

## Fort mit dem Inventarkaufzwang

### Gastro-Mietverträge : Fort mit dem Inventarkaufzwang

Das gastgewerbliche Mietrecht in der Schweiz ist stark geprägt von den Formularverträgen der Gastgewerbeverbände. So positiv deren Auswirkungen auf die Rechtsvereinheitlichung sein mögen, so nachteilig beurteilt der Autor u.a. die "Zementierung" des Inventarkaufzwanges für die Innovation im Gastgewerbe. GastroLegal wirkt dieser starren Regelung der Verbands-Formulare durch den Vertrieb eigener Miet-Formularverträge entgegen, die u.a. eine Auswahl zwischen Nicht-Übernahme oder Übernahme von Kaufinventar zulassen (vgl. GastroLegal-Services).

Zwar ist die gastgewerbliche Miete eine frei vereinbare Geschäftsmiete. Diese ist aber in den vergangenen Jahrzehnten stark von den Formular-Mietverträgen der Branchenverbände geprägt worden. Daran positiv ist eine weitgehende Vereinheitlichung von mietvertraglichen Regelungen im Gastgewerbe. Der Nachteil: Diese Regelungen, einmal mit Verbandsmacht formularisiert, sind nie mehr der Gewerbeentwicklung angepasst und mittlerweile praktisch unabänderlich geworden. Bloss theoretisch kann sich beispielsweise ein Mietinteressent gegen den überkommenen Inventarkaufzwang stellen. Praktisch wird der Rentente nicht der neue Mieter sein, sondern derjenige, der "keine Schwierigkeiten macht", aber oftmals leider auch sonst nichts vom Gastgewerbe versteht.

### Formularzwang wie in Stein gemeisselt

Bekanntlich zwingen die Standard-Mietverträge der Branchenverbände den neuen Mieter, vom Vermieter oder an dessen Stelle vom Mietvorgänger das "betriebsnotwendige" Kaufinventar zum Betriebswert abzukaufen. Der Vermieter wiederum ist verpflichtet, das "betriebsnotwendige" Kaufinventar im Rahmen des Übernommenen bei Mietvertrags-Ende zum Betriebswert zurückzukaufen. Ob ein Inventargegenstand "betriebsnotwendig" ist, beurteilt sich nach dem bisherigen Betriebskonzept des abtretenden Mieters. Rechtlich bildet sich das Verpflichtungs-Dreieck "*Alter Mieter - Vermieter - neuer Mieter*", weil diese Kaufs- und Rückkaufsregelung jeweils auch mit dem Mietnachfolger verabredet wird. In der Praxis verkauft daher der ausscheidende Mieter sein Inventar nicht an den Vermieter zurück, sondern direkt an den kaufverpflichteten Mietnachfolger weiter.

### Bei Betriebsübergabe kommen die Leichen aus dem Keller auf den Tisch

Und so kommt, was kommen muss: Am Tage der Betriebsübergabe türmen sich Berge von Gastro-Inventar auf den Tischen. Mit dabei sind Generationen von ausrangierten Maschinen, Tellern, Tassen, Bestecken, versilberten Platten oder behäbiger Bett- und Tischwäsche. Sie sind am Tag der Schätzung wieder auferstanden, nachdem sie jahrelang im tiefsten Keller oder hintersten Lager vor sich hin gemottet hatten. Wer sich zweifelnd fragt, wo denn um Gottes Willen dieser immense Inventarhaufen in diesem kleinen Betrieb gesteckt hat, zweifelt zuweilen zu recht. Und weil ein zwanzigjähriger Teller oder eine dreissigjährige funktionstüchtige Küchenmaschine ihre Funktion als solche nie verlieren, verlieren sie folgerichtig auch ihren Betriebswert fast nie vollständig. Die bedenkliche Folge: Das mühsam zusammengekratzte Betriebskapital des neuen Mieters wird zum übergrossen Teil in nutzloses Inventar vergraben, anstatt dem neuen Betriebskonzept über die bekannte Durststrecke der ersten zwölf Monate zu helfen. Selbstverständlich kann sich der scheidende Mieter damit rechtfertigen, dass er seinerzeit den alten Inventar-Ramsch ja auch habe kaufen müssen. Und der neue Mieter wird des alte Inventar, weil auch er es sicher nie gebrauchen wird, am nächsten Tag sorgsam wieder zuhinterst in der Kellergruft versenken, nur um es dereinst am Tage seiner Betriebsrückgabe an seinen Nachfolger wieder auferstehen zu lassen ...

### Über Bord mit dem alten Betriebskonzept

Die seit Jahrzehnten nicht mehr hinterfragte Maxime "*Der Wirt wechselt, der Betrieb bleibt*" hat ihre Berechtigung verloren, seit nicht mehr überall in der Schweiz ein Schweizer Gastwirte-Ehepaar ein "*gutbürgerliches*" Restaurant oder Hotel führt. Das ist mindestens ein Viertel-Jahrhundert her.

Daher hat die moderne Mietvertragsgestaltung zu tun, was sie tun muss: Den Inventarkaufzwang abschaffen und so das neue Betriebskonzept in den Vordergrund stellen. Der Miet-Nachfolger muss

dem Vermieter oder Mietvorgänger nichts abkaufen. Damit übernimmt jeder Wirt und Hotelier das wirtschaftliche Risiko für sein eigenes Inventar selber. Er ist künftig gezwungen, dieses im Laufe seiner Mietvertragsdauer abzuschreiben. Der Vermieter wird durch die neue Regelung aus seiner bisherigen Solidarhaftung für das vom Mietnachfolger nicht übernommene bzw. bezahlte Kaufinventar entlassen.

### **Wer bezahlt den Systemwechsel?**

Nicht zu leugnen ist aber das beim Systemwechsel entstehende Problem, wer von den beteiligten Parteien das im alten Inventar gebundene Kapital verlieren soll: Warum der ausscheidende Mieter, der doch damals kaufen musste, weil er sonst den Zuschlag nicht erhalten hätte? Warum der Vermieter, der ja schliesslich nicht vom Fach ist und mit dem Gastro-Inventar zumeist am wenigsten anfangen kann? Auch eine fortschrittliche Gestaltung des Gastro-Mietvertrages kann dieses - von den alten Mietvertragsformularen verursachte - Problem nicht aus der Gastrowelt zaubern. Aber sie kann es entschärfen, falls der abtretende und der neue Mieter nicht von sich aus eine Einigung finden: Die Vertragsparteien können einen *"gemilderten Inventarkaufzwang"* beschliessen. Danach wird der neue Mieter nur verpflichtet, dem Vorgänger dasjenige Inventar zum Betriebswert abzukaufen, das er in seinem neuen Konzept sinnvoll nutzen kann. Die "Betriebsnotwendigkeit" bezieht sich also künftig auf das neue Betriebskonzept. Im Streitfall müssen auch hier die Experten in guten Treuen einen Ermessensentscheid fällen. Dieser ist aber - im Gegensatz zu früher - **zukunftsorientiert**.

### **Mietvertrags-Formulare sind praktisch, aber ...**

Die Erfahrung aus dem Rechtsalltag beweist, dass oftmals viel Geld und Nerven gespart werden können, wenn die Vertragsparteien das Mietvertrags-Formular *vor* der Unterschrift noch vom Gastro-Mietrechtsexperten prüfen lassen. GastroLegal hilft Ihnen gerne dabei.