WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt*
mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

Wegen Wirtschaftskrise vom Vertrag befreit?

Der Fall:
Eine Firma hat ein Geschäftslokal in einem Mailänder Einkaufszentrum gemietet. Nachdem der Betrieb 3 Jahre lang rote Zahlen schrieb, konnte die Betreiberin die Miete nicht mehr bezahlen. Als Begründung hierfür führte sie die allgemeine Wirtschaftskrise an. Der Vermieter brachte einen Antrag auf Erlass einer gerichtlichen Aufforderung zur Räumung wegen Verzugs ein, mit gleichzeitiger Verurteilung zur Zahlung des offenen Mietzinses.

Wie das Gericht entschied:
Vor einigen Monaten hat sich das Landesgericht Mailand mit diesem Fall befasst (Urteil Nr. 2456 vom 29.02.2016) und dem Begehren des Vermieters stattgegeben. Die Mieterfirma hatte in ihrem Einlassungsschriftsatz ein einziges Argument angeführt, das die behauptete Rechtmäßigkeit der Nichtbezahlung unterstützen sollte: Man hat auf den letzten Absatz des Art. 27 Gesetz Nr. 392/1978 verwiesen (siehe nebenstehende Infobox). Der Mieter könnte vom Mietvertrag zurücktreten, wenn er die Miete aus Gründen, auf die er keinen Einfluss hat, nicht bezahlen kann.

Mit Hinweis auf diese Bestimmung behauptete die Mieterin, sie sei bereits Monate vor der Einleitung des Gerichtsverfahrens schriftlich und rechtswirksam vom Vertrag zurückgetreten. Dabei rechtfertigte sie sich mit der Wirtschaftskrise.

Wegen der Krise die Miete nicht gezahlt? Das geht nicht, entschied das Landesgericht in Mailand. Shutterstock

Das Landesgericht Mailand hat sich aber der Argumentation einer Präzedenzentscheidung des Kassationsgerichtshofs angeschlossen (Urteil Nr. 26711/2011) und festgelegt, dass Umsatz- bzw. Gewinneinbußen, die mit einer Rezession zusammenhängen, allgemein nicht als Entschuldigung angeführt werden können, um vom Mietvertrag zurückzutreten. Im Anlassfall war die Wirtschaftskrise auch deshalb keine Entschuldigung, weil der Mietvertrag schon im Dezember 2009 abgeschlossen worden war – also in einem Moment, als sich die Krise bereits voll entfaltet hatte.

Das Gericht hat deshalb die Auflösung des Mietvertrags wegen Nichterfüllung durch die Mieterin festgestellt. Sie ist verurteilt worden, die offenen Mietzinsen zuzüglich Zinsen und Verfahrenskosten an den Vermieter zu bezahlen. Schon vor dem Erlass der Entscheidung war die Immobilie spontan geräumt und dem Vermieter zurückgegeben worden, weshalb über diesen Antrag nicht mehr zu entscheiden war.

© Alle Rechte vorbehalten

** Martin Gabrieli ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli.*

ZUM THEMA

Vom Vertrag zurücktreten

Der letzte Absatz des Art. 24 Gesetz Nr. 392/1978 sieht für den Mieter die Möglichkeit vor, nach Abschluss eines Mietvertrages von diesem zurückzutreten, wenn Umstände eintreten, die unvorhersehbar waren. Das gilt nur, wenn die Umstände außerhalb des Einflussbereichs des Mieters liegen, die Belastungen für ihn bei einer Weiterführung des Mietverhältnisses aber zu hoch wären. ©