

Stolpersteine beim Schlüsselgeld

Key Money – Die Höhe des Schlüsselgeldes bestimmt in erster Linie die Lage. Diese Ablösesumme ist eine Erscheinungsform des Koppelungsgeschäftes. Wann ist eine Schlüsselgeld-Vereinbarung nichtig und was geschieht, wenn der Vermieter vom Handgeld weiss oder nachträglich davon erfährt? Der Fachmann gibt Auskunft.

Von Armin Zucker*

Klaus Reber betreibt ein alteingesessenes Pelzgeschäft an erstklassiger Zentrums- lage in einer Schweizer Grossstadt. Der Mietzins ist moderat. Der Mietvertrag läuft noch drei Jahre und enthält eine fünfjäh- rige Verlängerungsoption. Eine internatio- nale Modekette meldet sich via Makler bei Klaus Reber und zeigt grosses Interesse am Ladenlokal. Geschäftsbesitzer Reber ver- langt ein Schlüsselgeld von 800 000 Fran- ken für die Abtretung des Mietvertrages (siehe auch IB-Beitrag in der Dezember/ Januar-Ausgabe). Die Einrichtung des Pelz- geschäftes ist abgeschrieben und wertlos. Weil die Nachfrage für attraktive Standorte gross ist, willigt die Modekette sogleich ein. Der Eigentümer stimmt der Übertragung zu, weiss aber nichts vom Schlüsselgeld.

Nachdem der Übernahmevertrag unter- schrieben ist, will die internationale Mode- kette bloss noch die Hälfte zahlen mit dem Argument, das vereinbarte Schlüsselgeld sei ein nichtiges Koppelungsgeschäft und nicht geschuldet.

Was ist ein Koppelungsgeschäft?

Beim Koppelungsgeschäft handelt es sich um eine vom Mietvertrag separate Abma- chung, die sich nicht auf den Gebrauch der Mietsache bezieht und welche dem Mieter aufgedrängt wird. Laut Gesetz gilt als Koppelungsgeschäft insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen. Die

Koppelung muss sich gegen den Mieter richten. Er muss vor der Alternative gestan- den haben, entweder das Mietobjekt mit der Last des anderen Geschäftes zu bekommen oder aber auf das Mietobjekt verzichten zu müssen. Der Mieter muss sich folglich den Mietvertrag oder dessen Weiterführung «erkauft» haben.

Erscheinungsform des Handgeldes

Das Schlüsselgeld (auch Handgeld, Key- Money oder Ablösesumme genannt) ist eine Erscheinungsform des Koppelungsgeschäf- tes. Es handelt sich dabei um eine finansi- elle Leistung, welche vom neuen Mieter für den Abschluss eines Mietvertrages erbracht wird. Häufig werden Goodwill für Stamm-



Wer sich an der Zürcher Bahnhofstrasse oder am Paradeplatz (Bild) einmieten will, muss nicht nur kapitalkräftig sein, sondern auch das Geschäft mit Mietverträgen beherrschen. Einige rechtliche Aspekte sind zu beachten.

kundschaft, Ausbauten des Mieters und Mobiliar zur Begründung des Entgeltes herangezogen. An gesuchten Lagen übersteigt der zu zahlende Betrag aber regelmässig den Wert solcher Gegenleistungen und entpuppt sich in Tat und Wahrheit als verkapptes Schlüsselgeld. Im vorliegenden Fall stellen die vereinbarten 800 000 Franken ein reines Schlüsselgeld dar, weil weder ein Goodwill in Form eines Kundenstammes noch werthaltiges Mobiliar verkauft werden.

Wann ist eine Schlüsselgeld-Vereinbarung nichtig? Vom Gesetzeswortlaut her ist klar, dass ein nichtiges Koppelungsgeschäft vorliegt, wenn der Mieter die Verpflichtung aus dem mit dem Mietvertrag gekoppelten Geschäft gegenüber dem Vermieter übernimmt. Umstritten ist dagegen, ob dies auch dann gilt, wenn der Vermieter

am Koppelungsgeschäft nicht teilnimmt, sondern wie in unserem Beispiel bloss der bisherige Mieter. Ein Teil der Rechtslehre ist der Auffassung, der Gesetzgeber habe ausschliesslich missbräuchliche Forderungen des Vermieters und nicht irgendeines Dritten bekämpfen wollen.

Es gibt Meinungen, wonach ein nichtiges Koppelungsgeschäft auch dann als gegeben sei, wenn der Mieter das Koppelungsgeschäft nicht mit dem Vermieter, sondern mit dem Vormieter abschliesst, und der Vermieter nicht beteiligt ist. Das Bundesgericht entschied unlängst gegen diese Auffassung. Gemäss höchstem Gericht setzt ein nichtiges Koppelungsgeschäft voraus, dass der Vermieter um das Koppelungsgeschäft weiss und ihm zustimmt. Es bleibt abzuwarten, ob und wie lange diese umstrittene Rechtsprechung Bestand hat. In unserem

Beispiel würde gemäss Bundesgericht kein nichtiges Koppelungsgeschäft vorliegen, da der Vermieter nicht vom Koppelungsgeschäft wusste, noch diesem zustimmte. Die Modekette schuldet die abgemachten 800 000 Franken.

Fallstrick, wenn der Vermieter vom Handgeld weiss

Weiss der Vermieter vom Handgeld und genehmigt er trotzdem die Übertragung des Mietvertrages, erfüllt er durch seine Mitwirkung die Bedingung für das Vorliegen eines nichtigen Koppelungsgeschäftes (Art. 254 OR). Diese Nichtigkeit prüft der Richter von Amts wegen. Nur das Koppelungsgeschäft ist nichtig, während der Mietvertrag gültig bleibt. Der >>>

neue Mieter kann sich auf die Nichtigkeit des Koppelungsgeschäftes jederzeit berufen. Zu beachten ist indessen die einjährige Verjährungsfrist, insbesondere wenn es um Rückforderungen aus nichtigen Koppelungsgeschäften geht. Der Vermieter hat es durch Verweigerung seiner Zustimmung zum Übernahmevertrag in der Hand, das Koppelungsgeschäft zu verhindern. Die Vereinbarung eines Handgeldes zwischen Vermieter und neuem Mieter berechtigt den Vermieter anerkanntermassen zur Verweigerung der Zustimmung zur Übertragung des Mietvertrages.

Dem an der Übernahme des Mietvertrages interessierten Mieter ist allerdings in der Praxis mit der verweigerten Zustimmung des Vermieters nicht geholfen. Der bisherige Mieter wird unter diesen Umständen den Mietvertrag nicht mehr auf ihn übertragen wollen, und das vom übernehmenden Mieter bezweckte Ziel, nämlich die Übertragung des Mietvertrages ohne Schlüsselgeld, ist nicht erreicht. Immerhin gelingt es dem Vermieter auf diese Weise zu verhindern, dass der bisherige Mieter mit seinem Eigentum einen Erlös erzielt, ohne hierfür eine echte Eigenleistung zu erbringen.

Der Vermieter erfährt nachträglich vom Schlüsselgeld

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung in Unkenntnis des Handgeldes, kann er die Zustimmung zur Übertragung des Mietvertrages nicht mehr widerrufen, weil eine solche Zustimmung grundsätzlich als unwiderruflich gilt. Die Lösung für den Vermieter besteht darin, die Zustimmung zum Übertragungsvertrag mit der Bedingung zu verknüpfen, dass kein Handgeld vom neuen

Mieter an den Vermieter bezahlt wird und dass bei Nichterfüllung dieser Bedingung die Zustimmung dahinfällt.

Rechtswidrig wäre, wenn der Vermieter einen Anteil an der Ablösesumme fordern und bei verweigerter Zahlung die Zustimmung zur Übertragung verweigern würde. Dadurch käme ein nichtiges Koppelungsgeschäft zustande, denn der Vermieter macht die Weiterführung des Mietvertrages von der Bezahlung einer Geldsumme an sich selber abhängig. In der Praxis ist dieser Fall aber häufig, denn wo kein Kläger, da kein Richter. Statt einer Ablöse verlangen die Eigentümer manchmal vom übernehmenden Mieter mehr Miete. Das ist rechtlich heikel und kann je nach Fall vom neuen Mieter angefochten werden.

Verkauf des Geschäftes inklusive Mietvertrag

Angenommen, Klaus Reber betreibt sein Pelzgeschäft als Aktiengesellschaft. Statt den Mietvertrag zu übertragen, verkauft er die Aktien seiner Firma an die internationale Modekette. Weil der Mietvertrag auf seine Firma lautet, kommt der Bekleidungskonzern auf diese Weise zum Ladenlokal, und das ohne Übertragung des Mietvertrages und ohne Zustimmung des Eigentümers. Herr Reber erzielt darüber hinaus einen steuerfreien Kapitalgewinn aus dem Verkauf seiner Aktien. So glaubt er wenigstens. Da der Vermieter in diesem Fall weder vom Handgeld weiss, noch seine Zustimmung nötig ist, liegt kein Koppelungsgeschäft vor. Der Mietvertrag geht auf legale Weise auf den neuen Mieter über, indem dieser die Firma des Vermieters kauft. Der Bekleidungskonzern schliesst sogleich

nach dem Kauf der Firma den Pelzladen, entlässt die Angestellten und beginnt mit dem Umbau für die neue Modefiliale. Diese Vorgehensweise entpuppt sich als Steuerfalle. Das Steueramt kann darin einen Mantelhandel und eine indirekte Teilliquidation erblicken. Klaus Reber riskiert, die volle Einkommenssteuer auf die Differenz zwischen dem erhaltenen Schlüsselgeld und dem Nominalkapital seiner AG zahlen zu müssen. Sodann schuldet die von ihm verkaufte Firma die Verrechnungssteuer von 35 Prozent auf derselben Differenz. Um solche negativen Steuerfolgen zu vermeiden, müsste das Pelzgeschäft durch die Modekette mindestens ein Jahr weitergeführt werden, bevor die Mutation zum Modeladen stattfindet. Eine weitere Variante ist das vorläufige Verbleiben von Herrn Reber im Betrieb, verknüpft mit einem Verkaufsrecht seiner Aktien. 

* Armin Zucker ist Rechtsanwalt bei der Anwaltskanzlei Meyer Lautenberger, Zürich, und Präsident des Verbandes der Geschäftsmieter, mit Sitz in Zürich.

DER VERBAND



Armin Zucker

Weitere Informationen bietet der 1993 gegründete Verband der Geschäftsmieter mit Sitz in Zürich. Publikationen, monatlicher Newsletter, Musterverträge und Rechtsberatung durch Experten gehören zu den Dienstleistungen des Verbandes.
Telefon 044 396 91 92,
www.geschaeftsmieter.org