



Konkurrenzschutzklauseln im gewerblichen Mietrecht - gewerbliches Mietrecht

Konkurrenzschutzklauseln im gewerblichen Mietrecht - gewerbliches Mietrecht

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg und Stuttgart www.grprainer.com führen aus: Mit Urteil vom 11.01.2012 (Az.: XII ZR 40/10) hat der Bundesgerichtshof (BGH) zu den Voraussetzungen der ergänzenden Vertragsauslegung bei einer mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzklausel Stellung genommen. Der BGH hatte in einem Fall zu entscheiden, in dem in einem Mietobjekt, einem Ärztehaus, eine Praxis für Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten betrieben wurde. Dem Mieter, der ein "Optik- und Hörgerätegeschäft" betreibt, wurde Konkurrenzschutz in der Form gewährt, dass kein weiteres Optik- und Hörgerätefachgeschäft in dem Mietobjekt betrieben werden sollte.

Laut BGH müsse sich die ergänzende Vertragsauslegung als zwingende selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang des Vereinbarten ergeben. Die Annahme einer Regelungslücke in der Konkurrenzschutzklausel begegne deshalb rechtlichen Bedenken. Schon der Wortlaut des vereinbarten Konkurrenzschutzes spreche dafür, dass der Mieter allein vor unmittelbarer Konkurrenz durch einen gleichartigen Geschäftsbetrieb geschützt werden sollte. Auch hätte der Mieter damit rechnen müssen, dass der im Mietobjekt praktizierende Facharzt sämtliche Leistungen erbringen wird, zu denen er berechtigt ist und es insoweit zu Überschneidungen kommen kann. Selbst wenn dies bei Vertragsabschluss mangels gesetzlicher Befugnis des Facharztes zur "Direktversorgung" seiner Patienten nicht weiter absehbar gewesen sei.

Im Gewerbemietrecht kann die Ausgestaltung des Mietvertrages von existentieller Bedeutung sein, da dieser oftmals für eine lange Dauer eingegangen und erhebliche Investitionen für den Umbau von Mietobjekten getätigt werden. Es ist deshalb ratsam, einen gewerblichen Mietvertrag vor Vertragsschluss von einem Rechtsanwalt überprüfen zu lassen. Vor allem überprüft dieser, ob sich der Mietvertrag mit den jeweiligen unternehmerischen Bedürfnissen vereinbaren lässt.

Neben der Überprüfung von gewerblichen Mietverträgen kann ein Rechtsanwalt auch die Erstellung von Mietverträgen für gewerbliche Vermieter und Mieter übernehmen. Hierdurch werden deren Interessen von Anfang an rechtswirksam in das Vertragswerk eingebaut und es wird auf diese Weise späteren Schwierigkeiten vorgebeugt. Dies gilt beispielsweise auch für die Vereinbarung einer wirksamen und umfassenden Konkurrenzschutzklausel.

<http://www.grprainer.com/Gewerbliches-Mietrecht.html>

Pressekontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

Firmenkontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater www.grprainer.com ist eine überregionale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Sozietät. An den Standorten Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg, Stuttgart und London berät die Kanzlei im Kapitalmarktrecht, Bankrecht und Gesellschaftsrecht. Zu den Mandanten gehören Unternehmen aus Industrie und Wirtschaft, Verbände, Freiberufler und Privatpersonen.

Anlage: Bild



w w w . g r p r a i n e r . c o m