

COVID-19 Pandemie

Fixkostenzuschuss und Schadensminderungspflicht des Geschäftsraummieters

Clemens Lanschützer und Helena Neuner

Die COVID-19 Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen des österreichischen Gesetzgebers und der Behörden, v.a. angeordnete Betriebsschließungen und weitgehende Betretungsverbote, hatten für zahlreiche Unternehmen verheerende wirtschaftliche Folgen. Gerade Unternehmen im Einzelhandel, der Gastronomie und der Hotellerie kämpfen vielfach um ihre Existenz. Zur Linderung der wirtschaftlichen Folgen schuf der Gesetzgeber den COVID-19-Krisenbewältigungsfonds, über den unterschiedliche Fördermaßnahmen finanziert werden, so auch der seit 20.05.2020 beantragbare Fixkostenzuschuss.

Gemäß Fixkostenzuschuss-Richtlinie dienen die nach Umsatzeinbußen gestaffelten Zuschüsse der Deckung von Fixkosten von – verkürzt dargestellt – Unternehmen mit Sitz oder Betriebsstätte sowie wesentlicher operativer Tätigkeit in Österreich, die auf Grund der COVID-19-Krise im Zeitraum 16.03.2020 bis 15.09.2020 einen Umsatzausfall von zumindest 40% erlitten haben. Fixkosten iSd Richtlinie sind Aufwendungen aus operativer inländischer Geschäftstätigkeit, die im vorgenannten Zeitraum entstehen. Dazu zählen auch Geschäftsraummiete und Pacht, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der betrieblichen Tätigkeit des Unternehmens stehen.

Eine Voraussetzung für die Gewährung des Fixkostenzuschusses ist, dass das betroffene Unternehmen vor Antragstellung nachweislich "zumutbare Maßnahmen" gesetzt hat, um die mit dem Zuschuss zu deckenden Fixkosten zu reduzieren (Schadensminderungspflicht). Zur Beurteilung dieser Frage wird auf jenen Zeitpunkt in der COVID-19 Krise abgestellt, in dem das Unternehmen die Maßnahme gesetzt hat oder setzen hätte können. Im Zusammenhang mit Geschäftsraummiete und Pacht hieß es dazu in den FAQ's für den Fixkostenzuschuss zunächst (Stand 21.05.2020), dass es zumutbar sei, als Bestandnehmer auf die Aussetzung oder Reduktion des Bestandzinses zu bestehen, wenn die Rechtslage im konkreten Fall eindeutig ist und daher ohne Risiko eines Rechtsstreits mit unsicherem Ausgang beantragt werden könne. Bei unklarer Rechtslage sei es nicht zumutbar, auf die Aussetzung bzw. Reduktion zu bestehen. In keinem Fall sei die Auflösung eines betriebsnotwendigen Vertragsverhältnisses zur Reduktion von Fixkosten zumutbar. Auch wenn sich mittlerweile die Ansicht durchgesetzt haben dürfte, dass die COVID-19 Pandemie ein Anwendungsfall der §§ 1104f ABGB ist, ist im Einzelfall häufig unklar, ob ein Anspruch auf gänzliche oder bloß teilweise Reduktion des Bestandzinses besteht, sodass die Rechtslage oft nicht eindeutig ist; dies v.a. bei – vermeintlichen – Pachtverhältnissen sowie bei lediglich teilweiser Unbenutzbarkeit des Bestandobjekts. In den aktualisierten FAQ's (Stand 16.06.2020) ist nun zu lesen, dass es dem Geschäftsraummieter zumutbar sei, den Vermieter zu ersuchen, den Mietzins bei gänzlicher Unbenutzbarkeit des Bestandobjekts zu erlassen und bei beschränkter Benutzbarkeit zu reduzieren. Nicht zumutbar sei es hingegen, den Mietzins gegen den Willen des Vermieters einseitig auszusetzen oder zu reduzieren.

Zur Erfüllung der Schadensminderungspflicht als Voraussetzung für den Fixkostenzuschuss sollte es daher uE ausreichen, dass der Bestandnehmer eines aufgrund der COVID-19 Pandemie gänzlich oder teilweise unbenutzbaren Geschäftsraumes den Bestandgeber aufgefordert hat, den Bestandzins für die Dauer der Unbenutzbarkeit zu reduzieren bzw zu erlassen. Weigert sich der Bestandgeber, sollte der Bestandzins nach Möglichkeit unter Vorbehalt bezahlt werden, denn die Rechtsprechung sieht in der

vorbehaltlosen Zahlung des Bestandzinses trotz Kenntnis des Minderungsgrunds teilweise einen Verzicht auf das Bestandzinsminderungsrecht. Sämtliche Unterlagen (zB Korrespondenz mit dem Bestandgeber), die die gesetzten zumutbaren Maßnahmen belegen, sind aufzubewahren.

Die Gewährung eines Fixkostenzuschusses wirkt sich uE nicht auf den Umfang der Bestandzinsbefreiung aus. Bestandgeber können bei Erfüllung der Voraussetzungen selbst Fixkostenzuschüsse beantragen.

Clemens Lanschützer, Experte für Immobilientransaktionen, ist Rechtsanwalt und Partner bei der Kanzlei Eisenberger & Herzog in Wien. Helena Neuner ist Associate und Mitglied der Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht bei Eisenberger & Herzog.

Hinweis: Diese Kurzstellungnahme stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung von Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH dar. Diese Kurzstellungnahme kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit dieser Kurzstellungnahme.