

AVV. MASSIMO FONTANA ROS
MASTER IN BUSINESS LAW
AVV. FRANCESCA QUARTANA
AVV. LUCA POVOLI

DOTT. ANDREA RIGOTTI
DOTT. VALERIA RIGOTTI BERNARDI
DOTT. CLEMENS PERNTNER
DOTT. ROBERTA ZATTONI
DOTT. FABIAN PFEIFER

OF COUNSEL

AVV. COSETTA MASI



(Camera di Commercio Italiana negli EAU)

المكتب الإيطالي للصناعة والتجارة في دولة الإمارات العربية المتحدة
ITALIAN REPRESENTATIVE

www.mfrflex.com

e-mail: studio@mfrflex.it

e-mail: mfr@pec.mfrflex.it

Skype: "MFRLEX"

PIAZZA MAZZINI, 2
I-39100 BOLZANO
TEL. +39 0471 053400
FAX +39 0471 053404

CORSO VENEZIA, 40
I-20121 MILANO
TEL. +39 02 49533500
FAX +39 02 49533539

IN ALLIANCE WITH
FELICELLO & MELCHIONNA, LLP
1330 AVENUE OF THE AMERICAS, 12FL
NEW YORK, NY 10019
WWW.FELMEL.COM

HAMILTON HOUSE
1 TEMPLE AVENUE
UK - LONDON - EC 4Y0HA

RJ LAWYERS & LEGAL CONSULTANTS
BUSINESS POINT BUILDING, OFFICE 401
P.O. Box 31909
DUBAI, UAE

NEWSLETTER

Darf der Mieter in Zeiten des Coronavirus eine Herabsetzung der Miete beantragen?

Die staatlichen Behörden verfügen die Aussetzung der meisten wirtschaftlichen Aktivitäten. Damit erhofft man sich die Eindämmung des Coronavirus. Dennoch haben Unternehmen weiterhin Kosten zu stemmen bei gleichzeitigem Rückgang oder Ausfall der Einnahmen. Kann nun beispielsweise die Herabsetzung der Miete von geschäftlichen Immobilien beantragt werden?

Um diese Möglichkeit zu erörtern, sind folgende rechtliche Lösungsansätze denkbar. Es kann aber schon vorab gesagt werden, dass höchstwahrscheinlich keiner davon eine Herabsetzung der Miete in solchen temporären Krisenzeiten rechtfertigt.

1. Rücktritt aus schwerwiegenden Gründen

Laut Art. 27 ital. Gesetz Nr. 392/1978, ist der Mieter berechtigt mit einer Vorankündigung von **sechs** Monaten aus schwerwiegenden Gründen vom Vertrag zurückzutreten. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die Unmöglichkeit der Inanspruchnahme der Immobilie durch den Mieter einen solchen „schwerwiegenden Grund“ darstellt, kann dies zum Rücktritt des Mieters führen, was wahrscheinlich nicht im Interesse desselben ist, zumal die Coronakrise zeitlich begrenzt ist. Zudem handelt es sich bei der aktuellen Krise eben um eine zeitlich begrenzte und nicht um eine definitive Situation. Die „schwerwiegenden Gründe“ könnten also in ein paar Wochen wieder vorüber sein. Abgesehen davon, müsste im Falle eines solchen Vertragsrücktrittes die Miete auf jeden Fall für weitere sechs Monate bezahlt werden.

2. Nachfolgende Unmöglichkeit der vertraglichen Leistung

Falls der Mieter Konkurs anmeldet aufgrund der fehlenden Einnahmen durch das Verbot zur Ausübung wirtschaftlicher Tätigkeiten und somit die Miete gänzlich nicht mehr bezahlen kann, wird der Vertrag nach Art. 1463 ital. ZGB aufgelöst. Auch hier kommt es nicht zu einer automatischen Herabsetzung der Miete. Für den weniger gravierenden Fall, dass der Mieter zwar nicht in Konkurs geht, aber aufgrund fehlender Einnahmen Liquiditätsprobleme bekommt und dadurch für eine bestimmte Zeit die Miete nur teilweise oder gänzlich nicht mehr bezahlen kann, wird ihm durch

Art. 1256 ital. ZGB immerhin ein Zahlungsaufschub gewährt, d.h. der Mieter haftet nicht für die Verspätung der Leistungserbringung. Allerdings kommt es auch hier nicht zu einer Herabsetzung der Miete.

Man kann hier jedoch nicht von der Unmöglichkeit der Leistungserbringung durch den Vermieter nach Art. 1463 ital. ZGB sprechen, da dieser seinen Teil der vertraglichen Verpflichtungen bereits erfüllt hat. Hier würde die Rechtsprechung eine andere Möglichkeit für den Mieter in Betracht ziehen: nämlich den Umstand der Unmöglichkeit für den Mieter, die Immobilie zu benutzen, d.h. die vertragliche Leistung des Vermieters in Anspruch zu nehmen. Aber auch hier sieht das Gesetz nur die Auflösung des Vertrages vor und auch nur dann, wenn die Unmöglichkeit endgültig ist, was bei der höchstwahrscheinlich zeitlich begrenzten Coronakrise aber nicht der Fall ist.

3. Nachfolgende übermäßige Belastung einer Leistung

Diese Lösung, welche von Art. 1467 des ital. ZGB vorgesehen ist, wird von der obersten ital. Rechtsprechung auch auf die sog. „indirekte Belastung“ der eigenen vertraglichen Leistung angewandt. In diesem Fall wird die indirekte Belastung durch die fehlende Nutzung der Immobilie durch den Mieter hervorgerufen. Auch hier bleibt die Leistung des Mieters jedoch nicht dauerhaft übermäßig belastet, weshalb auch diese Lösung nicht angewandt werden kann. Zudem könnte dieser Lösungsansatz lediglich die Auflösung des Vertrages bewirken, ohne die sechs-monatige Vorankündigung einhalten zu müssen. Eine Herabsetzung der Miete müsste in diesem Fall alternativ vom Vermieter vorgeschlagen werden, um die Auflösung zu verhindern.

Abschließend lässt sich feststellen, dass eine automatische und zeitlich begrenzte Herabsetzung der Miete zu Zeiten der Coronakrise rechtlich nahezu ausgeschlossen ist. Eine solche Herabsetzung könnte lediglich mit dem Einverständnis des Vermieters erreicht werden. Im Falle einer Absage durch den Vermieter könnte bzw. müsste der Mieter eine Mediation in die Wege leiten, falls er beabsichtigt ein Gerichtsverfahren gegen den Vermieter zu beginnen.

Für Informationen

Avv. RA Dr. Massimo Fontana Ros

Bozen – Mailand – Dubai – Frankfurt am Main

E studio@mfrlex.it

M +39 331 7116211