

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Verletzung einer Konkurrenzschutzabrede führt zu Mangel der Mietsache

Dr. Christian Jocksch
Berlin, 23.08.2013

Konkurrenzschutzklauseln sind in Gewerbemietverträgen von großer Bedeutung. Sie sichern die wirtschaftliche Grundlage des Mieters, indem sie den Vermieter verpflichten, ihn vor missliebiger Konkurrenz zu schützen. In seinem Urteil vom 10. Oktober 2012 hat der BGH nun klargestellt, dass Verstöße des Vermieters – sowohl gegen ausdrücklich vereinbarten als auch gegen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz – nicht nur Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche des Mieters begründen, sondern einen Mangel der Mietsache darstellen. Damit hat der BGH die Position von Gewerbemietern erheblich gestärkt.

Leitsatz

Die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter stellt einen Mangel der Mietsache gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB dar, der zur Minderung der Miete führen kann (BGH, Urteil vom 10.10.2012 - XII ZR 117/10).

Sachverhalt

Die Parteien eines Gewerbemietvertrages vereinbarten zu Gunsten des Mieters – einem Facharzt für Orthopädie – eine Konkurrenzschutzklausel. Darin gewährte der Vermieter dem Mieter Konkurrenzschutz für die Fachrichtung Orthopädie mit Schwerpunkt Chirotherapie. Mietzweck war unter anderem die Behandlung von Beeinträchtigungen der Stütz- und Bewegungsorgane einschließlich operativer Eingriffe.

In der Folgezeit wurden im Objekt Räume an eine Praxis mit der Fachrichtung Chirurgie/Unfallchirurgie vermietet. Dabei war geplant, dass ein weiterer Arzt in die Praxis eintreten soll, der auch operative und nicht operative Behandlungen an den Stütz- und Bewegungsorganen durchführt.

Der erste Mieter sah darin einen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel. Er forderte unter anderem vom Vermieter geleistete Mietzahlungen zurück und be-

rief sich dabei auf Minderungsansprüche wegen eines Mietmangels.

Die Entscheidung

Grundsätzlich liegt ein Mietmangel immer dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache gegenüber dem vertraglich vereinbarten Zustand zu Lasten des Mieters abweicht (ständige Rechtsprechung, vgl. u.a. BGH, NJW 2009, 664, 666; 2010, 1133, 1134). Zu dem vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache gehören über deren physische Beschaffenheit hinaus auch die tatsächlichen Zustände und rechtlichen Verhältnisse, die mit der Mietsache zusammenhängen und ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen. Dazu können auch Störungen gehören, die außerhalb der Mietsache liegen. Um eine Ausuferung des Fehlerbegriffs zu vermeiden, führen solche außerhalb der Mietsache liegenden Umstände allerdings nur dann zu einem Mangel der Mietsache, wenn sie deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtigen (so schon BGH, NJW 2000, 1714, 1715; 2006, 899, 900).

Der BGH hat in der vorliegenden Entscheidung nun erstmals klargestellt, dass Konkurrenzschutzverstöße im Einzelfall eine derartige unmittelbare Beeinträchtigung darstellen können. Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts gehört es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 535 BGB, in den Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters keine Konkurrenz zuzulassen. Dies beruht auf der Erwägung, dass es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, dass der Vermieter den Mieter in dem vertraglich vereinbarten Gebrauch zum Betrieb des vereinbarten Geschäfts bzw. Gewerbes nicht behindert. Dabei ist der

Vermieter allerdings nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalls abzuwägen, inwieweit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange der Parteien die Fernhaltung von Konkurrenz geboten ist (BGH, Urt. v. 10.10.2012 = NJW 2013, 44, 46 m. Anm. v. Ghassemi-Tabar).

Bewertung und Folgen für die Praxis

Im Zuge der vorliegenden Entscheidung des BGH ist die praktische Bedeutung von Konkurrenzschutzabreden erheblich gestiegen. Gewährt der Vermieter dem Mieter aufgrund einer unzureichenden oder ungünstig gewählten Regelung einen zu weitgehenden Konkurrenzschutz, hat dies für die Vermietbarkeit benachbarter Flächen weitreichende Einschränkungen zur Folge. Setzt er sich über Konkurrenzschutzvereinbarungen hinweg, drohen neben der Pflicht, die Konkurrenzsituation zu beseitigen, auch geminderte Mieteinnahmen. Darüber hinaus könnte der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen.

Vermietern sei daher geraten, auf die Gestaltung von Konkurrenzschutzklauseln große Sorgfalt zu legen. Des Weiteren sollten die Motive, die zur Formulierung einer Konkurrenzschutzklausel geführt haben, genauestens dokumentiert werden, um in einem späteren Prozess die vereinbarte Reichweite einer Konkurrenzschutzklausel beweisen zu können.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Herrn Dr. Jocksch unter +49 30 884503-113 oder cjocksch@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90