

Konkurrenzschutz im Gewerberaummietrecht

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht, Allgemeines Vertragsrecht

Durch eine Teilbetriebseinstellung kann eine Konkurrenzsituation entstehen. In einem Geschäftshaus betreibt ein Frisör im Hauptgewerbe ein Friseurgeschäft und im Nebengewerbe einen Nageltisch in demselben Ladenlokal. Zu einem späteren Zeitpunkt mietet der Betreiber eines Nagelstudios ebenfalls ein Ladenlokal in dem Geschäftshaus an und lässt sich vom Vermieter Konkurrenzschutz für sein Nagelstudio versprechen. Danach stellt der Frisör sein Friseurgeschäft ein und betreibt nur noch als Hauptgewerbe den Nageltisch. Das Kammergericht (NZZ 2009, 621) gewährt dem Betreiber des Nagelstudios Konkurrenzschutz gegenüber dem Betreiber des Nageltisches, weil durch die Teilbetriebseinstellung eine echte Konkurrenzsituation herbeigeführt wurde.

Durch eine Betriebserweiterung kann ebenfalls eine Konkurrenzsituation entstehen. Der Mieter betreibt in einem Ärztehaus ein „Optik- und Hörgerätegeschäft“. Der Mietvertrag enthält eine Konkurrenzklausel: kein weiteres Optik- und Hörgerätegeschäft. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betreibt ein Arzt im Gebäude eine Praxis für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde. Dieser Arzt gibt zunächst keine Hörgeräte unmittelbar an seine Patienten ab. Aufgrund einer einige Jahre später erfolgten Gesetzesänderung begann dieser Arzt Hörgeräte an Patienten unmittelbar abzugeben. Der Bundesgerichtshof sah darin keinen Verstoß gegen die vereinbarte Konkurrenzklausel. Nach dem Wortlaut der Klausel schützt diese den Mieter nur vor dem Betrieb eines weiteren Optik- und Hörgerätegeschäftes im Gebäude. Der Mieter musste auch damit rechnen, dass der im Gebäude praktizierende Facharzt sämtliche Leistungen erbringen wird, zu denen er berechtigt ist, auch aufgrund einer nach Mietvertragsabschluss eintretenden Gesetzesänderung (BGH, Urteil vom 11.01.2012, NZM 2012, 196)

Joachim König - Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht