

Quelle: NÖN.at

Adresse: <https://www.noen.at/niederoesterreich/wirtschaft/rechtsberatung-vom-lockdown-gebeutelte-betriebe-im-clinch-um-mietzins-schwechat-niederoesterreich-redaktionsfeed-rechtsberatung-thomas-wagner-szemethy-mietzinsen-interview-redaktion-244849532>

Datum: 22.01.2021, 14:03

RECHTSBERATUNG

Vom Lockdown gebeutelte Betriebe im Clinch um Mietzins

Wir sprachen mit dem Rechtsberater und Juristen Thomas Wagner-Szemethy über gewerbliche Mietzinskonflikte, die Gefahr von Firmenpleiten und was Unternehmen bei Anträgen auf Wirtschaftshilfen beachten sollten.

Von **Norbert Oberndorfer**. Erstellt am 27. Januar 2021 (04:01)



Insgesamt 31 Milliarden Euro seien bisher an Hilfgeldern an Unternehmen geflossen oder zugesichert worden, sagte kürzlich Vizekanzler Werner Kogler (Grüne).

( APA/HERBERT PFARRHOFER)

NÖN: Welches Rechtsanliegen beschäftigt NÖ-Betriebe aktuell besonders?

Thomas Wagner-Szemethy: Die häufigste Anfrage bei uns, sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite, betrifft das Mietrecht und eine mögliche Mietzinsreduktion. Aufgrund der Lockdowns wurden Geschäftsräumlichkeiten zum Teil völlig geschlossen, wie körpernahe Dienstleister, etwa Frisöre. Auch bei Einkaufszentren und deren Geschäften ist das ein Thema: Sie können zwar keine Kunden empfangen, sind aber von der Schließungspflicht ausgenommen, weil Vermieter begründen, dass die Abholung von Waren durch Kunden erlaubt ist, das Arbeiten daher grundsätzlich möglich ist oder die Geschäfte auch auf den Versandhandel umsteigen können. Das steht in einem Spannungsfeld: Einerseits bricht der Umsatz weg, andererseits wird die Geschäftsraummiete in voller Höhe von einigen Vermietern eingefordert.

Was empfehlen Sie bei einem gewerblichen Mietkonflikt?



Thomas Wagner-Szemethy, LL.M., ist Rechtsanwaltsanwärter und arbeitet für die Rechtsanwaltskanzlei Schuhmeister & Haydn in Schwechat.

( Rechtsanwaltskanzlei Schuhmeister & Haydn)

Im Hinblick, dass auch bei unbefristeten Mietverträgen eine womöglich noch jahrzehntelange Zusammenarbeit erfolgen soll, sollte hier mit Vorsicht vorgegangen werden. Primär sollte man das Gespräch mit dem Vermieter suchen und ihm die aktuelle Situation erklären, dass der Mietzins nicht voll aufgebracht werden kann. Dann versuchen, sich auf eine Stundung bzw. Reduktion des Mietzinses zu einigen. Sollte der Vermieter darauf nicht einsteigen, kann man den Mietzins unter Vorbehalt zahlen und gegebenenfalls später eine Rückforderung verlangen. Diese Rückforderung ist mit Vorsicht zu genießen, wenn man ein befristetes Mietverhältnis hat, da in Zukunft eine Verlängerung nach einer Rückforderung vermutlich schwierig werden wird. Zu beachten ist hierbei auch, dass die gestundeten Mietzinse der Monate März bis inkl. Juni 2020 seit dem 01.01.2021 eingeklagt werden können. Als Kündigungsgrund kann der Zahlungsrückstand der Monate April, Mai und Juni 2020, aber erst ab 1.7.2021, geltend gemacht werden, wenn bis dahin nicht gezahlt wurde.

Welche Unternehmen sind durch die Lockdowns betroffen?

Bei uns klopfen viele Einzel- und Zwischenhändler an, die ihre Waren aufgrund des Lockdowns nicht mehr an den Kunden bringen. Die Lager sind zwar voll, aber ein Verkauf nicht mehr möglich. Besonders bei saisonalen Waren ist das gravierend, wie Lagerposten vom Weihnachtsgeschäft oder Winterkleidung. Da geht es dann um Rückgaberecht-Prüfungen und Rückforderungen.

Kreditschutzverband und Schuldnerberatung warnen seit Monaten vor einer durch Corona und Wirtschaftshilfen verschleppten Insolvenzwellen. Ist das bereits ein Thema bei Ihnen?

Bis jetzt haben wir nur vereinzelt Anfragen zu diesem Thema erhalten, schlagend ist dieses Thema aber natürlich. Wenn ein Unternehmen schon vor der Krise wirtschaftlich nicht überlebensfähig war, besteht die Gefahr, dass es jetzt durch die Steuer- und Beitragsstundungen, sowie sämtliche Zuschüsse und Förderungen kurzfristig Kapital akquiriert, überlebt und damit später in eine Schieflage kommt. Ich sehe die sehr reale Gefahr, dass Unternehmen bei einer Beendigung der unternehmerischen Tätigkeit vor der Krise vielleicht pari ausgestiegen wären, aber nach der Krise de facto mit einem Schuldenberg aussteigen, weil sich die Zahlungen weiter angesammelt haben. Eine Stundung von Mietzins, Kammer- oder Sozialversicherungsbeiträgen ist natürlich kein Nachlass. Sie werden irgendwann bezahlt werden müssen. Für manche Unternehmen könnte und wird dies existenzbedrohend sein.

In diesem Sinne sollten sich Unternehmer fragen, wie es nach der Krise weitergehen soll, um sich rechtzeitig darauf einzustellen. Eine Rechtsberatung zu dieser Frage empfehlen wir in der Regel früher als später in Anspruch zu nehmen, um so eine Insolvenzverschleppung vorzubeugen.

Wie holt man als Unternehmen das meiste aus den Hilfen heraus?

Möglichst umfangreich die Anträge stellen und alle Hilfen, die man in Anspruch nehmen kann, auch wirklich abholen. Viele Anträge können einfach über Finanzonline gestellt werden, auch von den Unternehmen selbst. Schwierig wird es bei Anträgen auf den Fixkostenzuschuss oder Umsatzeratz, wenn nicht das Pauschalmodell gewählt wurde oder der beantragte Fixkostenzuschuss EUR 36.000,00 übersteigt. In diesem Fall sind die Umsatzverluste durch ein entsprechendes Gutachten von einem Wirtschaftsprüfer, Bilanzbuchhalter oder Steuerberater nachzuweisen. Ohne dieses Gutachten kann der Antrag nicht bearbeitet werden. Sie kosten aber gleich mal zweitausend bis dreitausend Euro. Beim Antrag auf Umsatzeratz beträgt der Mindestbetrag für diesen jedoch nur 2.300 Euro monatlich.

Zahlt sich ein solches Gutachten dann überhaupt aus?

In der Regel ja. Wenn man alle Beihilfen zusammenrechnet, kann man vermutlich mehr rausholen, als die Kosten für die Beratung und die Gutachtenserstellung betragen. Dass der Umsatzverlust nur von einem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Bilanzbuchhalter nachzuweisen ist und warum man hier, wie auch schon bei den ersten Hilfsmaßnahmen, keine einfachere Lösung gefunden hat, ist unverständlich.

Was sind gängige Fallen beim Ansuchen um Wirtschaftshilfen?

Man sollte hier nicht von Fallen sprechen. Eine solche Situation hat es seit Langen nicht mehr gegeben und wurde von den Behörden versucht, rasch zu handeln und sind hier Fehler passiert.

Für ein optimales Vorgehen empfehlen wir, dass die Zeiträume, für welche um Beihilfen und Zuschüsse angesucht werden soll, in der Buchhaltung entsprechend dokumentiert sind und uns

diese Daten im Rahmen des Erstgespräches zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall kann von uns geprüft werden, ob es sinnvoll ist, einen Antrag zu stellen und so das Optimum herausholen.