

Grundsatzurteil des BGH Betriebspflicht und Konkurrenzausschluss im Gewerberaummietrecht!

In einem aktuellen Urteil des BGH (XII ZR 51/19), das die Statik des Mietmarkts für Einzelhandels- und Gastronomieimmobilien erheblich verändern wird, hat der BGH eine gleichzeitige formularvertragliche Vereinbarung von Betriebspflicht mit Sortimentsbindung und Ausschluss von Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters für unwirksam befunden.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Parteien einen langfristigen Gewerberaummietvertrag über eine Gastronomiefläche in einem Einkaufszentrum abgeschlossen. In dem Vertrag hatten sie einerseits eine Betriebspflicht des Mieters mit Sortimentsbindung vereinbart, andererseits den Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes. Der Mieter kündigte das Mietverhältnis unter anderem fristlos aus wichtigem Grund wegen einer Verletzung des ihm zustehenden Konkurrenzschutzes.

Der BGH bestätigt in seiner Entscheidung zunächst, dass die Vereinbarung einer Betriebspflicht, einer Sortimentsbindung sowie der Ausschluss von Konkurrenzschutz jeweils für sich genommen formularmäßig möglich ist.

Sobald jedoch in einem vom Vermieter gestellten Formularvertrag eine Kombination aus diesen drei Klauseln enthalten sei, werde der Mieter unangemessen benachteiligt. Maßgebend sei dabei auf den Ausschluss des Konkurrenzschutzes abzustellen, denn dies verschaffe dem Vermieter die Möglichkeit, Konkurrenzunternehmen mit gleichem oder ähnlichem Sortiment in der unmittelbaren Nachbarschaft des Mieters anzusiedeln. Dadurch jedoch geraten der Umsatz und die Geschäftskalkulation des Mieters in Gefahr, umso mehr dann, wenn ihm zusätzlich eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegt sei. In diesem Fall fehle es dem Mieter an Möglichkeiten, sich durch Veränderung des eigenen Angebots an die entstandene Konkurrenzsituation anzupassen oder zumindest durch Verkürzung seiner Betriebszeiten seine Kosten zu reduzieren.

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Rechtsfolge ist die Unwirksamkeit der betreffenden Klauseln. Damit jedoch gilt für den Vermieter der „vertragsimmanente Konkurrenzschutz“, der dann verletzt ist, wenn der Vermieter in Einkaufszentren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb des Mieters noch andere Mieter mit exakt oder ganz überwiegend dem gleichen Sortiment aufgenommen hat und diese in unmittelbarer Konkurrenz zum Mieter stehen.

Wird der vertragsimmanente Konkurrenzschutz verletzt, kann dies weitreichende Folgen haben. Neben Ansprüchen auf Beseitigung der Konkurrenzsituation stehen dem Mieter Gewährleistungsrechte zu, wie Minderung, Schadensersatz und auch Kündigung.

Fazit:

In einem Marktumfeld, in dem der Einzelhandel tendenziell unter Druck steht, eröffnet das Urteil Gewerbemieter die Möglichkeit, sich von unprofitablen Standorten zu trennen, eine Mietminderung zu erreichen oder durch Einstellen des Betriebs Fakten zu schaffen. Vermieter sollten ihre Mietverträge deshalb schleunigst prüfen und auf die neuen rechtlichen Gegebenheiten anpassen, dies gegebenenfalls durch eine modifizierte Konkurrenzschlussklausel.

Gerade in Anbetracht der COVID-19-Pandemie und der (noch) offenen Rechtsfrage, inwieweit gesetzlich oder behördlich angeordnete Betriebsschließungen zu einer Minderung bzw. Anpassung der Miete nach § 313 BGB führen können, ist es den Vertragsparteien umso mehr zu empfehlen, einvernehmliche Lösungen zu finden, die in einem schriftformgemäßen Nachtrag gem. § 550 BGB zu regeln sind. In einer solchen Nachtragsvereinbarung können sodann auch modifizierte Konkurrenzklauseln und/oder Betriebspflichten neu geregelt werden.

Unseren Newsletter „Aktuelle Tipps zum Corona-Gesetz“ erhalten Sie [hier](#).

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter info@breiholdt-voscherau.de.

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de