

Gericht:	LG Berlin
Entscheidungsdatum:	15.12.2022
Aktenzeichen:	21 S 1/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 198
Normen:	§ 353 BGB, § 536 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 198

Titelzeile

Kein Konkurrenzschutz bei Ausweitung des Spektrums durch den branchennahen Bestandsmieter!

BGB §§ 353, 536

Leitsatz

Gewährt der Mietvertrag Konkurrenzschutz für den Betrieb einer kieferorthopädischen Praxis, so ist der Mieter wegen des Prioritätsgrundsatzes nicht davor geschützt, dass der in dem Gebäude bereits praktizierende Zahnarzt später auch kieferorthopädische Leistungen erbringt.

Das Problem Ein Kieferorthopäde mietet in einem Ärztehaus in Berlin-Lichtenberg Praxisräume. Der Mietvertrag enthält folgende Klausel: „Konkurrenz- und Sortimentsschutz für den Betrieb einer Praxis für Kieferorthopädie.“ Dem Kieferorthopäden ist bei Vertragsschluss bekannt, dass in dem Ärztehaus bereits ein Zahnarzt praktiziert. Dieser erweitert später sein Spektrum und erbringt auch kieferorthopädische Leistungen. Der Kieferorthopäde sieht darin eine Verletzung seines Konkurrenzschutzes und mindert die Miete. Der Vermieter erhebt Zahlungsklage.

Die Entscheidung des Gerichts Das LG Berlin gibt dem Vermieter Recht. Der vertragliche Konkurrenzschutz sei nicht verletzt, denn der Zahnarzt habe in dem Ärztehaus schon vor Abschluss des Mietvertrags mit dem Kieferorthopäden praktiziert.

Zwar stelle ein Verstoß gegen einen vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz einen Mangel der Mietsache dar, der zu einer Minderung der Miete führe. Indes liege hier wegen des Prioritätsgrundsatzes ein solcher Verstoß nicht vor. Der Zahnarzt sei nämlich schon vorher Mieter im Ärztehaus gewesen und habe, ohne gegen seine Approbation zu verstoßen, auch kieferorthopädische Leistungen anbieten dürfen (Verweis u.a. auf OLG Frankfurt v. 12.4.2018 - 2 U 111/17, MietRB 2018, 295 [Wichert]). Der Kieferorthopäde hätte also bei Vertragsschluss damit rechnen müssen, dass der Zahnarzt später tatsächlich solche Leistungen erbringen würde und es zu Überschneidungen mit seiner eigenen Dienstleistung kommen könnte. In einem solchen Fall trage der Neumieter das Ausweidungsrisiko des branchennahen Bestandsmieters.

Dem stehe auch nicht entgegen, dass dem Zahnarzt laut dessen Mietvertrags seine Mieträume „zur alleinigen Nutzung als Praxis für Zahnmedizin überlassen“ worden sei. Denn dieser Vertragszweck schließe das Angebot kieferorthopädischer Leistungen nicht aus. Die Formulierung „alleinige Nut-

zung“ enthalte keine Einschränkung in Bezug auf die zahnärztliche Tätigkeit, sondern nur die Festlegung, dass überhaupt eine Zahnarztpraxis (und nicht z.B. eine Apotheke) betrieben werde.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt (anders *Bieber*, GE 2023, 480). Sie liegt auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung, wonach der den Konkurrenzschutz ausschließende Prioritätsgrundsatz auch die mögliche Ausweitung des Spektrums durch den branchennahen Bestandsmieter umfasst (BGH v. 11.1.2011 - v. 11.1.2012 - XII ZR 40/10, MDR 2012, 271 = MietRB 2012, 100 [*Bittner*]; *Wichert*, MietRB 2019, 248, 250 f.). Erstrebt der Neumieter auch insofern Konkurrenzschutz, muss das im Vertrag unmissverständlich geregelt werden. Ob sich aber ein Vermieter je darauf einlässt, ist zweifelhaft. Er könnte nämlich sehenden Auges in eine Pflichtenkollision geraten, und zwar dann, wenn er dem Bestandsmieter die Ausweitung seines Spektrums vertraglich nicht verbieten kann.

Beraterhinweis Bei der Mietvertragsgestaltung sollte das Thema Konkurrenzschutz stets mitbedacht und mitgeregelt werden. Enthält nämlich der Mietvertrag dazu keine Regelung, gilt häufig der sog. vertragsimmanente Konkurrenzschutz (dazu *Seldeneck/Wichert/Fallak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 127). Wie weit dieser im konkreten Einzelfall reicht, ist aber von vornherein unsicher - für Mieter wie Vermieter.

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln