein Unterschied besteht:

Bei einer Liegenschaft (samt Haus) tritt bei Erlöschen des Fruchtgenussrechtes der Liegenschaftseigentümer in den vom Fruchtgenussberechtigten abgeschlossenen Hauptmietvertrag ein. Bei einer Eigentumswohnung handelt es sich laut diesem Urteil nicht um einen Hauptmietvertrag, sondern um einen Untermietvertrag. Deshalb erlischt der Mietvertrag in diesem Fall automatisch, wenn das Fruchtgenussrecht (zum Beispiel durch den Tod des ►

Dr. Stefan Müller

Dr. Petra Piccolruaz

Mag. Patrick Piccolruaz

Rechtsanwälte **PICCOLRUAZ & MÜLLER**



A-6700 Bludenz · Werdenbergerstraße 38 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18

www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at

Wenn Gesellschafter ausscheiden...

Fruchtgenussberechtigten) beendet wird. Der Eigentümer ist also nicht weiter an den Mietvertrag gebunden.

Vertragliche Vorsorge treffen

Wir empfehlen deshalb unbedingt - speziell wenn es um Häuser geht - mit dem oder den Fruchtgenussberechtigten allfällige Vereinbarungen und Vorkehrungen zu treffen, damit die jeweiligen rechtlichen Interessen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Fruchtgenussrechtes bestmöglich abgesichert sind. Solche Bestandsverträge (Mietverträge) sollten jedenfalls immer befristet abgeschlossen und gegebenenfalls zusätzlich entsprechende Kündigungsmöglichkeiten vorgesehen werden. ■

Aufgriffsrechte im Gesellschaftsvertrag einer GmbH sichern den Mitgesellschaftern ein „Übernahmerecht“, wenn einer aus ihren Reihen Anteile abstößt. Unpräzise Formulierungen sorgen immer wieder für Konflikte - speziell, wenn es um die Höhe der Abfindung für den scheidenden Gesellschafter oder dessen Erben geht.

Beinhaltet der Gesellschaftsvertrag einer GmbH für diesen Fall keine klaren Vereinbarungen, so hat der ausscheidende Gesellschafter nämlich Anspruch auf den Verkehrswert seines Geschäftsanteils. Abfindungsbestimmungen, die eine Abgeltungsleistung unter dem Verkehrswert vorsehen, könnten dann als sittenwidrig angesehen werden und sind somit anfechtbar.

Rutscht ein Gesellschafter in die Insolvenz, kann es ebenfalls problematisch werden. Der Oberste Gerichtshof hat schon vor längerer Zeit festgehalten, dass ein Aufgriffsrecht mit einer Abfindung unter dem Verkehrswert nur im Fall der Insolvenz eines Gesellschafters nichtig ist. Eine solche Regelung würde nämlich die Gläubiger des ausscheidenden Gesellschafters benachteiligen. Das ist mit der Insolvenzordnung nicht in Einklang zu bringen.

Der Oberste Gerichtshof hat in einer aktuellen Entscheidung (6 Ob 64/20 k) nun für Klarheit gesorgt. Das Oberlandesgericht Linz (6 R 95/19 m) hatte zuvor ein

Aufgriffsrecht für den Fall der Insolvenz überhaupt als unzulässig angesehen. Die Höchststrichter sahen dies anders. Damit wurde das „Unter-sich-Bleiben“ der Gesellschafter im Insolvenzfall als legitimes Interesse anerkannt.

Eine Regelung für alle Situationen

Allerdings legt der OGH die Latte für solche Aufgriffsrechte nun sehr hoch. Bisher war es übliche Praxis, den Anteils-Preis je nach Situation unterschiedlich zu regeln. Zum Beispiel wurde der Preis im Falle des Todes eines Gesellschafters (im Sinne der Erben) höher bewertet als etwa bei Insolvenz oder freiwilligem Ausscheiden. Dieser Praxis schiebt der OGH nun einen Riegel vor. In Zukunft ist die Höhe der Abfindung für alle Fälle des Ausscheidens gleich zu regeln.

Höhe der Abfindung

Eine Frage ließ der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung noch unbeantwortet. Die Richter äußerten sich nämlich nicht dazu, ab wann der Abschlag vom Verkehrswert als sittenwidrig anzusehen ist. Besonders hohe Abschläge von mehr als 50 Prozent sollten auf jeden Fall vermieden werden. Rechtswissenschaftler vertreten die Ansicht, dass Abschläge von 20 bis 30 Prozent vom Verkehrswert erlaubt sind. ■

Wenn Sie unseren Newsletter

„Paragraphen & Mehr“ nicht mehr erhalten wollen, können Sie sich jederzeit per E-Mail an office@pm-anwaelte.at abmelden.