

Gericht:	OLG Düsseldorf
Entscheidungsdatum:	12.09.2023
Aktenzeichen:	24 U 47/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 324-325
Normen:	§ 305b BGB, § 305c BGB, § 535 BGB, § 536 BGB, § 531 ZPO
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 324-325

Titelzeile

Konkurrenzschutz: Physiotherapeut vs. Chiropraktor

BGB §§ 305b, 305c, 535, 536; ZPO § 531

Leitsatz

Gewährt eine Konkurrenzschutzklausel dem mietenden Physiotherapeuten Schutz vor Unternehmen, „die mit dem Geschäftsbereich direkt konkurrieren“ und untersagt sie den „Betrieb einer weiteren gleichartigen physiotherapeutischen Praxis“, so erstreckt sie sich nicht auf die spätere Vermietung an einen Chiropraktoren mit Heilpraktikererlaubnis.

Das Problem Es geht um Gewerberäume, in denen die Mieter eine physiotherapeutische Praxis betreiben. Der Mietvertrag enthält folgende - individuell ausgehandelte - Regelung zum Konkurrenzschutz: „Konkurrenzschutz wird in folgendem Umfang vereinbart: Der Vermieter verpflichtet sich, auf dem Gelände ... keine Räume an Unternehmen bzw. Personen zu vermieten oder zu überlassen oder eine Überlassung zu dulden, die mit dem Geschäftsbereich des Mieters direkt konkurrieren. Damit ist der Betrieb einer weiteren gleichartigen physiotherapeutischen Praxis nicht zulässig.“ Später vermietet die Vermieterin in dem Gebäude Flächen an eine Chiropraktorin mit Heilpraktikererlaubnis. Die Physiotherapeuten halten dies für eine Verletzung des vereinbarten Konkurrenzschutzes und mindern die monatliche Nettomiete seitdem um 25 %. Die Vermieterin klagt auf Zahlung des Mietrückstandes.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Düsseldorf gibt der Vermieterin Recht. Diese habe durch die Vermietung an die Chiropraktorin nicht gegen den vereinbarten Konkurrenzschutz verstoßen, daher sei auch die Miete nicht gemindert.

Der Konkurrenzschutz sei auf das Verbot der Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte, die mit dem „Geschäftsbereich des Mieters direkt konkurrieren“, mithin eine „weitere gleichartige physiotherapeutische Praxis“ betreiben, beschränkt. Damit seien nicht sämtliche Tätigkeiten

- 324 -

MietRB 2023, 324-325

- 325 -

erfasst, die in therapeutischen Einwirkungen auf den Bewegungsapparat bestünden. Vielmehr sollten die Physiotherapeuten vor unmittelbarer Konkurrenz in einem gleichartigen Geschäftsbetrieb ge-

schützt werden. Dies komme in der Klausel deutlich zum Ausdruck, denn dort werde abgestellt auf eine „direkte“ Konkurrenz und den Betrieb einer „gleichartigen physiotherapeutischen Praxis“. Hätten die Parteien auch kleinere Überschneidungen der angebotenen physiotherapeutischen Leistungen von dem Konkurrenzschutz umfassen wollen, so hätte es nahegelegen, konkrete Leistungen zu benennen oder eine beispielhafte Aufzählung („z.B.“, „etwa“, „unter anderem“, „insbesondere“ o.Ä.) vorzunehmen.

Die Chiropraktorin betreibe keine physiotherapeutische Praxis und habe auch keine physiotherapeutische Ausbildung. Eine Tätigkeit nach dem Masseur- und Physiotherapeutengesetz (MPhG) sei ihr nicht erlaubt; es sei auch weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sie Physiotherapie innerhalb des dort beschriebenen Leistungsspektrums anbiete. Der Beruf des Physiotherapeuten sei geschützt und das Führen der Berufsbezeichnung nur nach einer staatlich vorgeschriebenen Ausbildung zulässig, weshalb die Chiropraktorin keine physiotherapeutischen Leistungen gemäß dem MPhG erbringen darf.

Demgegenüber sehe das Heilpraktikergesetz (HeilprG) weder eine Ausbildung noch eine staatliche Prüfung vor. Eine Heilpraktikererlaubnis, über welche die Chiropraktorin verfüge, erhalte jede Person, die bei einer Überprüfung vor dem Gesundheitsamt oder der nach Landesrecht zuständigen Stelle nachweise, dass von ihr keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung oder für die sie aufsuchenden Patienten ausgehe. Es werde nicht überprüft, ob und welche medizinischen Fachkenntnisse der angehende Heilpraktiker nachweisen kann. Für Heilpraktiker gelte seit jeher die Therapie- und Methodenvielfalt. Gesundheitsfachberufe, wie der des Physiotherapeuten, unterlägen stets ärztlichen Weisungen, könnten sich also nicht auf die Therapiefreiheit berufen und übten als „Heilhilfsberuf“ keine Heilkunde i.S.v. § 1 HeilprG aus. Dies gelte für Heilpraktiker nicht, sie befassten sich häufig mit alternativen Heilmethoden, wie beispielsweise im Bereich „Chiropraktik“. Die daraus ersichtlichen Unterschiede zwischen den Tätigkeiten belegten, dass es sich um unterschiedliche Berufe handele und die Konkurrenzschutzklausel nicht verletzt sei.

Konsequenzen für die Praxis Die sorgfältig begründete Entscheidung überzeugt. Und sie belegt, wie wichtig eine genaue Formulierung des Konkurrenzschutzes ist - für Mieter wie Vermieter.

Beraterhinweis Gelegentlich bauen Behörden bürokratische Hürden auf, um Chiropraktoren eine Heilpraktikererlaubnis verweigern zu können. Eine solche Verwaltungspraxis ist nicht (mehr) gerechtfertigt (vgl. VGH BW v. 14.6.2023 - 9 S 1836/21, juris; *Bayram / Wichert*, GewArch 2009, 149).

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