


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	OLG Hamm v. 17.09.2015 18 U 19/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
		Norm:	MietRB 2016, 38
		Zitiervorschlag:	§ 536 BGB MietRB 2016, 38

Titelzeile

Konkurrenzschutz: Tatsächliche Umsatzentwicklung erheblich für Minderung?

Vorinstanz

LG Dortmund - 3 O 492/13

Leitsatz

Für die Bemessung der Mietminderung wegen Verletzung des Konkurrenzschutzes muss der Mieter nicht seine Umsatzentwicklung darlegen.

Das Problem Es geht um Gewerbemieträume in einem Dortmunder Geschäftszentrum, in denen der Mieter ein Fitnesscenter betreibt. Der Mietvertrag enthält folgende Konkurrenzklausel:

„Dem Mieter sind die anderen am Standort „X-center“ angesiedelten Gewerbebetriebe bekannt. Er verpflichtet sich, diesen Betrieben keine Konkurrenz zu machen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Vermieter, während der Laufzeit dieses Mietvertrages und der Optionszeiten keine weiteren Räumlichkeiten im Objekt zur Einrichtung und zum Betrieb eines Fitnesscenters zu vermieten.“

Später vermietet der Vermieter weitere Räumlichkeiten des Geschäftszentrums, und zwar u.a. an einen Neumieter „zum Betrieb eines Kickbox-Studios“. Dort betreibt dieser allerdings kein reines Kick-Box-Studio, sondern ein Kampfsport-Studio, in dem auch eine größere Anzahl von Fitnessgeräten vorhanden ist. Weiterhin vermietet der Vermieter Räumlichkeiten an einen Neumieter „zum Betrieb eines Reha- und Gesundheitssport - Studios“.

Der Mieter des Fitnesscenters hält diese Vermietungen für eine Verletzung des Konkurrenzschutzes, u.a. mindert er die Miete über mehrere Monate um monatlich 25 %. Der Vermieter erhebt Zahlungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Hamm weist die Klage ab. Die Miete sei wegen Verletzung des Konkurrenzschutzes um monatlich 25 % gemindert.

Bei der Frage, ob der Konkurrenzschutz verletzt sei, komme es darauf an, ob die Neumieter auch die Kunden des Mieters ansprechen. Maßgeblich sei der in dem anderen Mietvertrag vereinbarte Mietzweck, aber auch die konkrete Ausgestaltung des anderen Betriebs. Denn die Beeinträchtigung des Mieters könne sich auch aus einer vertragswidrigen Überschreitung des Neumieters ergeben, solange der Vermieter nicht die Schranken des vereinbarten Gebrauchs durchsetze.

Bei dem Kickbox-Studio sei der Vertragszweck zwar eingegrenzt. Aber der weitergehende tatsächliche Betrieb beziehe sich auch auf Fitnesstraining. Somit bestehe ein Anreiz für Kunden des Mieters, solche Angebote wahrzunehmen. Bei dem Studio für Reha- und Gesundheitssport sei schon der Vertragszweck nicht ausreichend abgegrenzt von dem Vertragszweck des Mieters. Denn unter den Begriff „Gesundheitssport“ lasse sich auch Fitnesstraining fassen. Von einer Beschränkung der Kunden auf Rehabilitanden sei auch wegen des Internetauftritts anlässlich der Eröffnung nicht auszugehen. Abgesehen davon

bestehe für diesen Neumieter jederzeit die Möglichkeit, etwaige Schwerpunkte der Tätigkeit im Bereich der Rehabilitation aufzugeben und Betätigungen an Fitness-Geräten anzubieten.

Aufgrund dieser Verletzung des Konkurrenzschutzes mindere sich die Miete entsprechend (Verweis auf BGH v. 10.10.2012 - XII ZR 117/10, MietRB 2012, 350 f. = MDR 2012, 1396 ff.). Das Gericht bemisst die Minderung auf 25 % der Bruttomiete. Das folge aus den konkreten Umständen hinsichtlich der Lage und Größe der Mieträume der Neumieter, hinsichtlich deren Angebote und des zu erwartenden Kundenverhaltens.

Zur Bemessung der Minderung bedürfe es nicht der Auswertung der Umsatzentwicklung des Mieters (Verweis u.a. auf OLG Düsseldorf v. 15.5.1997 - 10 U 4/96, MDR 1997, 1115 = ZMR 1997, 583). Denn für den Umfang der Beeinträchtigung sei die Umsatzentwicklung des Mieters nicht aussagekräftig. So könne der Mieter aufgrund der Konkurrenzsituation seine Werbemaßnahmen intensivieren oder seine Preise herabsetzen und dadurch einen Umsatzrückgang verhindern; andererseits könne ein Umsatzrückgang auf Umständen beruhen, die mit der Konkurrenzsituation nichts zu tun hätten.

Konsequenzen für die Praxis Der Mieter wird ungern seine Umsatzentwicklung darlegen, weil er sensible Informationen über Kalkulationen und Gewinne preisgeben muss (vgl. *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemiete, 2013, Baustein 127 Rz. 4). Insofern hilft das Urteil des OLG Hamm (vgl. auch OLG Düsseldorf v. 19.2.2013 - 24 U 157/12, MDR 2013, 1027 = InfoM 2013, 173).

Beraterhinweis Wenn es irgend geht, sollte der Vermieter jeglichen Konkurrenzschutz ausschließen. Zweitbeste Lösung ist, den Konkurrenzschutz so konkret zu formulieren, dass es keine Interpretationsmöglichkeiten gibt. Fehlen (klare) Regelungen, so lässt sich nicht sicher voraussagen, wie die Gerichte im Falle einer Auseinandersetzung den Umfang des Konkurrenzschutzes beurteilen. Dieses Risiko trifft beide Parteien.

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