

## KONKURRENZSCHUTZ (TEIL 7)

**Das droht bei Verletzungen des Verbots**

von RA Markus Wolf, Niederzier

| Der Beitrag behandelt die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen bestehenden Konkurrenzschutz und die Streitwerte in entsprechenden Verfahren. |

**1. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen Konkurrenzschutzverbot**

Ein Verstoß gegen ein Konkurrenzschutzverbot stellt seit der grundlegenden Entscheidung des BGH aus 2013 einen Sachmangel dar (NJW 13, 44). Hiervon ausgehend stehen dem Mieter bei Vorliegen der jeweiligen Anspruchsvoraussetzungen

- Schadenersatz (§ 536a Abs. 1 BGB),
- Minderung (§ 536 Abs. 1 BGB),
- Zurückbehaltungsrecht,
- Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB und
- Unterlassungsanspruch/Beseitigungsanspruch zu

**a) Minderung**

Eine Minderung kommt bei einer nicht nur unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Konkurrenten in Betracht. Teilweise wird eine Minderungsmöglichkeit schon angenommen, wenn das Konkurrenzverhältnis bislang rein abstrakter Natur ist, eine konkrete Verletzung des Konkurrenzschutzverbotes noch nicht eingetreten ist. Hierzu soll auf einen Vergleich des vertraglichen Konkurrenzschutzes mit der Nutzungsmöglichkeit des Konkurrenten abgestellt werden (OLG Hamm NZM 16, 202).

Die Minderungsquote wird häufig geschätzt (OLG Koblenz NZM 08, 405). Im Fall einer Konkurrenz zwischen einem Fitnessstudio mit einem Kickbox- und Rehasentrum wurde dem Mieter des Fitnessstudios eine Minderungsquote von 25 Prozent nach § 287 ZPO zuerkannt (OLG Hamm ZMR 16, 198).

**b) Unterlassungsanspruch**

Bei einer Konkurrenzschutzverletzung kann der Mieter einerseits die Behebung der Konkurrenzsituation (= Beseitigung) und andererseits die Unterlassung der Vermietung weiterer Flächen an Konkurrenten verlangen.

**Beachten Sie |** Beide Ansprüche richten sich gegen den Vermieter und grundsätzlich nicht gegen den Konkurrenten, weil der Mieter zu seinem störenden Konkurrenten in keiner rechtlichen Beziehung steht und ein Verstoß gegen Vorschriften des UWG regelmäßig nicht gegeben ist.

Problematisch ist, ob dies auch für solche Fallkonstellationen aufrecht erhalten lässt, in denen der störende Mieter in seinem Mietvertrag ausdrücklich eine Verpflichtung zum Unterlassen von Konkurrenz gegenüber dem betreffenden Mieter der Liegenschaft übernommen hat. Insoweit könnte ein

Verstoß ist  
Sachmangel  
der Mietsache

Minderungsquote  
kann oft nur  
geschätzt werden

Ansprüche bestehen  
grundsätzlich nur  
gegenüber dem  
Vermieter

Ausnahmen:  
Vertrag zugunsten  
Dritter (?) ...

Anspruch gegebenenfalls aus Vertrag zugunsten Dritter oder Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter abgeleitet werden. Der BGH hat diese Frage jedoch bewusst offengelassen (NJW 87, 3132).

Ausnahmsweise steht dem verletzten Mieter auch gegenüber dem störenden Konkurrenten unmittelbar ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch zu, wenn störender Mieter und Vermieter bewusst zum Nachteil des Mieters zusammenwirken (BGH NJW 72, 1421).

Auch ein Anspruch gegen den Ehegatten des Vermieters scheidet regelmäßig aus, weil die Eheleute rechtlich betrachtet in Bezug auf ihr Erwerbs- und Geschäftsleben als selbstständig anzusehen sind (BGH NJW 87, 909). Etwas anderes gilt nur, wenn die Konkurrenzschutzverpflichtung vertraglich auf den Ehegatten erweitert wurde oder die beiden Ehegatten kollusiv zusammenwirken.

Im Fall einer Untervermietung kann der in seinem Konkurrenzschutz verletzte Untermieter seine Ansprüche nicht gegenüber dem Eigentümer und Hauptvermieter geltend machen, weil er zu diesem in keiner vertraglichen Beziehung steht. Der Untermieter muss sich insoweit vielmehr an seinen Vertragspartner, den Hauptmieter, halten. Letzteres setzt aber voraus, dass der Hauptmieter selbst Konkurrenzschutz für einen bestimmten Betriebszweck genießt und das Untermietverhältnis den gleichen Betriebszweck betrifft.

### c) Einstweiliger Rechtsschutz

Bei drohendem Verstoß des Vermieters gegen den Konkurrenzschutz kann der Mieter auch einstweiligen Rechtsschutz begehren (KG IMR 09, 12; LG Düsseldorf 28.6.11, 14c O 125/11).

## 2. Gebührenstreitwert

Wie der Gebührenstreitwert bei einer Konkurrenzschutzklage zu ermitteln ist, war Gegenstand zahlreicher Gerichtsentscheidungen. Nach nahezu einhelliger Rechtsprechung ist hierbei gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i. V. m. § 3 Abs. 1 ZPO als Maßstab das Erfüllungsinteresse des Mieters unter Berücksichtigung einer möglichen ordentlichen Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter sowie der Mietminderung und des Schadenersatzes aufgrund der Konkurrenz heranzuziehen. Auf dieser Grundlage wird zwischen unbefristeten Mietverhältnissen zum einen und befristeten Mietverhältnissen zum anderen differenziert.

- Bei unbefristeten Mietverhältnissen wird der Zeitraum bis zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt einer ordentlichen Kündigung zugrunde gelegt (OLG Düsseldorf NZM 06,158).
- Bei befristeten Mietverhältnissen wird gemäß § 9 S. 1 ZPO analog der 3,5-fache Jahresbetrag als Grenze gezogen, soweit die Laufzeit des Vertrags noch darüber hinausgehen würde. Ansonsten gilt der Betrag bis zum Ablauf des Mietverhältnisses (OLG Düsseldorf, a. a. O.; BGH NJW-RR 05, 938).

### WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Die Teile 1 bis 6 der Beitragsreihe finden Sie in MK 2, 3, 4, 5, 7 und 11/19

... und bewusste  
Schädigung durch  
den Konkurrenten

Keine Sippenhaft

Höhe der Miete  
als Orientierung

Maximal das 3,5-  
fache des Jahres-  
betrags der Miete