


<b>Autor:</b>	Joachim Wichert
<b>Anmerkung zu:</b>	OLG Frankfurt v. 12.04.2018 2 U 111/17
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2018, 295-296
<b>Normen:</b>	§ 133 BGB, § 157 BGB, § 241 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2018, 295-296

---

## Titelzeile

### Konkurrenzschutz: Ist ein Zahnarzt auch vor einem Kieferorthopäden geschützt?

#### Vorinstanz

zu 2 U 111/17, LG Frankfurt/M. - 2-17 O 43/179

#### Leitsatz

Gewährt eine mietvertragliche Klausel dem mietenden Zahnarzt Konkurrenzschutz gegenüber Zahnärzten und Kieferchirurgen, so ist er auch vor einem Kieferorthopäden geschützt.

**Das Problem** Ein Zahnarzt mietet in einem Frankfurter Geschäftszentrum Praxisräume an. Der Mietvertrag enthält folgende Klausel zum Konkurrenzschutz:

*„Der Vermieter sichert dem Mieter zu, dass er im R-Z ohne schriftliche Zustimmung des Mieters keine Praxisflächen an einen weiteren Zahnarzt oder einen Kieferchirurgen vermieten wird.“*

Später will der Vermieter andere Räume im Geschäftszentrum an einen Kieferorthopäden vermieten. Der Zahnarzt widerspricht. Daraufhin erhebt der Vermieter Klage gegen ihn und begehrt die Feststellung, dass er berechtigt sei, Räume in dem Geschäftszentrum an den betreffenden Kieferorthopäden zu vermieten.

#### Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Frankfurt entscheidet – wie schon die erste Instanz – zu Lasten des Vermieters. Dieser dürfe ohne Zustimmung des Mieters in dem Geschäftszentrum keine Räume an Kieferorthopäden vermieten. Dies wäre ein Verstoß gegen den vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz. Zwar sei in der Konkurrenzschutzklausel ein Kieferorthopäde nicht ausdrücklich erwähnt. Aber ein Kieferorthopäde sei als (Fach-)Zahnarzt aufgrund der vorangegangenen zahnmedizinischen Ausbildung gleichzeitig auch ein Zahnarzt und als solcher ein möglicher Konkurrent des Mieters. Dass sich der Konkurrenzschutz auch auf einen Kieferorthopäden beziehe, ergebe die Auslegung der betreffenden Vertragsklausel: Die Konkurrenzschutzklausel erwähne ausdrücklich Kieferchirurgen. Die Ausbildung zum Facharzt für M-KG-Chirurgie (Kieferchirurgie) setze eine doppelte Approbation als Arzt und Zahnarzt voraus, zzgl. einer 5-jährigen Weiterbildung, davon mindestens 3 Jahre im Stationsdienst. Da ein Kieferchirurg als ein Facharzt, nicht als ein Fachzahnarzt, eingestuft werde, erkläre sich die gesonderte Erwähnung im Mietvertrag. Hieraus könne jedoch nicht geschlossen werden, dass damit der bereits unter den Begriff des Zahnarztes fallende Kieferorthopäde mangels ausdrücklicher Erwähnung nicht von der Kon-

kurrenzklauseel erfasst würde. Im Gegenteil, der Ausschluss eines auf den Kieferbereich spezialisierten Chirurgen spreche dafür, dass alle Zahnärzte und zusätzlich auf Kieferchirurgie spezialisierte Ärzte der Praxis des Beklagten ferngehalten werden sollten; denn auch ein Kieferchirurg könne aufgrund der zusätzlichen zahnärztlichen Approbation vorbereitende zahnärztliche Maßnahmen

- 295 -

MietRB 2018, 295-296

- 296 -

men durchführen. Ebenso wenig könne ein Kieferorthopäde, der eine Approbation als Zahnarzt haben müsse, daran gehindert werden, zahnärztliche Tätigkeiten auszuüben, etwa eine Zahnsanierung vor Anpassung einer Zahnspange. Die Vermietung weiterer Räume im selben Gebäudekomplex an einen Kieferorthopäden würde den Mieter also entgegen § 9 Ziff. 2 des Mietvertrages in die Lage bringen, mit einem partiell deckungsgleichen zahnärztlichen Betrieb potentiell konkurrieren zu müssen.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt in Ergebnis wie Begründung. Hätte der Vermieter mit dem Kieferorthopäden ohne vorherige gerichtliche Klärung einen Vertrag geschlossen, wäre das vermutlich teuer für ihn geworden.

**Beraterhinweis** Konkurrenz belebt das Geschäft. Auch darum sollte der Anwalt des Vermieters auf einen vollständigen Ausschluss des Konkurrenzschutzes hinwirken. Lässt sich das nicht durchsetzen, so sollte der Konkurrenzschutz in einer eigenen Klausel möglichst präzise gefasst werden. Dann wissen beide Parteien, was insofern erlaubt und verboten ist. Enthält der Mietvertrag hingegen dazu keine Regelung, gilt häufig der sog. vertragsimmanente Konkurrenzschutz (dazu *Seldeneck/Wichert/Fal-lak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 127). Wie weit dieser im konkreten Einzelfall reicht, ist aber von vornherein unsicher. Eine solche Situation sollte von beiden Parteien vermieden werden.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)