

# Newsletter Dr. Schinnenburg

## 27. Januar 2013

### **Betr.: Konkurrenzschutz durch den Vermieter**

Es liegt auf der Hand, dass ein Zahnarzt ein Interesse daran hat, dass sich im gleichen Haus sowie in unmittelbarer Nähe kein anderer Zahnarzt niederlässt und ihm dann Konkurrenz macht. Sofern die Praxisräume gemietet sind, sollte der Zahnarzt deshalb vom Vermieter verlangen, dass dieser in anderen Räumen des Hauses sowie auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein anderer Zahnarzt zugelassen wird.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (BGH) gibt es sogar einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, d.h. der Vermieter soll auch ohne eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung verpflichtet sein, eine solche Konkurrenz zu verhindern. Allerdings sollte sicherheitshalber eine präzise gefasste Konkurrenzschutzklausel ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen werden, um dem Vermieter jede Argumentationsmöglichkeit abzuschneiden (z.B. es sei mündlich etwas anderes vereinbart worden oder der Konkurrenzschutz beziehe sich nicht auf alle nahe gelegenen Gebäude des Vermieters).

Lange Zeit war nicht eindeutig, welche Folgen ein Verstoß des Vermieters gegen eine Konkurrenzschutzklausel hat. Jetzt hat der BGH insofern Klarheit geschaffen (Urteil vom 10. Oktober 2012, Az. XII ZR 117/10). Ein solcher Verstoß stellt einen Mangel der Mietsache dar, der eine Mietminderung begründen kann, wenn durch den Mangel der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird.

Es bleiben zwei Probleme: Zunächst muss der mietende Zahnarzt begründen, dass eine solche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt und er muss den ihm entstehenden Schaden beziffern. Dies ist meist nicht einfach, deshalb sollte eine Vertragsstrafe für den Fall eines Verstoßes gegen die Konkurrenzschutzklausel vereinbart werden. Zum anderen muss der Zahnarzt bei der Vornahme der Mietminderung aufpassen: Wenn er einfach die Mietzahlung kürzt, muss er eine fristlose Kündigung des Vermieters befürchten, sobald die einbehaltene Summe zwei Monatsmieten übersteigt (vgl. § 543 (2) Nr. 3b BGB). Stellt sich dann im Gerichtsverfahren heraus, dass die Mietminderung unberechtigt oder überhöht war, greift die fristlose Kündigung durch (vgl. BGH-Urteil vom 11. Juli 2012, Az. VIII ZR 138/11). Deshalb sollte eine Mietminderung immer dadurch vorgenommen werden, dass die Miete weiter in vollem Umfang gezahlt wird, jedoch ausdrücklich auf jeder Überweisung vermerkt wird, dass wegen einer Mietminderung ein genau bezifferter Betrag unter Vorbehalt gezahlt wird. Dann verlangt der Zahnarzt die Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Zahlungen und erhebt ggf. Klage. Wenn sich in dem Prozess herausstellt, dass seine Mietminderung unberechtigt war, verliert er zwar diesen Prozess, nicht aber seine Praxisräume.

Wenn Sie weitere Interessenten für diesen Newsletter kennen, bitte ich um eine kurze Nachricht. Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr beziehen wollen, schicken Sie mir eine Email oder einen Brief.

Dr. med.dent.

# **Wieland Schinnenburg**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Medizinrecht

22081 Hamburg, Lerchenfeld 3

040/250 72 02

[www.rechtsanwalt-schinnenburg.de](http://www.rechtsanwalt-schinnenburg.de)