


Autor: Joachim Wichert
Dokumenttyp: Aufsatz
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 248-252
Zitiervorschlag: Wichert, MietRB 2019, 248-252

Der Prioritätsgrundsatz beim Konkurrenzschutz

von RA Dr. *Joachim Wichert* *

Zu dem Thema Konkurrenzschutz gibt es eine stattliche Anzahl von Gerichtsentscheidungen (vgl. etwa die Auflistung bei Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 7. Aufl. 2019, Kapitel 13 Rz. 119). Die Praxisrelevanz ist also belegt. Einen nicht ganz unwichtigen Teilbereich des Themas beschreibt der Prioritätsgrundsatz: Der bereits ansässige Mieter geht beim Konkurrenzschutz vor. Aber gilt das immer? Kann der spätere Mieter ausnahmsweise nicht auch einmal Konkurrenzschutz gegenüber einem ansässigen Mieter beanspruchen? Etwa bei späterer Ausweitung des Sortiments oder Dienstleistungsangebots durch den ansässigen Mieter. Oder wenn dessen Vertrag ausläuft und verlängert oder neu abgeschlossen wird, ggf. mit einem erweiterten oder neuen Betriebszweck. Muss der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags über bestehende Konkurrenzsituationen aufklären? Diese und weitere Themen sind Gegenstand des Beitrags.

I. Einführung

Folgender Fall soll in das Thema einführen: *1 Ein Rechtsanwalt (A) betreibt in seinen Mieträumen im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen eine Strafrechtskanzlei. Der Mietvertrag sieht vor, dass die Räume als Rechtsanwaltskanzlei zu nutzen sind; Konkurrenzschutz ist vertraglich vereinbart für die Fachrichtung Strafrecht. Später mietet ein anderer Rechtsanwalt (B), der auf Arbeitsrecht spezialisiert ist, ebenfalls Räume in der Immobilie. Sein Mietvertrag enthält folgende Konkurrenzschutzklausel: „Dem Mieter wird Konkurrenzschutz gewährt für die Fachrichtung Arbeitsrecht. Dem Mieter ist bekannt, dass sich im gleichen Objekt eine Rechtsanwaltskanzlei mit dem Schwerpunkt Strafrecht befindet. Der Mieter verpflichtet sich, bei einer Untervermietung oder Aufnahme als Bürogemeinschaft diese Fachrichtung nicht abzudecken.“ Später nimmt A einen Fachanwalt für Arbeitsrecht auf und bietet auch diese Fachrichtung an. B will sich das nicht gefallen lassen und verklagt den Vermieter u.a. auf Beseitigung der Konkurrenzlage in der Fachrichtung Arbeitsrecht. Wie wird das LG Frankfurt entscheiden?*

II. Inhalt und Herleitung des Konkurrenzschutzes

Der Konkurrenzschutz des Mieters ist gesetzlich nicht geregelt. Dass es unter bestimmten Voraussetzungen einen solchen Konkurrenzschutz gibt, ist aber seit je her anerkannt.² Konkurrenzschutz bedeutet: Der Vermieter hat auch ohne ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarungen die Pflicht, dem Mieter im Haus selbst keine Konkurrenz zu machen und vor Konkurrenz anderer Mieter im Haus zu schützen (= vertragsimmanenter Konkurrenzschutz).³ Allerdings ist der Vermieter nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren und unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Vielmehr sind bei der Aus-

gestaltung des jeweiligen Konkurrenzschutzes die Umstände des Einzelfalls sowie der Grundsatz von Treu und Glauben zu berücksichtigen.⁴ Ungeachtet der erforderlichen Einzelfallprüfung ist ein Aspekt im Auge zu behalten: In einer auf freiheitlichem Handeln beruhenden Rechts- und Wirtschaftsordnung sollte man zurückhaltend sein mit ungeschriebenen Konkurrenzschutzverpflichtungen.⁵

Die überwiegende Auffassung leitet den Konkurrenzschutz des Mieters aus der Gebrauchsgewährleistungspflicht des Vermieters gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB ab.⁶ Wichtigste Konsequenz davon ist: Verletzungen des Konkurrenzschutzes sind als Sachmangel zu werten und lösen die entsprechenden Rechte des Mieters aus. Die Gegenauffassung fasst die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter in gewissem Umfang vor Konkurrenz zu schützen, als Treuepflicht i.S.v. § 242 BGB auf.⁷ Beide Auffassungen unterscheiden sich jedoch nicht oder nicht wesentlich bei der

- 248 -

Wichert, MietRB 2019, 248-252

- 249 -

Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter einen Anspruch auf vertragsimmanenten Konkurrenzschutz hat:

Maßgeblich ist zunächst der im Vertrag niedergelegte Betriebszweck. Enthält der Vertrag keinen oder nur einen allgemeinen Betriebszweck („Büronutzung“, „Ladennutzung“, „gewerbliche Nutzung“), so werden die Parteien die konkrete Nutzung zumindest besprochen und damit konkludent festgelegt haben.⁸ Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, dürfte ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz mangels Vereinbarung eines konkurrenzschutzfähigen Betriebszwecks ganz ausscheiden.⁹ Weiterhin muss der Betrieb des Mieters auf Laufkundschaft ausgerichtet sein.¹⁰ Wenn nicht, etwa bei der Nutzung als Produktionsstätte, scheidet ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz aus. In der Praxis findet sich Konkurrenzschutz vorwiegend beim Einzelhandel, in der Gastronomie, bei verschiedenen Dienstleistern und freien Berufen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann sich der Mieter auf den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz berufen und den Vermieter – nicht den Konkurrenten – daraus in Anspruch nehmen. Das heißt also, dass es keiner ausdrücklichen Regelungen im Mietvertrag bedarf. Das sorgt in der Praxis bei Vermietern mitunter für Überraschung, weil nach landläufiger Meinung Konkurrenzschutz eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung voraussetzt.

Der Konkurrenzschutz kann selbstverständlich auch vertraglich geregelt werden. Möglich sind Erweiterungen des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes, aber auch Beschränkungen bis hin zum völligen Verzicht.¹¹ Das bedeutet, dass der Vermieter, der keinen Konkurrenzschutz gewähren will, diesen explizit ausschließen muss. Die Rechtsprechung akzeptiert einen solchen Ausschluss, auch wenn er mittels AGB erfolgt.¹² Problematisch ist dies unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten nur dann, wenn der Ausschluss des Konkurrenzschutzes kombiniert wird mit einer Betriebspflicht und Sortimentsbindung.¹³

Beraterhinweis Eine vertragliche Regelung über den Konkurrenzschutz ist allemal vorzugswürdig. Sonst sind die Parteien im Ernstfall den gerichtlichen Auslegungskünsten über den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz ausgesetzt. Allerdings sollte die vertragliche Konkurrenzschutzklausel möglichst präzise sein und keinen Raum für Auslegung lassen. Sonst ist wenig gewonnen.

III. Reichweite des Prioritätsgrundsatzes

1. Inhalt

Der Prioritätsgrundsatz bedeutet, dass ein Mieter von seinem Vermieter keinen Schutz vor der Konkurrenz bereits ansässiger Mieter verlangen kann.¹⁴ Geschützt ist er vor späteren Vermietungen an Konkurrenten. Maßgeblich für die Ermittlung des Prioritätsgrundsatzes ist der jeweilige Vertragsschluss, nicht der Mietbeginn.¹⁵ Der Prioritätsgrundsatz gilt auch dann, wenn der spätere Mieter die Konkurrenzsituation bei Vertragsschluss nicht erkennen konnte.¹⁶ Allerdings können in einem solchen Fall ausnahmsweise Aufklärungspflichten des Vermieters bestehen (s.u. III.2).

Sind bei Vertragsschluss bereits Konkurrenten im Haus vorhanden, so heißt dies also nicht, dass der neue Mieter überhaupt keinen (vertragsimmanenten) Konkurrenzschutz genießt. Auch dann bezieht sich der Konkurrenzschutz auf neu hinzukommende Mieter.¹⁷

Treffen die Parteien ausdrücklich Abreden über den Konkurrenzschutz, können sie das Prioritätsprinzip theoretisch auch abbedingen oder einschränken. Dies wird jedoch kein vernünftiger Vermieter tun, weil er sich hinsichtlich seiner bestehenden Mietverhältnisse selbst in Schwierigkeiten brächte. Bezeichnenderweise sind solche Fälle bislang auch nicht bekannt geworden.

2. Aufklärungspflicht des Vermieters

Nach überwiegender Auffassung muss der Vermieter vor Unterzeichnung des Mietvertrags nicht über die bestehende Konkurrenzsituation aufklären.¹⁸ Vielmehr sei es Sache des Mieters, sich seinerseits darüber zu informieren. Dieser Auffassung ist grundsätzlich beizupflichten. Es geht um das wirtschaftliche Risiko der Nutzung der Mietsache; dieses Risiko liegt bei dem Mieter. Er hat sein unternehmerisches Konzept entwickelt und weiß – anders als der Vermieter –, welche Bedingungen es braucht, um es erfolgreich zu verwirklichen.

- 249 -

Wichert, MietRB 2019, 248-252

- 250 -

Der Gegenauffassung ist allerdings zuzugestehen, dass diese Wertung nicht ganz zu der Einordnung der Verletzung des Konkurrenzschutzes als Mangel der Mietsache passt. Denn nach allgemeinen Grundsätzen muss der Mieter die Mietsache nicht auf Mängelfreiheit überprüfen.¹⁹ Diese Unstimmigkeit ist aber hinzunehmen, weil anderenfalls der Vermieter Verantwortung für wirtschaftliche Risiken des Mieters übernehme.

Indes sind von diesem Grundsatz Ausnahmen zu machen.²⁰ Nämlich dann, wenn der Mieter ausnahmsweise nichts von einer bestehenden oder künftigen Konkurrenzsituation wissen kann. Hat etwa der Vermieter andere Räume bereits an einen Konkurrenten vermietet, der dort aber noch nicht sein Geschäft betreibt, so kann der neue Mieter darüber keine eigenen Informationen erlangen. In solchen Fällen hat der Vermieter über den künftigen Konkurrenten aufzuklären. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter und ein bisheriger Mieter eine nicht vorhersehbare Erweiterung des Betriebszwecks vereinbart haben, der betreffende Mieter davon aber noch keinen Gebrauch gemacht hat. Auch wenn ein Mietvertrag eines Mitmieters einen so weiten Betriebszweck ausweist, dass dieser später nicht vorhersehbar zum Konkurrenten werden kann, wird man eine Aufklärungspflicht des Vermieters annehmen müssen. Schließlich muss der Vermieter Fragen des potentiellen Mieters über bestehende Kon-

kurrenzsituationen wahrheitsgemäß beantworten. Verletzt der Vermieter eine ausnahmsweise bestehende Aufklärungspflicht, kann der Mieter den Mietvertrag kündigen, Schadensersatz verlangen und die Miete mindern.²¹

Beraterhinweis Wenn dem Mieter Konkurrenzschutz wichtig ist, sollte er sich vor Vertragsabschluss über die bestehende Konkurrenzsituation informieren. Auch sollte er den Vermieter nachweisbar danach fragen. Darauf, dass dieser von sich aus darüber informiert, darf er sich nicht verlassen.

3. Ausweitung des Sortiments oder Dienstleistungsspektrums durch den früheren Mieter

Eine nachträgliche Konkurrenzsituation kann entstehen, wenn ein früherer Mieter im Nachhinein sein Sortiment oder Dienstleistungsangebot ausweitet. Wer genießt dann Konkurrenzschutz?

a) Weitet der frühere Mieter sein Angebot aus, kommt es für den Konkurrenzschutz darauf an, was als Betriebszweck vereinbart ist. Werden durch die Erweiterungen die Grenzen des vereinbarten Betriebszwecks eingehalten, genießt der frühere Mieter auch für sein erweitertes Angebot Konkurrenzschutz gegenüber dem späteren Mieter.²² Sind Räume an einen Rechtsanwalt als „Rechtsanwaltskanzlei“ vermietet und weitet dieser sein Spektrum von Strafrecht auf Arbeitsrecht aus (s. Einführungsfall), dann bewegt sich diese Ausweitung innerhalb des Betriebszwecks. Der bisherige Strafrechtsanwalt kann dann, wenn ihm allgemeiner Konkurrenzschutz gewährt wird, vom Vermieter Schutz gegen den späteren Arbeitsrechtsanwalt verlangen. Anders mag es ausnahmsweise sein, wenn im Vertrag ein weiter Betriebszweck vereinbart ist („Büronutzung“, „Ladennutzung“, „gewerbliche Nutzung“), die Parteien sich aber konkludent auf eine konkrete Nutzung verständigt haben. Dann genießt der Mieter für eine Erweiterung der konkreten Nutzung, mag sie auch noch unter den weiten vertraglichen Betriebszweck fallen, keinen Konkurrenzschutz.²³

Diese Grundsätze gelten für den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz. Eine ausdrückliche vertragliche Regelung kann den Konkurrenzschutz des ansässigen Mieters für eine Ausweitung des Sortiments oder Dienstleistungsspektrums auch ausschließen.

Ist durch die Ausweitung des Angebots der vertraglich vereinbarte Betriebszweck überschritten, kann der frühere Mieter keinen Konkurrenzschutz verlangen.²⁴ Im Gegenteil, der Vermieter kann wegen des erweiterten vertragswidrigen Angebots Unterlassungsansprüche geltend machen. Ggf. muss er dies sogar tun, wenn der spätere Mieter seinerseits entsprechende Konkurrenzschutzansprüche hat. Durch bloße Duldung der vertragswidrigen Erweiterung des Betriebszwecks verliert der Vermieter seine Ansprüche nur im Ausnahmefall.²⁵

b) Kann aber in einem solchen Fall auch der spätere Mieter Konkurrenzschutz geltend machen, weil die Konkurrenzsituation erst durch die Ausweitung des Angebots zustande gekommen ist? Diese Frage hat die Rechtsprechung schon einige Male beschäftigt.²⁶ Die Tendenz geht dahin, dass der Prioritätsgrundsatz auch dann wirkt, der spätere Mieter sich in diesen Fällen also nicht auf Konkurrenzschutz berufen kann.

Ausgangspunkt ist der Umfang an Konkurrenzschutz, den der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags erwarten kann-

te.²⁷ Weiß er bei Vertragsschluss von dem früheren Mieter oder hätte er es aufgrund eigener Untersuchung wissen müssen, so muss er regelmäßig damit rechnen, dass dieser in einem vorhersehbaren Umfang sein Geschäft ausweitet. Das dürfte in erster Linie der Fall sein, wenn das Angebot des früheren Mieters von vornherein eine gewisse Sachnähe zum Angebot des neuen Mieters aufweist.²⁸ Eine solche Sachnähe lässt sich nur in einem ersten Schritt allgemein bestimmen, ergänzend müssen die Umstände des Einzelfalls herangezogen werden. Auch können sich solche Näheverhältnisse ändern oder aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen neu ergeben. So muss mittlerweile jeder damit rechnen, dass ein Supermarkt künftig auch eine Cafeteria oder eine heiße Theke betreiben kann.

Eine Rolle spielt auch, ob der frühere Mieter sein Sortiment nach seinem eigenen Mietvertrag erlaubterweise erweitert hat. Ist dies nicht der Fall, weil der dort vereinbarte Betriebszweck überschritten wird, muss dies der spätere Mieter im Zweifel nicht dulden. Er kann von seinem Vermieter verlangen, dass dieser einschreitet. Das gleiche gilt, wenn früherer Mieter und Vermieter den Betriebszweck später erweitern. Denn der Vermieter hat die spätere Konkurrenzsituation durch eigenes Handeln erst herbeigeführt.

Umgekehrt scheidet Konkurrenzschutz nicht zwingend aus, wenn die Ausweitung des Sortiments durch den früheren Mieter zulässig ist, weil dessen Mietvertrag einen weiten Betriebszweck enthält.²⁹ Denn der spätere Mieter weiß nicht und kann nicht wissen, welche Betriebszwecke mit anderen Mietern vereinbart sind. In einem solchen Fall wird man dem Vermieter ausnahmsweise zumindest dann Aufklärungspflichten auferlegen müssen, wenn die (mögliche) Ausweitung des Angebots für den späteren Mieter bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar ist.

Enthält der Mietvertrag mit dem späteren Mieter eine ausdrückliche Konkurrenzschutzklausel, ist diese maßgeblich. Dort kann etwa, wenn es dem Mieter wichtig ist, Konkurrenzschutz gegen die Ausweitung des Sortiments früherer Mieter vereinbart sein. Auch kann sich eine solche weite Verpflichtung durch Auslegung ergeben. In der Praxis sind solche weitergehende Konkurrenzschutzklauseln, die sich auch gegen vorhersehbare Erweiterungen des Sortiments früherer Mieter richten, eher selten. Dies sei an einigen Fällen veranschaulicht:

Ein Optiker, dessen Mietvertrag eine vertragliche Konkurrenzschutzklausel enthält, wonach an ein weiteres Optiker- und Hörgeschäft nicht vermietet werden darf, hat keinen Konkurrenzschutz, wenn ein bereits ansässiger Hals-, Nasen-, Ohrenarzt sein Spektrum auf den Verkauf von Hörgeräten erweitert.³⁰ Die betreffende Entscheidung weist die Besonderheit auf, dass bei Abschluss des Mietvertrags mit dem Optiker ein solcher Verkauf von Hörgeräten gesetzlich nicht möglich war, die entsprechende Regelung aber später geändert wurde. Insofern hätte man auch zu dem Ergebnis kommen können, dass diese Konkurrenz für den Optiker nicht vorhersehbar war.³¹ Allerdings für den Vermieter ebenso wenig.

Ein Mieter, der einen Autoglas-Service betreibt, genießt keinen Konkurrenzschutz, wenn der bereits vorher ansässige Kfz-Betrieb später selbst Autoglaserarbeiten anbietet.³² Denn der spätere Mieter musste mit der Ausweitung der Dienstleistung rechnen.

Siedeln sich ein Café oder ein Gastronomiebetrieb neben einem großen Supermarkt an, so müssen deren Inhaber damit rechnen, dass der Supermarkt sein Sortiment ausweitet – ggf. durch Untervermietung – und selbst Caféwaren oder heiße Würstchen und Brathähnchen anbietet. Eine solche Ausweitung des Sortiments führt also nicht zum Konkurrenzschutz des späteren Mieters, es sei denn, dies ist ausdrücklich vertraglich vereinbart.

Dagegen kann ein späterer Spielhallenbetreiber Konkurrenzschutz geltend machen, wenn der frühere Betreiber eines Spielcasinos sein Geschäft mit Zustimmung des Vermieters in eine Spielhalle umwandelt.³³ Denn der Spielhallenbetreiber konnte bei Vertragsschluss mit einer solchen Umwandlung nicht rechnen.

Beraterhinweis Der Mieter, dem es auch auf Konkurrenzschutz gegen die Ausweitung des Betriebs bereits ansässiger Mieter ankommt, sollte versuchen, eine entsprechende ausdrückliche Regelung in seinen Mietvertrag reinzuverhandeln.

4. Verlängerung des auslaufenden Mietvertrags des früheren Mieters

Aufgrund des Prioritätsgrundsatzes gibt es keinen Konkurrenzschutz gegen bereits ansässige Mieter. Aber was passiert, wenn der Mietvertrag eines solchen Mieters ausläuft, von den Parteien dann aber einvernehmlich verlängert oder neu abgeschlossen wird?

Die Verlängerung eines auslaufenden Vertrags oder dessen Neuabschluss beeinträchtigen nicht das Prioritätsprinzip. Der spätere Mieter wird dadurch also nicht zum früheren Mieter. Erst recht gilt dies, wenn der Mieter eine Verlängerungsoption ausübt. Werden dem Mieter im Rahmen der Verlängerung oder des Neuabschlusses zusätzliche oder ganz neue Räume in der Immobilie zuge-

- 251 -

Wichert, MietRB 2019, 248-252

- 252 -

wiesen, dürfte auch das in der Regel nichts am ursprünglichen Prioritätsgrundsatz ändern.

Zwei Einschränkungen wird man aber machen müssen: Vereinbaren die Mietvertragsparteien im Rahmen von Verlängerung oder Neuabschluss eine wesentliche und nicht vorhersehbare Veränderung des Betriebszwecks, durch welche eine Konkurrenzsituation erst entsteht, erwächst dem späteren Mieter ein Anspruch auf Konkurrenzschutz gegen den Vermieter. Denn die Konkurrenzsituation selbst ist ja erst nach Einzug des späteren Mieters entstanden – durch die vertragliche Veränderung des Betriebszwecks.

Die zweite Einschränkung besteht, wenn der frühere Mieter nach Beendigung des Mietvertrags auszieht, später aber einen neuen Mietvertrag abschließt und wieder einzieht. Der Auszug markiert eine Zäsur, aufgrund derer der Prioritätsgrundsatz endet.

IV. Lösung des Einführungsfallles

Das LG Frankfurt/M. wird dem Vermieter Recht geben. Denn B kann sich wegen des Prioritätsgrundsatzes nicht auf Konkurrenzschutz gegenüber A berufen; dieser war bereits vor ihm in der Immobilie ansässig. Dabei spielt keine Rolle, dass A zunächst nur eine Strafrechtskanzlei betrieb und dann sein Angebot erlaubter Weise auf Arbeitsrecht erweiterte. Mit einer solchen Erweiterung musste B bei Vertragsschluss rechnen.

Auch die vertragliche Konkurrenzschutzvereinbarung des B bezieht sich nicht auf die Erweiterung des Angebots durch A. Wenn B dies bei Vertragsschluss gewollt hätte, hätte er auf eine ausdrückliche Vereinbarung drängen müssen, die gerade auch die Erweiterung des Angebots durch A erfasst. Ob der

Vermieter sich auf einen solchen erweiterten vertraglichen Konkurrenzschutz eingelassen hätte, steht freilich auf einem anderen Blatt.

Fußnoten

- *) www.aclanz.de, Frankfurt/M. und Berlin.
- 1) Angelehnt an OLG Köln v. 27.5.2005 - 1 U 72/04 , MDR 2006, 86 = MietRB 2005, 258.
- 2) Zur Entwicklung des Konkurrenzschutzes in der Rechtsprechung: *Hübner/Griesbach/Fürst* in Lindner-Figura u.a., Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2017, Kapitel 14 Rz. 16 ff.
- 3) BGH v. 24.1.1979 - VIII ZR 56/78 , NJW 1979, 1404; *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 346.
- 4) BGH v. 24.1.1979 - VIII ZR 56/78 , NJW 1979, 1404; *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemiete, 2013, Baustein 128 Rz. 1; *Leo/Ghassemi-Tabar*, NZM 2009, 337, 338.
- 5) OLG Hamm v. 6.11.1990 - 7 U 135/90 , NJW-RR 1991, 975; *Häublein* in MünchKomm/BGB, 7. Aufl. 2016, § 535 Rz. 139; *Kern* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 535 Rz. 345.
- 6) BGH v. 10.10.2012 - XII ZR 117/10 , MietRB 2012, 350; OLG Düsseldorf v. 19.2.2013 - I-24 U 157/12 , MietRB 2013, 292; *Lehr* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 55 Rz. 128, 124; BeckOK/BGB/*Zehelein*, Stand: 1.5.2019, § 535 Rz. 373.
- 7) *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 330 ff.
- 8) *Leo/Ghassemi-Tabar*, NZM 2009, 337, 338; *Menn*, NZM 2017, 689.
- 9) BeckOK-Mietrecht/*Hoffmann*, Stand: 1.6.2019, § 535 Rz. 2103; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, 7. Aufl. 2019, Kap. 13 Rz. 8.
- 10) *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemiete, 2013, Baustein 127 Rz. 1; *Niklas*, ZMR 2015, 270.
- 11) Vgl. BeckOGK/*Hörndler*, Stand: 1.4.2019, § 578 Rz. 204 ff.; *Menn*, NZM 2017, 688, 693.
- 12) BGH v. 3.3.2010 - XII ZR 131/08 , MDR 2010, 738 = MietRB 2010, 162; BeckOK/BGB/*Zehelein*, Stand: 1.5.2019, § 535 Rz. 383.
- 13) Dazu einerseits OLG Brandenburg v. 25.11.2014 - 6 U 117/13 , MDR 2015, 18 = MietRB 2015, 39; andererseits KG v. 11.4.2019 - 8 U 147/17 , IMR 2019, 2838.
- 14) BGH v. 11.1.2012 - XII ZR 40/10 , MDR 2012, 271 = MietRB 2012, 100; OLG Frankfurt v. 11.5.2004 - 11 U 27/03 , NZM 2004, 706; OLG Köln v. 27.5.2005 - 1 U 72/04 , MietRB 2005, 258; OLG Brandenburg v. 26.5.2010 - 3 U 101/09 , IMR 2011, 280; *Kraemer* in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und der Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kapitel III Rz. 2890.
- 15) *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 359; *Menn*, NZM 2017, 689, 692.
- 16)

- Lehr* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 55 Rz. 13 ff.; *Kraemer*, in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und der Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kapitel III Rz. 2890.
- 17) BeckOK-Mietrecht/*Hoffmann*, Stand: 1.6.2019, § 535 Rz. 2105.
 - 18) BGH v. 16.9.1981 – VIII ZR 161/80 , MDR 1982, 314 = ZMR 1982, 11; *Lehr* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 55 Rz. 81; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, 7. Aufl. 2019, Kapitel 13 Rz. 9; *Kern* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 535 Rz. 373.
 - 19) *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 338 f.
 - 20) *Menn*, NZM 2017, 688, 694; *Niklas*, ZMR 2015, 270.
 - 21) *Kern* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 535 Rz. 377.
 - 22) *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 361; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, 7. Aufl. 2019, Kapitel 13 Rz. 71; a.M. *Lehr* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 55 Rz. 15.
 - 23) Insofern zutreffend *Lehr* in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 55 Rz. 21.
 - 24) *Ghassemi-Tabar* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 2015, § 535 Rz. 344; *Kern* in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 535 Rz. 348.
 - 25) *Hübner/Griesbach/Fürst* in Lindner-Figura u.a. Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2017, Kapitel 14 Rz. 123; *Schmidt-Futterer/Eisenschmid*, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 535 Rz. 603.
 - 26) BGH v. 11.1.2012 – XII ZR 40/10 , MDR 2012, 271 = MietRB 2012, 100; OLG Düsseldorf v. 15.5.1997 – 10 U 4/96 , ZMR 1997, 583; OLG Köln v. 27.5.2005 – 1 U 72/04 , MietRB 2005, 258; OLG Brandenburg v. 26.5.2010 – 3 U 101/09 , IMR 2011, 280; OLG Dresden v. 7.7.2017 – 5 U 556/17 , MietRB 2017, 350.
 - 27) BGH v. 11.1.2012 – XII ZR 40/10 , MDR 2012, 271 = MietRB 2012, 100; OLG Köln v. 27.5.2005 – 1 U 72/04 , MDR 2006, 86 = MietRB 2005, 258; OLG Dresden v. 7.7.2017 – 5 U 556/17 , MDR 2017, 1235 = MietRB 2017, 350; *Hoffmann*, MietRB 2012, 277; *Oprée/Reinhard*, NZM 2013, 16, 18.
 - 28) Vgl. *Oprée/Reinhard*, NZM 2013, 16, 19.
 - 29) BeckOK-Mietrecht/*Hoffmann*, Stand: 1.6.2019, § 535 Rz. 2103, § 535 Rz. 2109.
 - 30) BGH v. 11.1.2012 – XII ZR 40/10 , MDR 2012, 271 = MietRB 2012, 100; hierzu *Oprée/Reinhard*, NZM 2013, 16.
 - 31) Zu diesem Ergebnis kam auch die Vorinstanz OLG Braunschweig v. 25.2.2010 – 8 U 98/09 , n.V.; vgl. auch *Hoffmann*, MietRB 2012, 277; *Ghassemi-Tabar*, Info M 2012, 60.
 - 32) OLG Brandenburg v. 26.5.2010 – 3 U 101/09 , IMR 2011, 280.

- 33) OLG Düsseldorf v. 15.5.1997 - 10 U 4/96 , ZMR 1997, 583; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsräummiere, 7. Aufl. 2019, Kapitel 13 Rz. 75.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln