

## Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen

### Voraussetzungen

- 1) Mietvertrag über Geschäftsräume
- 2) offene Mietzinse inkl. Betriebs- und Nebenkosten; resp. laufende Mietzinse, sofern der Mieter ausziehen oder Gegenstände wegschaffen will
- 3) Mieter hat bewegliche Sachen im Mietobjekt, welche
  - a) ihm gehören
  - b) einem Dritten gehören, der Vermieter aber annehmen muss, dass sie dem Mieter gehören (ausser diese Sachen wurden gestohlen, verloren oder sind sonst wie dem Dritten abhanden gekommen)
  - c) keine Kompetenzstücke (vgl. SchKG 92) sind
- 4) Sachen haben einen direkten Bezug zum Gebrauch des Mietobjektes (z.B. Waren im Lager; Inneneinrichtung) und es besteht ein räumlicher Zusammenhang von gewisser Dauerhaftigkeit.
- 5) Mieter leistet keine Sicherheit für ausstehende Mietzinse

### Verfahren

- 1) Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses beim Betreibungsamt am Ort des Mietobjektes (SchKG 283); evtl. Stellung des Betreibungsbegehrens
- 2) Betreibungsamt nimmt das Retentionsverzeichnis in der sog. Retentionsurkunde auf.  
Wirkung: Verzeichnete Gegenstände unterstehen dem sog. Retentionsbeschluss, d.h. der Mieter darf über sie nicht mehr verfügen (sonst Straffolge nach StGB 145 und 169)
- 3) evtl. SchKG-Beschwerde (SchKG 17) des Mieters gegen die Erstellung des Retentionsverzeichnisses, wenn:
  - a) Kompetenzstücke aufgenommen wurden
  - b) wenn mehr Gegenstände als zur Deckung der Forderung notwendig aufgenommen wurden
- 4) Wenn Vermieter noch kein Betreibungsbegehren auf Pfandverwertung gestellt hat, setzt ihm das Betreibungsamt dazu eine 10-tägige Frist an.
- 5) evtl. Rechtsvorschlag des Mieters gegen den Zahlungsbefehl (damit bestreitet er den Bestand der Forderung und des Retentionsrechts)
- 6) Vermieter hat den Rechtsvorschlag beseitigen und den Bestand des Retentionsrechts feststellen zu lassen, durch
  - a) provisorische Rechtsöffnung (beim Einzelrichter im summarischen Verfahren)
  - b) Anerkennungsklage (ordentlicher Prozess, d.h. Klageeinleitung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde; danach Weiterzug innert 30 Tagen an das zuständige Gericht)

Frist: jeweils 10 Tage seit erhobenem Rechtsvorschlag, resp. 10 Tage seit Mitteilung der Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens