

## Rückforderung von COVID-Hilfen für Geschäftsmieten aufgrund von OGH-Urteilen zur Mietzinsbefreiung

Nach kürzlich ergangenen Urteilen des Obersten Gerichtshof, wonach Mieter von Geschäftsräumlichkeiten bei gänzlicher Unbenutzbarkeit in Folge von Betretungsverboten keine Miete zahlen müssen, ist mit Rückforderungen anteiliger Zuschüsse und Förderungen zu rechnen. Betroffen sind vorerst nach einer Novelle des ABBAG-Gesetzes jene Unternehmen, deren monatlichen Mieten EUR 12.500,00 übersteigen und einen Fixkostenzuschuss oder Verlustersatz erhalten haben.

### Die Urteile des OGH

Gegenstand der beiden Verfahren vor dem OGH war die Frage, ob ein Mietzinsanspruch des Vermieters **für jene Zeiträume besteht, für die aufgrund behördlicher Anordnungen ein Betretungsverbot bestand**. Das Höchstgericht verneinte den Anspruch auf Mietentgelt in Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre und Gerichten der unteren Instanzen.

Gemäß § 1104 ABGB muss der Bestandsnehmer (Mieter) keinen Mietzins entrichten, wenn das Bestandsobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, wie insbesondere „Feuer, Krieg oder Seuche“ nicht genutzt werden kann. Aufgrund des behördlichen Betretungsverbots war dieser Tatbestand unzweifelhaft erfüllt.

### Voraussetzungen der Rückforderungsansprüche

Unternehmen können grundsätzlich nur dann Rückforderungsansprüchen ausgesetzt sein, wenn diese einen Fixkostenzuschuss oder Verlustersatz beantragt haben und die geleisteten Miet- oder Pachtaufwendungen als förderfähige Fixkosten bzw. förderfähige Aufwendungen angesetzt wurden. Sowohl die Richtlinien zum Fixkostenzuschuss als auch zum Verlustersatz sehen eine **Schadensminderungspflicht** des Förderungswerbers vor. Im Zuge einer Gesamtstrategie müssen vom Unternehmen schadensmindernde Maßnahmen gesetzt werden, um die zu deckenden Fixkosten bzw. zu deckenden Verluste zu minimieren. Bei einer Verletzung der Schadensminderungspflicht, wurden Rückforderungsansprüche vorgesehen.

Die FAQs zu den gegenständlichen Richtlinien geben besondere Erläuterungen zur Schadenminderungspflicht im Zusammenhang mit Miet- und Pachtverträgen. Gemäß den Regelungen ist es dem unternehmerischen Mieter zumutbar an den Vermieter wegen einer Mietzinsbefreiung bzw. -reduktion für die Dauer der Beschränkungen bzw der Geltung des behördlichen Betretungsverbots heranzutreten. Unternehmen ist es allerdings nicht zumutbar Rechtsstreitigkeiten mit unsicheren Ausgang zu riskieren.

Der Fixkostenzuschuss und Verlustersatz für Mieten konnte bisher (unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung) und bis zur Klärung der Rechtslage ausbezahlt werden, wenn

- es trotz Ersuchen des Bestandnehmers mit dem Bestandgeber zu keiner einvernehmlichen Aussetzung oder Reduktion des Bestandzinses für die Dauer der Beschränkung kam, oder
- der Bestandnehmer in Unkenntnis der Rechtslage den Bestandgeber nicht um eine einvernehmliche Aussetzung oder Reduktion des Bestandzinses für die Dauer der Beschränkung ersucht hat. Ein in Unkenntnis der Rechtslage ohne Vorbehalt bezahlter Bestandzins durfte vorläufig dennoch als Aufwendung berücksichtigt werden, sofern das Unternehmen vor Antragstellung seine Zweifel gegenüber dem Bestandgeber hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der getätigten Bestandzinszahlung schriftlich bekräftigt hat und sich vorbehielt, die Leistung des Bestandzinses zurückzufordern, sollte die Leistung (rechts)grundlos gewesen sein.

Durch die neue Rechtsprechung des Höchstgerichts wurde die **Rechtslage nun klargestellt**. Daraus ergibt sich, dass es eine zumutbare Maßnahme darstellt, seine Forderungen zur Aussetzung bzw. Reduktion des Mietzinses für den Zeitraum der gänzlichen bzw. beschränkten Unbenutzbarkeit gegenüber dem Vermieter zu erheben. Durch die nun gefestigte Rechtslage kann es in diesen Fällen zu Rückforderungen durch die COFAG kommen.

Als Erleichterung für kleine Unternehmen und zur Sicherstellung deren Liquidität werden Unternehmen mit monatlichen Mietzahlungen von weniger als EUR 12.500,00 nicht aktiv zur Rückzahlung von Fördermitteln aufgefordert. Die Rückzahlungen sollen erst dann erfolgen, wenn der Bestandsnehmer die Miete ganz oder teilweise vom Bestandsgeber zurückerhalten hat.

Unternehmen mit monatlichen Mieten über EUR 12.500,00 werden postalisch von der COFAG zur Rückzahlung aufgefordert.

## **Höhe der Rückforderung bzw. zukünftige Förderung bei Bestandsverträgen**

Maßgeblich für eine allfällige Rückforderung sowie die Berechnung zukünftiger Auszahlungen von Fixkostenzuschuss und Verlustersatz ist die tatsächliche Nutzbarkeit der Geschäftsräumlichkeiten während der behördlichen Betretungsverbote. Bei teilweiser Nutzbarkeit, etwa, wenn für das Abholen von Waren geöffnet ist, ist der Ansatz von anteiligen Fixkosten im Zuge der Förderungen zulässig. Der Nachweis hat auf Basis des Umsatzausfalls zu erfolgen.

## **Was gilt es nun zu beachten?**

Allen Unternehmen wird geraten, ihre Rechte gegenüber Vermietern und Verpächtern – sofern nicht schon geschehen – möglichst rasch geltend zu machen, sodass ihnen durch Rückforderungsansprüche keine finanziellen Nachteile erwachsen. Wird die monatliche Mietgrenze von EUR 12.500,00 überschritten, werden diese Unternehmen unabhängig davon, ob sie ihre Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend gemacht haben, mit Rückforderungsansprüchen konfrontiert werden. Es liegt aber im Interesse aller Unternehmen nachträglich Mietzinsbefreiungen bzw. -reduktionen zu erwirken.

Da die tatsächlich erstatten Mietzinszahlungen grundsätzlich höher als die darauf entfallenden Förderungen sind, ist es auch kleineren Unternehmen anzuraten Ihre Ansprüche zeitnah geltend zu machen.

Bei Rückfragen steht Ihnen die unten angeführten Ansprechpartner bzw Ihr bekanntes Beraterteam gerne zur Verfügung:

- StB. Mag. (FH) Michael Kern, LL.M.  
Tel.: 01/24721-304; e-Mail: [michael.kern@steuer-service.at](mailto:michael.kern@steuer-service.at)
- StB Claudia Pranckl, LL.M, BSc  
Tel.: 01/24721-466; e-Mail: [claudia.pranckl@steuer-service.at](mailto:claudia.pranckl@steuer-service.at)
- Matthias Weber, LL.B.  
Tel.: 01/24721-416; e-Mail: [matthias.weber@steuer-service.at](mailto:matthias.weber@steuer-service.at)

Alle bisherigen Quick News finden Sie auch auf unserer Website <http://www.steuer-service.at/> unter der Rubrik "NEWS".

*Für den Inhalt verantwortlich: StB. Mag. (FH) Michael Kern, LL.M.*

Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar und ersetzen nicht individuelle Beratung im Einzelfall. Die Steuer & Service Steuerberatungs GmbH übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angebotenen Informationen. Die Steuer & Service Steuerberatungs GmbH übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Newsletter.

**Impressum:**

Medieninhaber und Herausgeber: Steuer & Service Steuerberatungs GmbH  
Anschrift: 1010 Wien, Wipplingerstraße 24

Die **Offenlegung** gemäß **Mediengesetz** finden Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link: <http://www.steuer-service.at/Impressum.39.0.html>