

Fixkostenzuschuss. Unternehmen, die einen Zuschuss zum Mietzins wollen, müssen nicht zuerst vor Gericht um Zinsminderung streiten, so viel steht fest. Untätig bleiben dürfen sie aber auch nicht.

Wann zählt Miete zu den Fixkosten?

Wien. Seit 20. Mai können Unternehmen, denen wegen der Coronakrise die Umsätze weggebrochen sind, einen Zuschuss zu ihren Fixkosten beantragen. Das schafft dringend benötigte Liquidität, über die Details der Förderbedingungen gab es jedoch von Anfang an Unklarheiten. Ein inzwischen vorliegender „Auslegungsbehelf“ zu der Richtlinie des Finanzministeriums trifft dazu nun einige Klarstellungen.

Unter anderem geht es dabei um die sogenannte Schadensminderungspflicht. Sie besagt, dass Unternehmer, die einen Zuschuss beantragen, vorher „zumutbare Maßnahmen“ setzen müssen, um ihre Fixkosten zu reduzieren. Aber wie weit geht das? Muss man zum Beispiel vertragliche Verpflichtungen aufkündigen? Und ist man zum Beispiel als Mieter eines Geschäftslokals verpflichtet, zuerst gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Mietzinsminderung geltend zu machen und notfalls einzuklagen, bevor man einen Zuschuss zu den Mietkosten beantragen darf?

Fragen wie diese haben Unternehmer ans Finanzministerium herangetragen, auch eine parlamentarische Anfrage der Neos liegt dazu vor, deren Beantwortungsfrist noch läuft. Der „vertiefende Fragen- und Antworten-Katalog“, der auf der Website der Covid-19-Finanzierungsagentur des Bundes (Cofag) einsehbar ist, lässt Unternehmen nun jedoch wissen: Ein Vertragsverhältnis, das für das Unternehmen betriebsnotwendig ist, muss man nicht auflösen, nur um die Fixkosten zu reduzieren. Und auch sonst muss man keinen „Rechtsstreit mit unsicherem Ausgang“ riskieren, nur um aus einem Vertrag aussteigen zu können.

Mieter muss aktiv werden

Das Gleiche gilt auch für einen Zinsminderungsanspruch, den man als Mieter von Geschäftsräumen haben könnte: Auch den muss man nicht zuerst einklagen, bevor man einen Zuschuss zu den Mietkosten beantragen kann.

Aber: Man darf gegenüber dem Vermieter auch nicht untätig bleiben. Vielmehr sei es „grund-

sätzlich für ein Unternehmen zumutbar, dass es seinen Bestandgeber (...) ersucht, den laufenden Bestandzins für eine Geschäftsräumlichkeit bei gänzlicher Unbenutzbarkeit auszusetzen oder bei beschränkter Benutzbarkeit entsprechend zu reduzieren“, heißt es

WIRTSCHAFTS RECHT

VON CHRISTINE KARY

diepresse.com/wirtschaftsrecht

in dem Auslegungsbehelf. Sei darüber keine Einigung mit dem Bestandgeber erzielbar, „ist eine Zahlung des Bestandzins für die Dauer der Beschränkung unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung möglich“.

Drei Varianten seien somit denkbar: Mieter und Vermieter einigen sich für die Zeit der beschränkten Benutzbarkeit des Geschäftslokals auf einen reduzierten Zins – dann kann dieser für den Zuschuss berücksichtigt werden.

Oder es kommt „trotz Ersuchens des Bestandnehmers“ zu keiner solchen Einigung – dann darf das Unternehmen den vollen Zins unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung weiterzahlen und kann diese Aufwendungen „vorläufig“ in die Fixkosten einrechnen.

Die dritte Variante betrifft den Fall, dass ein Unternehmer „in Unkenntnis der Rechtslage“ den Zins ohne Vorbehalt weiterbezahlt hat. Dann können diese Aufwendungen trotzdem vorläufig berücksichtigt werden – jedoch nur, wenn das Unternehmen vorher dem Vermieter gegenüber schriftlich seine Zweifel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Zahlung geäußert und sich vorbehalten hat, dieses Geld zurückzufordern, sollte die Zahlung rechtsgrundlos gewesen sein. Man kann dann also den Antrag auf den Fixkostenzuschuss erst stellen, nachdem man nachweislich an den Vermieter herangetreten ist und sich die Rückforderung des Geldes vorbehalten hat.

Man darf Zuschuss nicht teilen

Die Frage der Zinsminderung betrifft sehr viele Unternehmen. Sie und ihre Rechtsberater haben hier nun eine Orientierungshilfe – für diese wie auch für andere Zweifelsfragen. Der veröffentlichte FAQ-Katalog „in der jeweils aktuellen Fassung“ werde den einzelnen privatrechtlichen Förderverträgen zwischen der Cofag und dem Zuschussnehmer einvernehmlich zugrunde gelegt, heißt es seitens der Cofag, insofern sind diese Auslegungsregeln verbindlich.

Die Klarstellung sei zu begrüßen, sagt Rechtsanwalt Alfred Nemetschke zur „Presse“. Endgültig klar sei damit jedoch auch, dass eine vierte Variante, die manche Vermieter anstreben, den Vorgaben nicht entspricht: dass Vermieter und Mieter vereinbaren, sich den staatlichen Zuschuss für den Mietzins zu teilen. Ein Unternehmen, das eine solche Vereinbarung trifft, hat seine Schadensminderungspflicht definitiv nicht erfüllt, ihm steht daher der Zuschuss nicht zu. Eine solche Vorgangsweise könnte sogar als Förderbetrug geahndet werden, warnt der Anwalt.



Viele Geschäftslokale mussten wegen Covid-19 vorübergehend schließen.

[AFP/Pizzoli]