

Hotels und COVID-19

Österreichische rechtliche Rahmenbedingungen:

- Arbeitsrecht
- Pachtrecht / Mietrecht
- Vergütung nach EpidemieG
- Steuerrecht
- Insolvenzrecht



Arbeitsrecht

Kurzarbeit

- Kurzarbeit ist auch für Hoteliers ein attraktives Modell, die derzeitige Situation zu meistern und die Arbeitnehmer im Unternehmen zu halten. Aber nicht immer ist die Vereinbarung von Kurzarbeit möglich oder tunlich; ob sie sich wirklich rechnet, hängt vom Einzelfall ab.

Urlaub verbrauchen

- Neben der Kurzarbeit gibt es noch andere Möglichkeiten, die Krise zu bewältigen. So könnte es für ganzjährig Beschäftigte zweckmäßig sein, die vom Gesetzgeber vorübergehend geschaffene Möglichkeit zu nutzen, einseitig den Verbrauch von Urlaub und Zeitguthaben anzuordnen. Mehr als acht Wochen (Urlaub und Zeitausgleich zusammen) müssen Arbeitnehmer allerdings nicht verbrauchen. Auch Urlaubsansprüche aus dem laufenden Urlaubsjahr sind nur im Ausmaß von zwei Wochen zu verbrauchen, bestimmte Zeitguthaben sind überhaupt vom Verbrauch ausgenommen.
- Dieser angeordnete Urlaubsverbrauch ist aber nur möglich, wenn den Arbeitgeber auch eine Entgeltfortzahlungspflicht trifft.

Entgeltfortzahlungspflicht

- Die besteht derzeit auch dann, wenn die Arbeitsleistung aufgrund „behördlicher Maßnahmen auf Grundlage des COVID-19-Maßnahmengesetzes, die zum Verbot oder zu Einschränkungen des Betretens von Betrieben führen“ nicht erbracht werden kann. Ist zumindest vorübergehend die Aufrechterhaltung der Arbeitsplätze betriebswirtschaftlich nicht möglich, besteht nach wie vor die Möglichkeit, die Arbeitsverhältnisse zu kündigen oder einvernehmliche Auflösungen zu vereinbaren, jeweils mit oder ohne Wiedereinstellungszusage.

Arbeitsrecht

Wiedereinstellung

- Eine Wiedereinstellungszusage gibt dem Arbeitnehmer das Recht, nach Ablauf einer bestimmten Zeit (oder jedenfalls bestimmbarer Zeit) einseitig ein neues Arbeitsverhältnis zu begründen, und zwar grundsätzlich zu denselben Bedingungen wie vorher. Es ist ein Recht, keine Pflicht, der Arbeitnehmer ist also nicht zum Wiedereintritt verpflichtet, sondern kann auch eine andere Stelle antreten.
- Wenn sich der Arbeitgeber nicht an die Zusage hält, dann gilt das wieder begründete Arbeitsverhältnis als mit sofortiger Wirkung aufgelöst und es entsteht ein Anspruch auf Kündigungsentschädigung.

Regeln bei Auflösung / Frühwarnsystem

- Die Regelungen rund um die Auflösung von Arbeitsverhältnissen sind weitgehend unverändert geblieben. Allerdings besteht derzeit auch während der Kündigungsfrist teilweise die Möglichkeit, einseitig den Urlaubsverbrauch bzw. den Verbrauch von Zeitguthaben anzuordnen.
- Auch das Frühwarnsystem ist unverändert geblieben. So ist zB bereits bei einer Kündigung von fünf oder mehr Arbeitnehmern in Betrieben ab 20 Arbeitnehmern das AMS zu verständigen und bis zum Ausspruch im Regelfall eine 30-tägige Wartefrist einzuhalten. Diese könnte vom AMS verkürzt werden, was aber nur in begründeten Einzelfällen möglich sein wird.

Pachtrecht / Mietrecht

Wer prüfen will, ob er **Anspruch auf eine Reduktion des Miet-/Pachtzinses** hat oder jetzt gar keinen mehr zahlen muss, der sollte das folgende „Prüfschema“ anwenden. Wer zum Ergebnis gelangt, dass eine Reduktion zusteht oder der Pachtzins entfällt, soll als erste Reaktion **unter Vorbehalt zahlen**. Eine Zahlung ohne Vorbehalt könnte spätere Einwände verhindern.

Was steht im Vertrag?

- Der Vertrag kann das Risiko für „außerordentliche Zufälle“ auf den Mieter/Pächter überwälzen. Dasselbe kommt heraus, wenn die Anwendung der §§ 1104 und 1105 ABGB ausgeschlossen worden ist.
- Wenn das so ist, dann steht eher keine Reduktion zu. Bei Gebäuden der Kategorie 1 (siehe unten) könnte aber ein Vergütungsanspruch nach § 32 EpidemieG bestehen.
- Wenn es vertraglich nicht berücksichtigt wurde (und das ist mehrheitlich so), dann sind die folgenden weiteren Fragen zu stellen:

Was habe ich für einen Vertrag – Miete oder Pacht?

- Üblicherweise ist die Bezeichnung auf der ersten Seite schon richtig, aber eben nicht immer. Manche „Pachtverträge“ können in Wahrheit Mietverträge sein; entsprechend „verdächtig“ sind zB Hotel-Pachtverträge in (bei Abschluss) neu errichteten Gebäuden. Sie sind unter bestimmten Voraussetzungen eben Mietverträge, mit den entsprechenden Folgen (siehe unten).
- In den allermeisten Fällen wird es aber bei der Art Vertrag bleiben, so wie er bezeichnet ist.

Pachtrecht / Mietrecht

In welche Kategorie der „Unpässlichkeit“ fällt mein Hotel?

Kategorie 1: Betriebe, die nach § 20 Epidemiegesetz behördlich geschlossen wurden.

- Dies betraf insbesondere Hotels in Vorarlberg, Tirol und Salzburg sowie Betriebe, deren Mitarbeiter erkrankt waren (einige Apres-Ski-Bars, einige Seilbahnen).
- Sie sind wohl „ganz unbenutzbar“ und damit ist gemäß § 1104 ABGB keine Miete oder kein Pachtzins zu entrichten. Ob dies auch für die Betriebskosten zutrifft, hängt vom Einzelfall ab.

Kategorie 2: Betriebe, die nicht mehr betreten werden dürfen

- Darunter fallen alle Hotels, die auch externe Gäste bewirten (also fast alle). Die oft vereinbarte Betriebspflicht könnte aber ratsam erscheinen lassen, die Bewirtung externer Gäste eben einzustellen, um offenhalten zu dürfen. Damit fallen die Betriebe dann unter Kategorie 4.
- Ein Hotel, das die Bewirtung externer Gäste nicht beendet, darf also nicht mehr betreten werden. Es wird damit wohl "ganz unbenutzbar" mit der Folge, dass keine Pacht und keine Miete zu zahlen sind. Aber Vorsicht: die Betriebspflicht könnte dem entgegenstehen und andere Rechtsfolgen auslösen.

Kategorie 3: Betriebsstätten, deren Kundenbereich nicht mehr betreten werden darf

- Das sind Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sportstätten, wiederum mit Ausnahmen – dies trifft in der Hotelbranche allenfalls auf innerhalb eines Hotel gelegene Betriebe zu.

Pachtrecht / Mietrecht

Kategorie 4: Betriebe, die unter die Ausnahme fallen und damit weiterhin betreten werden dürfen.

- Betriebe, die keine externen Gäste bewirten, sind vom Betretungsverbot ausgenommen.
- Seit 20. März 2020 ist aber auch verordnet, dass 'öffentliche Orte' nicht mehr betreten werden dürfen. Hotels sind 'öffentliche Orte'. Damit ist fraglich, ob Hotels von typischen Reisenden überhaupt noch betreten werden dürfen
- Wenn ein Hotel in Kategorie 4 fällt, ist also zu diskutieren, ob es schon „ganz unbenutzbar“ ist. Wenn ja, dann wäre keine Pacht und keine Miete zu zahlen.
- Wenn nein, dann ist im Fall eines Pachtvertrags die volle (Fix)Pacht zu zahlen; handelt es sich um einen Mietvertrag, dann kann die Miete entsprechend der Benutzbarkeit angepasst werden. Hier ist die Frage Miete oder Pacht also relevant.

Weitere angekündigte Maßnahmen:

- Die am 30. März 2020 medial angekündigte Sperre für „touristische Zwecke“ ist bisher nicht rechtlich umgesetzt worden. Sollte das geschehen, dann werden Hotels wohl ziemlich wahrscheinlich „ganz unbenutzbar“ sein mit der Folge, dass keine Miete und keine Pacht zu zahlen sind, außer dies ist vertraglich anders vorgesehen.

Achtung, Gebührenfalle!

- Wer jetzt eine Änderung des Pachtvertrages vereinbart und den bisherigen Vertrag abgeschlossen hat, ohne dabei die Rechtsgeschäftsgebühr auszulösen, muss übrigens aufpassen: die Änderung des Vertrages ohne entsprechende Vorsichtsmaßnahmen löst ebenfalls die Rechtsgeschäftsgebühr aus!

Anspruch bei Schließung nach EpidemieG

Habe ich Anspruch auf staatliche Vergütung?

- Betriebe der Kategorie 1, die also gemäß § 20 Epidemiegesetz geschlossen wurden, haben Rechtsanspruch auf eine (staatliche) Vergütung (§ 32 Epidemiegesetz). Die COVID-19 Verordnung verfügt ein Betretungsverbot (und keine Schließung); daher haben Betriebe der anderen Kategorien keinen Rechtsanspruch auf eine solche Vergütung.
- Die Vergütung ist binnen sechs Wochen nach Aufhebung der Sperre zu beantragen. § 32 Absatz 4 Epidemiegesetz sagt: „Für selbständig erwerbstätige Personen und Unternehmungen ist die Entschädigung nach dem vergleichbaren fortgeschriebenen wirtschaftlichen Einkommen zu bemessen.“
- Es ist wohl damit zu rechnen, dass sehr genau geprüft werden wird, ob die Voraussetzungen zutreffen.

Steuerrecht

Steuerlich ist plötzlich einiges möglich geworden!

Derzeit sind auf Antrag möglich:

- die Herabsetzung von ESt und KöSt Vorauszahlungen 2020
- keine Festsetzung von Nachforderungszinsen
- die Stundung oder Ratenzahlung von Steuerzahlungen (derzeit ohne Zinsen!)
- die Nicht-Festsetzung von Säumniszuschlägen
- die Stundung oder Ratenzahlung von Sozialversicherungsbeiträgen

Allerdings: Die neue Gebührenbefreiung nach § 35 Abs 8 GebG gemäß dem 2. COVID-19-Gesetz ist auf Rechtsgeschäftsgebühren nicht anwendbar.

Viele Pächter und Mieter machen derzeit bei ihren Verpächtern / Vermietern eine Herabsetzung der Miete geltend. Dabei kann versehentlich die Rechtsgeschäftsgebühr für die Mietverträge ausgelöst werden. Wer also bisher mit den üblichen Methoden die Gebühr vermieden hat, sollte darauf Bedacht nehmen, weiterhin keine Gebühr auszulösen.

Insolvenzrecht

Verlängerung der Anmeldefrist

- In „Normalzeiten“ ist ja bei Vorliegen der Voraussetzungen längstens binnen 60 Tagen Insolvenz anzumelden. Diese Frist ist derzeit wegen der Pandemie auf 120 Tage verlängert.

Weitere Maßnahmen werden mit dem 3. Maßnahmengesetz am 3. April 2020 erwartet. – Ein Update folgt!

Ihr Ansprechpartner



Gregor Famira

Partner Wien / Zagreb / Ljubljana

E gregor.famira@cms-rrh.com

T +43 1 40443 2650

M +43 664 534 5474



Law . Tax

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles
on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Riyadh, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law