

Konkurrenzschutz, Sortimentsbindung und Betriebspflicht

Mietverträge für Geschäfte in Einkaufsstrassen und insbesondere in Einkaufszentren weisen sehr häufig Regelungen auf, mit denen die Betreiber und Vermieter versuchen, die Attraktivität des Einkaufserlebnisses aktiv zu erhöhen und Einflussmöglichkeiten hierauf in der Hand zu behalten. Es wird ein Branchenmix und eine Angebotsvielfalt ausgewählt und versucht, durch vertragliche Regelungen über eine Sortimentsbindung und eine Betriebspflicht einerseits, den Ausschluss von Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutz andererseits die gewählte Angebotsvielfalt zu erhalten, selbst aber bei Nachfrageveränderungen nachsteuern zu können.

In einem Berliner Einkaufszentrum kam es über derartige Regelungen zum Streit. Der Betreiber hatte dem Mieter eine Sortimentsbindung und Betriebspflicht auferlegt, einen Schutz des Sortiments und Konkurrenz- und Branchenschutz aber ausdrücklich ausgeschlossen. Ein Mieter hatte sich dadurch unzumutbar benachteiligt gesehen und den Mietvertrag außerordentlich gekündigt.

Ob die Kündigung wirksam war, konnte der BGH letztlich nicht abschließend entscheiden. Das Kammergericht als Berufungsgericht war der Ansicht, die Kombination der Vertragsklauseln sei wirksam, weil kein die Betriebspflicht verstärkender Summierungseffekt auftrete.

Der BGH hält bereits diesen Ansatzpunkt für unzutreffend. Ausgangspunkt der Überlegungen habe der Konkurrenzschutz als Hauptleistungspflicht des Vermieters zu sein, der Ausschluss des Konkurrenzschutzes greife in die Hauptleistungspflicht des Vermieters zur Überlassung der Räume ein. Diese enthalte immanent die Pflicht, in der näheren Umgebung der Mieträume keine Räume an Konkurrenten zu vermieten oder selbst dort Konkurrenz zu machen. Dabei sei es grundsätzlich unerheblich, ob es sich um ein Einkaufszentrum oder eine Geschäftsstraße handele, der Umfang des Konkurrenzschutzes richte sich nach der jeweils berechtigten Verkehrserwartung. Dessen Verletzung könne einen Mangel der Mietsache

bewirken. Mit dem formularmäßigen Ausschluss schränke der Vermieter seine Hauptleistungspflicht ein. Da der Mieter bei einer Betriebspflicht und Sortimentsbindung dem Verändern des ursprünglichen Branchenmixes durch den Vermieter nicht durch Sortimentsanpassung und Betriebsbeschränkung begegnen kann, werde er durch den Ausschluss des Konkurrenzschutzes unangemessen benachteiligt. Damit sei die entsprechende vertragliche Regelung unwirksam, der Mieter kann also Schutz vor Konkurrenz verlangen und seinerseits durch Anpassung seines Sortiments und seiner Betriebszeiten auf einen veränderten Branchenmix reagieren. Einen Grund für eine fristlose Kündigung stellen die Regelungen für sich genommen nicht dar. Ob solche anderweitige Gründe für eine fristlose Kündigung vorliegen, hatte das Berufungsgericht – aus seiner Sicht zutreffend - nicht geprüft, weshalb die Sache zurückzuverweisen war

Bei der Gestaltung der Mietverträge für Einkaufsbereiche ist sehr sorgfältig der Mix der Regelungen zu erwägen, um nicht in eine unangemessene Benachteiligung der Mieter zu geraten und nur noch begrenzt den Branchenmix gestalten und an sich ändernde Bedürfnisse der Kunden anpassen zu können.

(BGH, Urteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19)

Bischofsheim, 6. August 2020