



IN DIESER AUSGABE

1. Gewerbliche Mietverträge und Neuverhandlung des Mietzinses wegen COVID-19

1

Gewerbliche Mietverträge und Neuverhandlung des Mietzinses wegen COVID-19

Für alle Kunden

Wir bereits in unserer Newsletter Nr. 37/2020 erwähnt, wurde der „Mietbonus“ zu Gunsten der Gewerbetreibenden jener Wirtschaftsbereiche, die den Einschränkungen des DPCM vom 24.10.2020 unterstehen, auch auf die Monate Oktober, November und Dezember 2020 ausgedehnt.

Abgesehen von dieser Begünstigung stellt sich darüber hinaus die Frage, ob dem Mieter/Pächter auch andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um die negativen Auswirkungen der Schließung des Betriebes abzufedern. Diesbezüglich liegen mittlerweile einige interessante Urteile vor, die eine beachtliche Reduzierung des Mietzinses bzw. die einstweilige Aussetzung von Bankgarantien anordneten.

Richterliche Verfügung des Landesgerichts Rom (August 2020)

Im Jahre 2017 wurde zwischen den Streitparteien (zwei Gesellschaften) ein gewerblicher Mietvertrag über eine Liegenschaft in Rom für ein Restaurant abgeschlossen. Dieser Vertrag sah eine Jahresmiete von € 96.000 vor (sprich € 8.000 pro Monat).

Zur Absicherung der pünktlichen und korrekten Erfüllung der vertraglichen Pflichten des Mieters wurde mit einem Kreditinstitut eine Bankgarantie zu Gunsten der Vermieterin abgeschlossen.

Die Mieterin war aufgrund des gesundheitlichen Notstandes und der entsprechenden Anweisungen der Behörden gezwungen, den Restaurantbetrieb vorübergehend zu schließen und nahm aus diesem Grund mit der Vermieterin Verhandlungen auf, wobei sich diese jedoch weigerte, eine Ermäßigung des Mietzinses zu gewähren.

Die Mieterin war der Auffassung, dass diese Ablehnung eine Verletzung des Grundsatzes des guten Glaubens darstelle und wandte sich deshalb im Dringlichkeitswege an das Landesgericht Rom, um eine Verfügung zu erwirken, die der Vermieterin die Inanspruchnahme der Bankbürgschaft untersagt und den Mietzinses sowohl für die Dauer des Lockdowns als auch für die darauffolgenden Monate herabsetzt.

Das Landesgericht Rom nahm den Antrag der Mieterin (überraschenderweise) an und verfügte die Herabsetzung der Mietzinsen um 40% für die Monate April und Mai 2020 sowie um 20% für die Monate von Juni 2020 bis März 2021. Die römische Richterin verfügte zudem die Aufhebung der Bankbürgschaft bis zu einem Schuldbetrag von € 30.000.

Im Rahmen dieser Entscheidung bestätigte das Landesgericht Rom, dass das Verhalten des Vermieters, der trotz der Schwierigkeiten der Pandemie und den staatlichen Eindämmungsmaßnahmen auf der Bezahlung der gesamten Miete bestand, die von Art. 1375 ZGB festgesetzten Grundsätze des guten Glaubens bei Durchführung des Vertrages verletze.

Richterliche Verfügung des Landesgerichts Venedig (September 2020)

In einem anderen ähnlichen Fall betreffend eine Beherbergungsstruktur, untersagte das Landesgericht Venedig vorläufig und wiederum im Dringlichkeitswege einem Vermieter, eine Bankbürgschaft einzulösen und stützte sich dabei auf die Bestimmung nach Art. 91, Gesetzesdekret Nr. 18 vom 17. März 2020 (Dekret „Cura Italia“), welche bei Integrierung des Art. 3 Nr. 6 des Gesetzesdekretes vom 23. Februar 2020 nach dem Absatz 6 den folgenden Absatz 6bis eingefügt hat: *„Die Einhaltung der in diesem Erlass festgelegten Eindämmungsmaßnahmen wird immer dahingehend bewertet, die Haftung des Schuldners gemäß Art. 1218 und 1223 ZGB auszuschließen, auch im Hinblick auf die Anwendung eventueller Verwirkungen oder Vertragsstrafen im Zusammenhang mit der verspäteten oder unterlassenen Erfüllung“.*

Auch in diesem Fall hat die zuständige Richterin, den von der Schließung seines Betriebes betroffenen Mieter vor dem Risiko der Inanspruchnahme der gegebenen Bankgarantie zumindest im Dringlichkeitswege geschützt.

Bericht Nr. 56 vom 8. Juli 2020, Abteilung des Kassationsgerichtshof für Rechtsprinzipien

Auch die Abteilung des Kassationsgerichtshof für Rechtsprinzipien in ihrem Bericht Nr. 56 vom 8. Juli 2020 erachtet den Eingriff des Richters in Vertragsverhältnisse dann für zulässig, wenn aus den Vertragsbestimmungen die Grundlagen hervorgehen, nach welchen die Aufteilung des Vertragsrisiko beabsichtigt war und die dem Richter die zur Wiederherstellung des vertraglichen Gleichgewichts geeigneten Kriterien liefern. In diesem Fall handelt es sich seitens des Richters nicht so sehr um einen „externen“ Eingriff als mehr um eine Anwendung des Vertrages selbst, wobei er sich der Vorgaben zur Vertragsinterpretation (Art. 1362-1371 ZGB) und insbesondere jener nach Art. 1366 ZGB hinsichtlich des guten Glaubens bei der Vertragsauslegung bedient.

Große Unsicherheit

Abgesehen von den obigen richterlichen Auslegungen wird jedoch festgehalten, dass derzeit keine Gesetzesbestimmung existiert, die dem Vermieter eine Pflicht der Neuverhandlung des Mietvertrags bzw. die Gewährung eines Mietnachlasses ausdrücklich auferlegt. Nichtsdestotrotz wird angesichts dieser Interpretationsansätzen einiger erstinstanzlichen Gerichte hinsichtlich der Gewährung von Mietnachlässen und der Aussetzung von Bankbürgschaften den Parteien eines Miet- bzw. Pachtvertrages empfohlen, etwaige Streitigkeiten über Mietzahlungen einvernehmlich zu lösen, um Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang zu vermeiden.



Die hier enthaltenen Informationen sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Newsletter gültig; die gesetzlichen Bestimmungen können sich in der Zwischenzeit jedoch geändert haben. Der Inhalt der Newsletter stellt kein Gutachten in Steuer- und/oder Rechtsfragen dar und kann auch nicht als solches für eine spezifische Situation herangezogen werden. Bureau Plattner übernimmt keine Haftung für unternommene oder unterlassene Handlungen, welche auf Basis dieser Newsletter durchgeführt werden.

Alle Informationen über unsere Datenschutzbestimmungen entnehmen Sie bitte der Privacy Policy auf unserer Homepage: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte

www.bureauplattner.com

