

Gesamtprüfung aus Bürgerlichem Recht am 24.04.2023

Univ.-Prof. Dres. Koch und Laimer

Teil I

Nachdem die Corona-Beschränkungen aufgehoben wurden, erfüllt sich **Günther** im Jahr 2022 endlich seinen Traum von einem eigenen Restaurant. Dazu mietet er von **Veronika** passende Räumlichkeiten in einem Gebäude in der Innsbrucker Innenstadt. In diesem Gebäude befindet sich neben dem von **Günther** in der Folge geführten Restaurant nur noch ein ebenfalls von Veronika vermietetes Modegeschäft.

Im Zuge einer neuerlichen Pandemie, die diesmal auf ein mutiertes Masernvirus zurückzuführen ist, kommt es im April 2023 zu einem weiteren behördlich angeordneten Betretungsverbot. Da aufgrund dieser Anordnung unter anderem das Betreten von Betriebsstätten zum Zweck der Inanspruchnahme von Dienstleistungen des Gastgewerbes untersagt ist, kann **Günther** sein Restaurant nicht mehr für seine Kunden öffnen. **Günther** ist aber durch und durch Geschäftsmann, weshalb er sofort ab Beginn des pandemiebedingten Betretungsverbots Speisen zur Abholung anbietet und damit ca 30% seiner bisherigen Geschäftseinnahmen generiert. Als am Fünften des Folgemonats der Mietzins fällig wird, verweigert **Günther** die Zahlung der 5.000 € Miete inklusive Betriebskosten mit der Begründung, dass er sein Restaurant aufgrund der Masernpandemie nicht zum bedungenen Gebrauch nutzen könne. **Veronika** will sich ein derartiges Verhalten nicht gefallen lassen, weswegen sie zwei Tage später den Strom, die zentrale Wasserversorgung und das Gas für das Mietobjekt abstellt. **Veronika** begeht von **Günther** die sofortige Zahlung des Mietzinses, tue er dies nicht, könne er sich ein neues Lokal suchen. **Günther** verlangt hingegen von **Veronika**, dass sie unverzüglich die Strom-, Wasser- und Gaszufuhr für sein Restaurant wiederherstellt.

Nicht nur **Veronikas** Mieter bereitet ihr Probleme. Sie lebt mit ihrer Familie in einem Einfamilienhaus in Imst in einem aufgelockerten Wohngebiet mit ländlichem Charakter. Ihr neuer Nachbar **Norbert** hat sich direkt angrenzend ein Eigenheim mit beheiztem Pool gekauft. Im Garten hat er sofort nach Einzug im Herbst 2022 ein großes Partyzelt aufgestellt. **Veronika** muss sich immer wieder darüber ärgern, dass **Norberts Sohn** regelmäßig Gartenfeste organisiert. Ein bis zwei Mal in der Woche kommen schon seit Jahresbeginn 2023 ca 20-30 Personen in **Norberts** Garten, um bis lange nach Mitternacht bei lauter Technomusik zu feiern, zu grillen und zu baden. Als auch eine Woche nach Ausrufung des neuerlichen Lockdowns eine solche Party stattfindet, wird es **Veronika** zu viel. Sie verlangt von **Norbert**, dem Treiben seines Sohnes und seiner Gäste ein für alle Mal ein Ende zu bereiten. **Norbert** reagiert genervt auf **Veronikas** „spießiges Gehabe“ und wirft ihr seinerseits vor, dass die von ihr an ihrer Grundstücksgrenze eingepflanzte Kletterpflanze schon seit längerer Zeit die auf seinem Grundstück stehende Grenzmauer überziehe und mittlerweile weitgehend überwuchert hat. Eine solche Nutzung seiner Mauer sei ihr nicht gestattet. Sollte er und seine Familie auf Gartenpartys verzichten müssen, habe **Veronika** ihre geliebten Kletterpflanzen zu entfernen.

Wie ist die Rechtslage?