

Gemietete Praxisräume und der Konkurrenzschutz

RECHT Der Praxismietvertrag spielt bei Neugründungen, Praxisübernahmen und im gesamten Berufsleben eine große Rolle. So sieht er typischerweise lange Laufzeiten (z. B. zehn Jahre Festlaufzeit) mit zusätzlichen Verlängerungsoptionen vor, sodass ihm vor allem auch eine große wirtschaftliche Bedeutung beizumessen ist. Es handelt sich nicht selten um den Praxisvertrag mit dem größten finanziellen Volumen. Welche Aspekte und Fallstricke bei Praxismietverträgen zu beachten sind, erläutert der nachfolgende Beitrag auszugsweise.

Gerade aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung sollte der Mietvertrag rechtssicher gestaltet werden. Neben Regelungen zu Rückbauverpflichtungen oder Vorkehrungen für den Fall der Berufsunfähigkeit des Zahnarztes finden sich in Praxismietverträgen auch häufig Regelungen zum Konkurrenzschutz. Denn der Zahnarzt als Mieter hat regelmäßig ein Interesse daran, dass der Vermieter im selben Gebäude oder in unmittelbarer Nähe keine weiteren Praxisräume an zahnärztliche Kollegen vermietet.

Konkurrenzschutz auch ohne vertragliche Regelung

Zunächst ist es einmal so, dass ein Konkurrenzschutz auch ohne ausdrückliche Regelung im Praxismietvertrag gewährleistet ist; es handelt sich hier um den sog. vertragsimmanenten Konkurrenzschutz. Beispielhaft kann hier ein Beschluss des Kammergerichts Berlin vom 26.11.2018 (Az.: 8 W 58/18) genannt werden, in dem das Gericht wie folgt ausführte:

„Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts gehört es auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 535 BGB, in anderen Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen [...]“

Nach Auffassung des Kammergerichts gehöre *„es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs [...], dass der Vermieter den Mieter in dem vertraglich vereinbarten Gebrauch zum Betrieb des vereinbarten Geschäfts bzw. Gewerbes nicht behindert. Dabei ist der Vermieter allerdings nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Vielmehr ist nach den Umständen des einzelnen Falles abzuwägen, inwieweit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange der Parteien die Fernhaltung von Konkurrenz geboten ist.“*

Durch diese Ausführungen wird gleichzeitig deutlich, dass in den Praxismietvertrag eine klare vertragliche Regelung aufgenommen werden sollte. Denn zum einen muss der Vermieter nicht jedweden Wettbewerb fernhalten und zum anderen führt eine fehlende vertragliche Fixierung zu (unnötigen) Diskussionen.

Besser: Vertragliche Regelung

Vorteilhaft und vorzugswürdig ist es deshalb, eine vertragliche Regelung zum Konkurrenzschutz aufzunehmen, die sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bewegt. So kann sich der Wettbewerbsschutz in den Grenzen des § 138 BGB zum Bei-



spiel auch auf Grundstücke des Vermieters erstrecken, die nicht benachbart sind (vgl. hierzu BGH, WM 1968, 699; OLG Hamm, MDR 1987, 320).

Rechte des Mieters

Erwähnenswert ist weiter, dass ein Verstoß gegen eine Konkurrenzschutzklausel nach dem BGH einen Sachmangel begründet (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2012 – XII ZR 117/10). Der Mieter kann also zum Beispiel:

- vom Vermieter gemäß §§ 535, 536 BGB Erfüllung, also Unterlassung (Verhinderung/Beseitigung) der vertragswidrigen Konkurrenzsituation verlangen,
- die Miete nach § 537 BGB mindern,
- Schadensersatz (z. B. wegen Gewinnausfall) nach § 538 I BGB verlangen oder
- nach erfolgloser Fristsetzung gemäß § 542 BGB fristlos kündigen.

Praxistipp

Verstößt der Vermieter gegen den Konkurrenzschutz, kann der Mieter im Wege einer einstweiligen Unterlassungsverfügung vorgehen. Dies ist allerdings nur zulässig, bis der Vermieter dem Wettbewerber die Praxisräume zur Nutzung (Mietbesitz) noch nicht überlassen hat. Der ab Übergabe bestehenden Konkurrenzsituation kann dann nur noch mit einem aktiven Handeln begegnet werden; der Mieter hat also – neben den oben genannten Rechten – einen Anspruch darauf, dass der Vermieter aktiv wird und beispielsweise das Mietverhältnis mit dem Konkurrenten zum nächstmöglichen Zeitpunkt beendet. Letzteres ist in der Durchsetzung gerade bei langfristig angelegten Mietverhältnissen problematisch. Um derartige Schwebezustände zu vermeiden, sollte der Gestaltung des Praxismietvertrags die notwendige Sorgfalt gewidmet werden.

INFORMATION

Christian Erbacher, LL.M.
Rechtsanwalt

Lyck+Pätzold. healthcare.recht
Nehringstraße 2, 61352 Bad Homburg
Tel.: 06172 139960
www.medizinanwaelte.de

Infos zum Autor

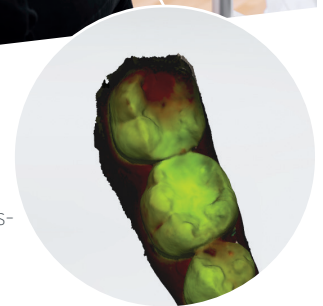


Infos zum Unternehmen



3Shape TRIOS 4

Mehr als nur SCANNEN



Eingebaute
Oberflächenkariesdetektions-
Scantechnologie

Vorbeugende **Maßnahmen** dank **Optionen** zur **Diagnostik** der **Oberflächen- und** **Approximalkaries** und **Monitoring-Tools**

Wenden Sie sich an Ihren Händler bezüglich weiterer Informationen zur Verfügbarkeit von 3Shape Produkten in Ihrer Region

3shape