

Spiel mir das Lied vom Tod

Was Hauseigentümer auf der Mariahilferstraße von Shopping Center Betreibern unterscheidet

Seit mehr als 10 Jahren mühen sich einzelne Shopping Center Betreiber und zahllose Retailer mit den Auswirkungen von sog. Radiusklauseln ab, die dem jeweiligen Retailer das Betreiben von gleichartigen Geschäften in einem bestimmten geographischen Umkreis um ein Einkaufszentrum herum untersagen und damit den freien Wettbewerb torpedieren.

Zur Erinnerung: Ende der 90iger Jahre tauchten in Österreich erstmals Radiusklauseln in den Bestandverträgen der Shopping- und Outlet Center Betreiber auf mit dem Ziel, das Abwandern der Retailer samt deren Kunden in ein anderes Einkaufszentrum oder auf eine Geschäftsstraße in der Innenstadt zu verhindern. Als Rechtfertigung für diese Knebelung wurde seitens der Center Betreiber regelmäßig der Umstand des Investitionsschutzes ins Treffen geführt, wonach nur Radiusklauseln den Investor verlässlich vor einem Verlust seiner Investitionskosten schützen würden. Es dauerte nicht lange und andere Marktteilnehmer hatten den wahren wirtschaftlichen Gehalt dieser Vertragsbestimmung durchschaut, nämlich die Verhinderung des freien und fairen Wettbewerbs zwischen den einzelnen Center Betreibern und die massive Beeinträchtigung der Expansionspläne der jeweiligen Retailer.

Mit dem erklärten Ziel, diesen unfairen Marktpraktiken ein Ende zu setzen, bemühten in den letzten Jahren einige betroffene Marktteilnehmer die ordentlichen Gerichte. Sehr rasch mussten sie aber feststellen, dass Recht haben und Recht zu bekommen zweierlei sind und

die nationalen Gesetze kaum geeignete Mittel parat stellen, um einen fairen Wettbewerb sicher zu stellen.

Im Grunde ist es offensichtlich, dass die Verwendung solcher Radiusklauseln nicht mit dem europarechtlichen Prinzip des freien Wettbewerbs vereinbar ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem Retailer das Verbot des Betriebens von gleichartigen Geschäften innerhalb eines bestimmten Radius auf Dauer aufgezwungen wird. Die Absurdität dieser Praktiken einiger Center Betreiber wird im Vergleich zwischen einem Innenstadt-Hausbesitzer und einem Center Betreiber umso deutlicher, als kein Hausbesitzer auf der Mariahilferstraße ernsthaft auf die Idee kommen würde, seinen Mietern den Betrieb einer Filiale auf der Körntnerstraße zu verbieten.

Den lokalen politischen Verantwortlichen sei im Übrigen gesagt, dass die weit gefasste Radiusklausel des Center Betreibers am Stadtrand nachweislich zur Verödung unserer Innenstädte beiträgt, wird doch damit selbst der expansionsfreudigste Retailer davon abgehalten, auch eine Filiale im Ortszentrum zu betreiben.

Dass die Verwendung von Radiusklauseln für einen Großteil der Marktteilnehmer negative Auswirkungen mit sich bringt, ist wohl unbestreitbar – zahlreiche Center Betreiber, Retailer und Innenstädte können davon ein Lied singen. Hoffentlich nicht das Lied vom Tod.

Hannes Pachler / Reinhard Uhl



Dr. Hannes Pachler ist Legal Counsel der Inter IKEA Centre Group;



MMag. Reinhard Uhl ist Rechtsanwalt bei Binder Grösswang in Wien.