

Schlüsselgeld als Türöffner auch in der Gastronomie?

Immer wieder ist von horrenden Schlüsselgeldern zu lesen, die für Ladenlokale an der Zürcher Bahnhofstrasse bezahlt werden. Doch Schlüsselgeldzahlungen betreffen längst nicht mehr nur internationale Ketten und Luxuskonzerne. Auch in der Gastronomie greifen Wirte bisweilen tief in die Tasche, um an attraktiven Lagen ein Lokal übernehmen zu können.

Was ist ein Schlüsselgeld?

Beim Schlüsselgeld, auch Handgeld, Key Money, pas-de-porte oder Ablösesumme genannt, handelt es sich um eine finanzielle Leistung, welche vom Nachfolgemmieter als Entgelt für die Übertragung oder Weiterführung eines Mietvertrages erbracht wird. Schlüsselgeldzahlungen werden in der Praxis sowohl zwischen neuem Mieter und Vermieter wie auch zwischen neuem und altem Mieter vereinbart. Häufig wird unter dem Titel „Goodwill“ eine Zahlung für Stammkundschaft, Kaufinventar und für Warenvorräte bezahlt. Wenn aber der zu bezahlende Betrag den Wert solcher Gegenleistungen übersteigt, insbesondere dann, wenn z.B. das Kaufinventar des Restaurants kaum noch einen Betriebswert und der Betrieb auch keinen nennenswerten Goodwill aufweist, handelt es sich um ein verkapptes Schlüsselgeld.

Ist eine Schlüsselgeldvereinbarung zwischen altem und neuem Mieter zulässig?

Laut Gesetz (Art. 254 OR) ist ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn folgende zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Die Abhängigkeit des Abschlusses oder der Weiterführung des Mietvertrages vom Abschluss des gekoppelten Rechtsgeschäftes und
2. Die Übernahme von Pflichten des Mieters gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten, welche nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

Eine dritte Voraussetzung ist zwar im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt, wird aber stillschweigend vorausgesetzt: Die Koppelung muss missbräuchlich sein.

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 (z.B. verlangt der Vermieter für den Abschluss des Mietvertrages, dass der Mieter Aktien des Vermieters erwirbt). Mit dem Gebrauch der Mietsache in unmittelbarem Zusammenhang stehen in der Regel Einrichtungen und Warenvorräte, die mit dem Abschluss des Mietvertrages übernommen werden. Das Kriterium für die Beurteilung dieser Geschäfte ist vor allem der Preis, welchen der neue Mieter dem Vermieter für die Übernahme zu bezahlen hat. Sofern der Preis dafür nicht übersetzt sondern in einem angemessenen Verhältnis zum wirklichen Wert der Einrichtungen und Warenvorräte steht, liegt kein Indiz für ein nichtiges Koppelungsgeschäft vor. Die Vereinbarung einer Schlüsselgeldzahlung zwischen dem neuen Mieter und dem Vermieter erfüllt dagegen die vom Gesetz verlangten Voraussetzungen eines nichtigen Koppelungsgeschäftes und ist daher nichtig.

Hingegen ist die Schlüsselgeldvereinbarung zwischen dem alten und neuen Mieter gemäss Bundesgericht dann nicht nichtig, wenn der Vermieter weder um das Koppelungsgeschäft weiss, noch ihm zugestimmt hat. Weiss hingegen der Vermieter vom Schlüsselgeld und genehmigt dieser trotzdem die Übertragung des Mietvertrages, erfüllt er durch seine Mitwirkung die Bedingung für das Vorliegen eines nichtigen Koppelungsgeschäftes.

Was sind die Folgen eines nichtigen Koppelungsgeschäfts?

Von Gesetzes wegen tritt insofern Teilnichtigkeit ein, als allein das gekoppelte Geschäft erfasst wird. Der Mietvertrag bleibt wirksam und gültig. Teilnichtigkeit im eigentlichen Sinne kann auch das gekoppelte Geschäft betreffen, indem der Kaufpreis (z.B. für das Kaufinventar und die Warenvorräte) auf einen nicht missbräuchlichen Betrag reduziert wird.

Auf die Nichtigkeit des gekoppelten Geschäftes kann sich der Mieter jederzeit berufen. Zu beachten sind einzig die Verjährungsfristen.

Was passiert, wenn der Vermieter nachträglich vom Schlüsselgeld erfährt?

Der Vermieter, der seine Zustimmung in Unkenntnis des Schlüsselgeldes erteilt, kann seine Zustimmung zur Übertragung des Mietvertrages nicht mehr widerrufen, weil eine solche Zustimmung grundsätzlich als unwiderruflich gilt. Vermehrt enthalten deshalb Geschäftsmietverträge Klauseln, wonach bei der Übertragung des Mietverhältnisses die ganze Vereinbarung zwischen altem und neuem Mieter offenzulegen ist. Erhält der alte Mieter vom neuen Mieter eine Entschädigung, die keinem ökonomischen Gegenwert entspricht, gilt dies gemäss diesen Klauseln als wichtiger Grund für die Ablehnung der Übertragung des Mietvertrages. Damit soll verhindert werden, dass der Mieter einen ungerechtfertigten Profit mit der Übertragung des Mietvertrages macht.

Dr.iur. Eliane E. Ganz, LL.M., Rechtsanwältin