

WICHTIGE URTEILE



Keine Gäste – keine Miete? Darüber streiten ein Barbetreiber und sein Vermieter derzeit vor Gericht.

ANSA/MATTEO BAZZI



von
Markus Wenter*
Kanzlei in Bozen
info@wenter.it

Der Fall:

Ein Barbetreiber in Marghera hatte im vergangenen Frühjahr einige Mieten im Ausmaß von insgesamt 6800 Euro nicht bezahlt. Deshalb brachte der Vermieter einen Antrag auf gerichtliche Räumung wegen Verzugs ein.

Wie das Gericht entschied:

Zur Erstverhandlung vor dem Landesgericht Venedig ist der Gastwirt persönlich erschienen und hat sich einer richterlichen Bestätigung der Räumung widersetzt, da er seine Bar aufgrund der bekannten Covid-19-Beschränkungen monatelang nicht hatte öffnen dürfen. Der Verzug bei den Mietzahlungen sei einzig und allein darauf zurückzuführen. Der Vermieter hingegen blieb bei seinem Standpunkt und meinte, der Grund für die Säumnis sei einerlei und ausbleibende Zahlungen würden die Vertragsauflösung rechtfertigen. Mit Verfügung vom 28. Juli 2020 hat das angerufene Gericht allerdings festgehalten, dass der Mieter bis einschließlich Februar 2020 alle Zahlungen pünktlich geleistet hatte. Die Säumnis betraf effektiv nur jene Monate, in denen das Lokal aufgrund der normativen Vorgaben gänzlich

HINTERGRUND**Corona-Bestimmung**

Mit dem Gesetzesdekret „Cura Italia“ Nr. 18 vom 17. März 2020 wurden Maßnahmen zur wirtschaftlichen Unterstützung von Familien, Arbeitnehmern und Unternehmen erlassen. Diese sehen auch vor, dass Zwangsräumungen bis zum 31. Dezember dieses Jahres ausgesetzt bleiben. Ursprünglich war der 31. August als Enddatum der Maßnahme vorgesehen gewesen. Die Einleitung von Räumungsverfahren ist zwar weiterhin möglich, doch dürfen allfällige Räumungsverfügungen bis Ende 2020 nicht vollstreckt werden. ©

geschlossen bleiben musste oder nur sehr reduziert genutzt werden konnte. Jedoch kann man für die Zeit des Lockdowns in den Monaten März bis Mai 2020 von keiner völligen Unmöglichkeit der Benützung sprechen, weil der Mieter auch in jener Zeit einen Nutzen, wenn auch in sehr reduzierter Form, aus der Immobilie gezogen hat, da dieselbe weiterhin zu seiner Verfügung stand und er die Räumlichkeiten zumindest als Depot verwenden konnte.

Deshalb findet im Anlassfall nicht Art. 1463 des Zivilgesetzbuches Anwendung, der die gänzliche Unmöglichkeit von Leistungen regelt, sondern Art.

1464 ZGB, worin für den Fall einer Teilunmöglichkeit Folgendes vorgesehen ist: „Ist die Leistung einer Partei nur teilweise unmöglich geworden, hat die andere Partei ein Recht auf entsprechende Herabsetzung der von ihr geschuldeten Leistung und kann auch vom Vertrag zurücktreten, wenn sie nicht ein nennenswertes Interesse an der teilweisen Erfüllung hat.“

Da der Mieter klar zu verstehen gab, dass er Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses hat, wird im weiteren Verfahrensverlauf zu klären sein, um wie viel der für die Monate März bis Mai 2020 geschuldete Mietzins herabzusetzen ist. Dies gilt laut Gericht auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Betrieb des Mieters bis zu den Corona-Beschränkungen gut gelaufen ist und der Fortbestand einiger Arbeitsplätze damit zusammenhängt.

Aus all diesen Gründen ist der Antrag des Vermieters auf Bestätigung der Räumung wegen Verzugs abgewiesen und für die Fortführung des Verfahrens eine neue Verhandlung festgesetzt worden, bei der es nur mehr um das Ausmaß der Mietreduzierung gehen dürfte. Zugleich sind die Parteien vom Richter noch aufgefordert worden, vor der nächsten Tagsatzung im Rahmen einer Mediation eine gütliche Einigung zu finden.

© Alle Rechte vorbehalten

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Wenter & Marsico in Bozen.