

## Konkurrenzschutzklausel gilt nicht für Bestandsmieter

**Mietrecht.** Eine Konkurrenzschutzklausel schützt nicht automatisch vor der Ausweitung des Leistungsangebots durch Bestandsmieter.

*LG Berlin, Urteil vom 15. Dezember 2022,  
Az. 21 S 1/22*

*Rechtsanwältin  
Sabrina Greubel  
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

### DER FALL

Der Kläger ist Vermieter und der Beklagte ist Mieter von Mietflächen in einem Ärztehaus. Im Mietvertrag wurde „Konkurrenz- und Sortimentsschutz für den Betrieb einer Praxis für Kieferorthopädie“ zugunsten des Mieters vereinbart. In den Monaten August 2020 bis Februar 2021 hatte er die Miete mangelbedingt gemindert, weil ein weiterer Mieter des Ärztehauses, eine

Zahnarztpraxis, ebenfalls kieferorthopädische Leistungen anbot. Das Mietverhältnis über die Zahnarztpraxis bestand bereits, als Vermieter und Mieter den Mietvertrag über die Praxis für Kieferorthopädie abgeschlossen haben. Dies wusste der Kieferorthopäde. Der Vermieter verklagte ihn auf Zahlung der gesamten Miete und bekam Recht.

### DIE FOLGEN

Die Mietminderung erfolgte nach Auffassung des Gerichts zu Unrecht. Der Verstoß gegen eine mietvertragliche Konkurrenzschutzklausel kann zwar grundsätzlich einen Mangel der Mietsache begründen. Einen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel sah das Gericht hier aber nicht. Nach dem Prioritätsprinzip besteht kein Konkurrenzschutz, da der Bestandsmieter die kieferorthopädischen Leistun-

gen innerhalb seiner Zulassung anbietet und dem Beklagten bei seinem Mietvertragsabschluss bekannt war, dass eine Zahnarztpraxis im Ärztehaus betrieben wird. Die Konkurrenzschutzklausel schützt den Mieter nicht davor, dass der Bestandsmieter Leistungen anbietet und erbringt, die er im Rahmen seiner Zulassung erbringen darf.

### WAS IST ZU TUN?

Bei der Gestaltung von Konkurrenzschutzklauseln ist sorgfältig zu prüfen, welche Bestandsmieter es im Mietobjekt gibt. Es sind auch Bestandsmieter zu berücksichtigen, die branchennahe Leistungen erbringen, da es zu branchenüblichen Ausweitungen der Leistungen kommen kann, vor denen eine Konkurrenzschutzklausel unter Umständen nicht schützt. Gibt es branchengleiche oder -nahe Bestandsmieter, ist eine ausdrückliche Regelung zu treffen, wenn auch hinsichtlich solcher Nutzer Konkurrenzschutz gewährt werden soll. Faktisch werden sich Vermieter nicht darauf einlassen,

Konkurrenzschutz hinsichtlich der Bestandsmieter einzuräumen. Vorsicht ist aber auch dann geboten, wenn es Konkurrenzschutz vor einer Ausweitung der angebotenen Leistungen der Bestandsmieter geben soll. Denn in der Regel haben Mieter unter dem vereinbarten Mietzweck gewisse Handlungsspielräume hinsichtlich der mietvertraglich zulässigen Nutzung und der angebotenen Leistungen. Daher sollten Vermieter stets sorgfältig prüfen, inwieweit sie Konkurrenzschutz überhaupt gewähren können, ohne gegen bestehende Mietverträge zu verstoßen. (redigiert von Anja Hall)