

KONKURRENZSCHUTZ-KOMBIKLAUSELN

BGH hebt Geschäftsmodell aus

von RiOLG a. D. Günther Geldmacher, Düsseldorf

| Kombinationsklauseln, die Mietern in Einkaufszentren eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegen und gleichzeitig jeglichen Konkurrenzschutz ausschließen, gehören zum gängigen Geschäftsmodell bei der Vermietung von Ladenlokalen in Einkaufszentren. Sie sollen – im Interesse aller Mieter – den Branchenmix und damit die Attraktivität des Einkaufszentrums erhalten. Der BGH hat dieser Praxis nun einen Riegel vorgeschoben und sich gegen die Wirksamkeit von Kombinationsklauseln entschieden. |

Sachverhalt

Zwischen den Parteien besteht ein formularmäßiger Mietvertrag für die Dauer von zehn Jahren über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum (Food-Court) zum Betrieb eines hochwertigen Fast-Food-Restaurants im Bereich Kartoffelspeisen. Der Formularmietvertrag enthält eine Betriebspflicht der Beklagten mit Sortimentsbindung sowie den Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.5.17 aus wichtigem Grund fristlos. Grund: Sie seien durch die Betriebspflicht mit Sortimentsbindung, ohne ihrerseits Konkurrenzschutz zu genießen, unangemessen benachteiligt. Die Klage festzustellen, dass der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag ungekündigt fortbestehe, hat in den Instanzen Erfolg. Auf Revision der Beklagten hebt der BGH das Urteil des KG (ZMR 19, 671) auf und verweist die Sache an dieses zurück.

■ Leitsätze: BGH 20.2.20, XII ZR 51/19

- a) Ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz kann grundsätzlich auch für Mieter in einem Einkaufszentrum bestehen.
- b) Der formularmäßige Ausschluss des Konkurrenzschutzes in einem Einkaufszentrum bei gleichzeitiger Festlegung einer Betriebspflicht mit Sortimentsbindung benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam. (Abruf-Nr. 214911)

Entscheidungsgründe

Nach § 307 Abs. 1 BGB ist zwar die formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht für sich genommen im Regelfall nicht nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Ebenfalls nicht unangemessen ist für sich genommen eine formularmäßige Abrede, die den Mieter von Gewerberäumen an ein bestimmtes Sortiment bindet oder den Vermieter von einer Verpflichtung zum Konkurrenzschutz freistellt. Der Senat entscheidet indes die umstrittene (Nachweise Urteilsgründe Tz. 34 f.) und bisher offengelassene Frage (BGH ZMR 10, 596), ob dies auch für sog. Kombinationsklauseln gilt dahin gehend, dass die Kumulierung der genannten Bedingungen eine unangemessene und nach § 307 BGB unwirksame Benachteiligung des Mieters darstellt.


ENTSCHEIDUNG
BGH
Benachteiligen die
Klauseln den Mieter?

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 214911
Entscheidend: die
Bedingungen
kumulieren

Zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters gehört die ungestörte Gebrauchsüberlassung der Mietsache (§ 535 BGB). Diese Pflicht umfasst bei einem Gewerberaummietverhältnis prinzipiell auch einen vertragsimmanen Konkurrenzschutz, der auch in einem Einkaufszentrum besteht.

Mit dem formularmäßigen Ausschluss des Konkurrenzschutzes schränkt der Vermieter seine Hauptleistungspflicht ein. Wird in einem typischen Einkaufszentrum durch formularmäßigen Mietvertrag jeglicher Konkurrenzschutz ausgeschlossen, gleichzeitig jedoch dem Mieter eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegt, ist gemäß § 307 Abs. 2 BGB im Zweifel eine unangemessene Benachteiligung anzunehmen. Grund: Hierdurch wird dem Vermieter die Möglichkeit verschafft, Konkurrenzunternehmen mit gleichem oder ähnlichem Sortiment in der unmittelbaren Nachbarschaft des Mieters anzusiedeln. Dadurch geraten dessen Umsatz und die Geschäftskalkulation in Gefahr. Ist ihm in dieser Lage zusätzlich eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegt, fehlt es ihm an Möglichkeiten, sich durch Veränderung des eigenen Angebots an die entstandene Konkurrenzsituation anzupassen oder zumindest durch Verkürzung seiner Betriebszeiten seine Kosten zu reduzieren.

Relevanz für die Praxis

Der BGH hält daran fest, dass weder eine formularmäßige Betriebs- und Offenhaltungspflicht, eine Sortimentsbindung noch ein Konkurrenzausschluss jeweils für sich genommen AGB-widrig sind. Unangemessen ist allein die Kombination dieser Klauseln, wobei dem Ausschluss des Konkurrenzschutzes in diesem Kontext das entscheidende Gewicht zukommt, weil es sich um einen Eingriff in die Hauptleistungspflicht des Vermieters handelt.

Die Entscheidung ist ein Paukenschlag. Sie zwingt viele Betreiber von Einkaufszentren, ihr Betriebskonzept – insbesondere wegen der Rechtsfolgen unwirksamer Kombinationsklauseln – zu überdenken und die Vertragsbedingungen mit den Mietern ggf. neu auszuhandeln. Letzteres wird nicht ohne finanzielle Gegenleistungen umsetzbar sein. Der BGH erkennt entgegen verbreiteter Meinung an, dass ein **vertragsimmanenter Konkurrenzschutz** auch in einem Einkaufszentrum besteht. Insoweit sieht er keinen Anlass, einen geringeren Konkurrenzschutz zu gewähren, als bei der Vermietung mehrerer benachbarter Ladenlokale durch denselben Vermieter in einer Geschäftsstraße.

MERKE | Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz bedeutet, dass der Vermieter verpflichtet ist, keine in der näheren Nachbarschaft des Mieters gelegenen Räume an Konkurrenten zu vermieten oder selbst in Konkurrenz zum Mieter zu treten. Grund: Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts ist es Teil des vom Vermieter zu gewährenden vertragsmäßigen Gebrauchs, in anderen Räumen des Hauses oder auf in unmittelbarer Nähe angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen.

Der Vermieter muss also nicht vom Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernhalten. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalls abzuwägen, inwieweit es nach Treu und Glauben, der jeweils berechtigten Verkehrserwartung und Rücksicht auf die Belange der Parteien geboten ist, Konkurrenz fernzuhalten. Entscheidungsrelevante Abwägungsparameter sind hierbei:

Unangemessene Benachteiligung

Kombination der Klauseln ist unangemessen

Ein Paukenschlag des BGH

Vermieter muss Konkurrenz nicht generell fernhalten

Zum einen nennt der BGH die Größe des Einkaufszentrums sowie die tatsächlichen Umstände der Konkurrenzsituation vor Ort, insbesondere die räumliche Nähe der konkurrierenden Mieter zueinander:

- In einem kleinen Einkaufszentrum mit nur wenigen Ladenlokalen darf etwa davon ausgegangen werden, dass der Vermieter für ein möglichst breit gefächertes Angebot sorgt und Sortimentsüberschneidungen vermeidet.
- Umgekehrt muss der Mieter einer Ladenfläche in einem großen Einkaufszentrum hinnehmen, dass es zu typischen Sortimentsüberschneidungen mit anderen Gewerbetreibenden kommt, zumal die Attraktivität eines großen Einkaufszentrums gerade auch mit der Repräsentanz konkurrierender Angebote steigt.

Konkurrenz ist zum anderen nur abwägungsrelevant, wenn es sich um Betriebe mit „gleichem oder ähnlichem“ Sortiment handelt. Damit ist die Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebensortiment mitentscheidend dafür, ob der Mieter sich auf einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz berufen kann.

Beachten Sie | Der BGH erläutert nicht, wie seine Formulierungen „in der unmittelbaren Nachbarschaft des Mieters“ bzw. „in Nähe zum Geschäft des Mieters“ zu verstehen sind. Damit bleibt es der Praxis überlassen, die für die Annahme einer Konkurrenzsituation relevante räumliche Entfernung der konkurrierenden Geschäfte zu definieren: Besteht das Einkaufszentrum z. B. aus mehreren Etagen, kann es darauf ankommen, ob die konkurrierenden Mieter ihre Geschäfte auf derselben oder unterschiedlichen Etagen haben. Hat etwa das eingeschossige Einkaufszentrum gegenüberliegende Eingänge mit vergleichbarer Kundenfrequenz und liegen die konkurrierenden Geschäfte jeweils an einem der Eingänge, wird ein Konkurrenzausschluss im Zweifel angemessen sein. Liegen die Konkurrenzbetriebe – wie es im Fall des Klägers sein soll – dagegen in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten ebenso wie die Beklagten hauptsächlich Kartoffelspeisen feil, ist der Konkurrenzschutz verletzt.

Ergibt die Prüfung, dass dem Mieter ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz zusteht, wird er durch die Kombinationsklausel aus Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Konkurrenzschutzausschluss unangemessen benachteiligt. Die Klausel(n) sind insgesamt nach § 307 BGB unwirksam.

Beachten Sie | Die Unwirksamkeit der betreffenden Klauseln begründet für sich genommen keinen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung. Der Vertrag ist unter Außerachtlassung der unwirksamen Klauseln fortzusetzen.

Die Verletzung eines bestehenden Konkurrenzschutzes kann einen Mangel der Mietsache bewirken und die aus BGH MK 13, 4 (Abruf-Nr. 123473) bekannten Folgen auslösen (Ansprüche des Mieters auf Verhinderung oder Beseitigung der Konkurrenzsituation, Minderung oder gegebenenfalls eine Schadenersatzpflicht des Vermieters). Wird der Mangel trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 BGB nicht behoben und kann dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden, kann dies einen wichtigen Grund zur Kündigung darstellen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Größe des Einkaufszentrums und Nähe zur Konkurrenz

Zumindest ähnliches Sortiment

**Nicht definiert:
Wann ist die Konkurrenz zu nah?**

**Rechtsfolgen
unwirksamer
Kombinationsklauseln**



ARCHIV
Ausgabe 1 | 2013
Seite 4