


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	EuGH v. 26.11.2015 Rs. C-345/14	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 101-102
		Norm:	AEUV Art. 101
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 101-102

Titelzeile**Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum: Wann verstößt eine Klausel gegen das unionsrechtliche Kartellverbot?****Leitsatz**

Räumt ein Gewerbemietvertrag dem Ankermieter in einem Einkaufszentrum das Recht ein, der Vermietung an Konkurrenten zu widersprechen, so bedeutet das alleine nicht, dass die Klausel eine Wettbewerbsbeschränkung i.S.d. Art. 101 Abs. 1, Alt. 1 AEUV bezweckt. Die Klausel kann aber eine Wettbewerbsbeschränkung i.S.d. Art. 101 Abs. 1 AEUV, Alt. 2 bewirken, wenn sie erheblich zu einer möglichen Marktabschottung beiträgt.

Das Problem Es geht um einen Sachverhalt in Lettland. Dort schließt das große Einzelhandelsunternehmen Maxima Latvija, welches Supermärkte mit Schwerpunkt Lebensmittel betreibt, mit verschiedenen Einkaufszentren Gewerbemietverträge. In einer Reihe dieser Verträge findet sich die Klausel, wonach Maxima Latvija als Referenzmieter das Recht habe, der Vermietung von Gewerbeflächen in dem jeweiligen Einkaufszentrum an andere Mieter zu widersprechen. Der lettische Wettbewerbsrat hält dies für eine wettbewerbswidrige Klausel, weil damit eine Wettbewerbsbeschränkung bezweckt sei, und verhängt gegen das Maxima Latvija eine Strafe von 25.000 lettischen Lats (etwa 35.770 €). Das Unternehmen erhebt Nichtigkeitsklage vor dem regionalen VG - und verliert. Die angerufene zweite Instanz setzt das Verfahren aus und legt dem EuGH sinngemäß die Fragen zur Prüfung vor, ob die streitgegenständliche Klausel eine Wettbewerbsbeschränkung bezwecke oder bewirke.

Die Entscheidung des Gerichts

Der EuGH bejaht zunächst seine Zuständigkeit. Zwar falle der rein innerstaatliche Sachverhalt nicht unmittelbar unter Unionsrecht. Richte sich nationales Recht aber nach den im Unionsrecht getroffenen Regelungen - wie Art. 11 Abs. 1 des lettischen Wettbewerbsgesetzes nach Art. 101 Abs. 1 AEUV -, so bestehe ein klares Interesse der Europäischen Union an einer einheitlichen Anwendung, um künftige Auslegungsunterschiede zu vermeiden. Dies begründe die Zuständigkeit des EuGH.

Sodann prüft der EuGH, ob die Klausel eine Wettbewerbsbeschränkung i.S.d. Art. 101 Abs. 1, Alt. 1 AEUV bezwecke. Sei eine Wettbewerbsbeschränkung bezweckt, müsse eine konkrete und spürbare Beeinträchtigung des Wettbewerbs nicht dargelegt werden. Die Beeinträchtigung läge in der Abrede selbst. Allerdings sei der Begriff „bezweckt“ eng auszulegen. Er beziehe sich nur auf bestimmtes kollusives Verhalten zwischen Unternehmen, etwa die horizontale Festsetzung von Preisen durch Kartelle. Die Vereinbarung der streitgegenständlichen Klausel sei nicht als ein solches kollusives Verhalten zu werten, und zwar schon deshalb, weil das Unternehmen mit den Einkaufszentren nicht im Wettbewerb stünde.

Ob die streitgegenständliche Klausel eine Wettbewerbsbeschränkungen i.S.d. Art. 101 Abs. 1, Alt. 2 AEUV bewirke, bedürfe der konkreten Prüfung. Maßgeblich sei, ob sie erheblich zu einer möglichen Marktabschottung beitrage. Dafür komme es zum einen darauf an, ob Wettbewerber in den Einzugsgebieten des Einkaufszentrums auf andere Mietflächen ausweichen könnten. Zum anderen müssten die konkreten Marktverhältnisse untersucht werden wie Zahl und Größe der Marktteilnehmer, die Marktkonzentration, die Treue der Verbraucher zu bestehenden Geschäften und die sonstigen Konsumgewohn-

heiten. Es bedürfe also einer vertieften Prüfung des rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs durch das vorlegende Gericht.

- 101 -

MietRB 2016, 101-102

- 102 -

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung hat durchaus Auswirkungen auf das deutsche Recht. Denn auch § 1 GWB entspricht weitgehend Art. 101 AEUV . Allerdings werden nach dieser Entscheidung des EuGH Konkurrenzklauseln in Gewerbemietverträgen über Flächen Einkaufszentren regelmäßig nicht kartellrechtswidrig sein (so auch *Leonhardt*, ZfIR 2016, 141 ff.). Anders ist das nur in den Schilderprägerfällen, in denen die Schilderpräger in besonderem Maße davon abhängen, dass sie in der Nähe einer Kfz-Zulassungsstelle anmieten (dazu BGH v. 8.4.2003 – KZR 39/99 , NJW 2003, 2684 [2685]).

Beraterhinweis Solche weiten Konkurrenzklauseln werden in der Regel von marktmächtigen Mietern mittels AGB durchgesetzt. Daher unterliegen sie auch einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB . Klauseln, die den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters zu stark ausweiten, können durchaus eine unangemessene Benachteiligung des Vermieters sein (vgl. *Hack/Ghassemi-Tabar*, NZM 2016, 49 f.).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln