

Ein Kampf wie „David gegen Goliath“

Der mächtige Mitbewerber eines kleinen Elektrofachgeschäfts in Reutte wurde nach einem Eigentümerwechsel zugleich zum Vermieter. Zur fälligen Pachtindexanpassung kam es trotzdem nicht.

Von Helmut Mittermayr

Reutte – Die Unternehmerin Gertrude Eckl-Schwaiger betreibt im Untermarkt in Reutte seit Jahrzehnten ein Elektrofachgeschäft. Untergebracht ist der Betrieb im renommierten Tauscherhaus, einem alt-ehrwürdigen historischen Gebäude in Reutte. Ein mächtiger Mitbewerber in diesem Bereich sind die Elektrizitätswerke Reutte (EWR) mit ihrem Elektrogeschäft e-Welt. Neben dem Konkurrenzdruck kam zu allem Überfluss ein Eigentümerwechsel im Jahr 2003 hinzu, die Elektrizitätswerke Reutte erwarben von der Marktgemeinde Reutte das Tauscherhaus. Die EWR forderten auch gleich nach der Eigentumsübertragung

die Wertsicherung aus dem Pachtzins nach und stützten sich dabei auf den Mietvertrag aus dem Jahr 1984 zwischen der Marktgemeinde und der Unternehmerin. Dort war eine Wertsicherung vereinbart worden. Die Marktgemeinde hatte diese Wertsicherung jedoch aufgrund einer mündlichen Vereinbarung mit der Geschäftsinhaberin niemals eingefordert; diese hatte nämlich seinerzeit erhebliche Summen in das Geschäftslokal investiert, weshalb ihr die Wertsicherung erlassen worden war.

Die Elektrizitätswerke leiteten nach längerem Hin und Her schließlich ein Gerichtsverfahren ein. Gertrude Eckl-Schwaiger fühlte sich wie „im Kampf David gegen Goliath“,

nachdem sie sich einem massiven Preisdruck aufgrund von Billigangeboten ausgesetzt sah, sollte sie nun auch noch einen deutlich erhöhten Pachtzins von einigen hundert Euro pro Monat zusätzlich bezahlen. Dies hätte sie „unternehmerisch in die Knie gezwungen“, wie sie sagt, eine Weiterführung des kleinen Betriebes war in akuter Gefahr. Die Geschäftsfrau ließ sich im Verfahren vom Reutener Anwalt Christian Pichler vertreten. Pichler argumentierte zum einen mit der Nebenabsprache zwischen der Marktgemeinde und der Pächterin, die auch für die Rechtsnachfolgerin, die Elektrizitätswerke, bindend war. Zum anderen verwies er darauf, dass die Wertsicherung jahrzehntelang nicht eingefordert war und somit ein zumindest schlüssiger Verzicht hierauf vorlag.

Der findige Anwalt der EWR entgegnete nun, dass die seinerzeitige Nebenvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und Eckl-Schwaiger nicht vom Gemeinderat abgesegnet worden sei, dies sei aber laut der damals gültigen Tiroler Gemeindeordnung zwingend nötig gewesen.

Nun recherchierte wiederum Pichler und förderte Kurioses zu Tage: Auch der seinerzeit geschlossene Pachtvertrag war vom Gemeinderat Reutte nicht ausdrücklich bewilligt worden. Das logische Argument aus diesem Umstand folgte seitens des Anwalts postwendend: Wenn der Pachtvertrag nicht vom Gemeinderat be-



Seit vielen Jahrzehnten ist das Elektrohaus Schwaiger im historischen Tauscherhaus situiert.

Foto: Mittermayr

willigt wurde, so war auch die nunmehr geltend gemachte Wertsicherung nicht wirksam vereinbart worden. Dieses Argument verhalf der Unternehmerin zum Sieg im Verfahren in erster Instanz. Die Elektrizitätswerke legten dagegen Berufung ein, das Berufungsurteil fiel ebenfalls zu Lasten der E-Werke aus.

Das Berufungsgericht legte sogar noch nach und begründete ausführlich, warum auch ohne die Argumentation der mangelnden Zustimmung des Gemeinderates die Forderung der Elektrizitätswerke nicht zu Recht beständen: Das bereits bei Prozessbeginn von Pichler eingebrachte Argument, dass ein schlüssiger Verzicht vorliege, wenn jahrzehntelang von der Wert-

sicherung kein Gebrauch gemacht wurde, griff das Landesgericht Innsbruck in vollem Umfang auf. Nach einem derart langen Zeitraum, in dem keine Wertsicherung begehrt wurde, kann nur die Verwirkung des Anspruches angenommen werden.

Für Gertrude Eckl-Schwaiger ist der gewonnene Prozess von eminenter Wichtigkeit. Sie glaubt, dass sie ihren Betrieb nicht mehr kostendeckend weiterführen hätte können, wären die Elektrizitätswerke Reutte mit ihrer Klage erfolgreich gewesen. Ihr fiel ein Stein vom Herzen.

Klaus Schiffer, bei den EWR für das Gebäudemanagement zuständig, sieht den Fall vollkommen unaufgeregt: „Von Goliath kann keine Rede sein.

Okay, wie haben hier nicht gewonnen, aber es ist doch das Normalste von der Welt, dass eine Indexanpassung, die vertraglich festgehalten ist, auch eingefordert wird. Schließlich wurde der Vertrag ja von einer Vollkauffrau unterfertigt. Wir haben das Haus ja erst Jahre lange danach übernommen und von mündlichen Nebenabsprachen anfangs nichts gewusst. Und die muss man ja auch erst glauben.“

Außerdem wurde das historische Gebäude von den E-Werken inzwischen saniert, die Fassade hergerichtet, also auch ein besseres Geschäftsumfeld geschaffen und während der Belastung sogar ein Mietzinsnachlass gewährt. „Das sollte man auch alles wissen“, erklärt Schiffer.