

## Ist vermieten des Betriebsinventars eines anderen erlaubt?

*Nein, sagte das Bundesgericht: Der Dritt-Eigentümer, dessen Betriebsinventar von jemandem vermietet wird, der nicht dazu berechtigt ist, erleidet einen Eingriff in seine absolute Rechtsstellung. Deshalb kann er gegenüber dem unberechtigten Vermieter Ansprüche aus Geschäftsanmassung oder ungerechtfertigter Bereicherung geltend machen. Was ist geschehen?*

Herr Dritt\*(\*Namen verändert) hatte im Rahmen eines Kreditvertrages der Bank einen Schuldbrief auf der Liegenschaft seiner Ehefrau verpfändet. Als Dritt den Kredit nicht zurück zu zahlen vermochte, leitete die Bank die Betreuung auf Grundpfandverwertung ein. Obwohl Dritt die Verrechnung für seine Forderungen aus Geschäftsanmassung und ungerechtfertigter Bereicherung durch die Bank geltend machte, schützten die kantonalen Gerichte das Vorgehen der Bank. Das Bundesgericht gab aber Herrn Dritt Recht. Warum?

Schon bevor sich diese Kreditgeschichte ereignete, hatte die Ehefrau von Dritt das Restaurant „Zum Schwarzen Loch“ (\*Enseigne verändert), das sich in der verpfändeten Liegenschaft befand, samt dem Betriebsinventar zu einem einheitlichen Mietzins an einen Gastwirt vermietet. Ehegatte Dritt war jedoch der Eigentümer des Betriebsinventars. In der Folge wurde die Liegenschaft in der Zwangsversteigerung von der Bank erworben, wobei der bestehende Restaurantmietvertrag mit der Liegenschaft auf die Bank überging. Diese nahm in der Folge immer den vollen Mietzins für sich ein, obwohl sie von Dritt darauf aufmerksam gemacht wurde, dass das mitvermietete Betriebsinventar immer noch ihm gehöre und damit auch der darauf entfallende Mietzinsanteil. Da die Bank sich weigerte, ihm diesen Mietzinsanteil zu überweisen, wurde sie von Dritt der Geschäftsanmassung und ungerechtfertigten Bereicherung bezichtigt.

Die kantonalen Instanzen waren der Ansicht, nicht die Bank sei ungerechtfertigt bereichert, sondern der Wirt habe den entsprechenden Mietzinsanteil an den falschen Gläubiger bezahlt, weshalb er und nicht die Bank belangt werden müsste. Das Bundesgericht stellte jedoch klar, dass die Bank hinsichtlich des Restaurant-Mietinventars gar nie Eigentümerin geworden war. Somit habe sie mit der unerlaubten Vermietung dieses Inventars in die absolute Eigentümerstellung von Dritt eingegriffen. Falls die Bank dies mit vollem Wissen um Dritt's Eigentum getan hatte, sei sie bösgläubig gewesen, was Dritt die Gewinnherausgabe-Ansprüche aus Geschäftsanmassung (OR 423) eröffne. Hatte die Bank sich jedoch als rechtmässige Eigentümerin des Betriebsinventars gewährt und dieses demzufolge gutgläubig vermietet, kann Dritt seinen Mietzinsanteil von ihr herausverlangen, soweit sie ungerechtfertigt bereichert ist. In beiden Fällen kann Dritt seine Herausgabeforderungen mit der Bankforderung verrechnen.

**Fazit:** Wer einen Gastgewerbebetrieb vermietet, soll immer im Einzelnen überprüfen, ob er wirklich zur Vermietung jedes Bestandteils des Mietobjekts, speziell auch des Miet-Inventars, berechtigt ist.

Zürich, 20.10. 2014

GastroLegal Dr. iur Peter P. Theiler