

Praxismietvertrag: Schutz gegen konkurrierende Mieter im selben Haus

Rechtsanwalt Dr. Christoph Osmialowski, Karlsruhe

Einleitung

In der Regel werden Arztpraxen in gemieteten Räumen betrieben. Dies geschieht immer häufiger in sogenannten „Ärztelhäusern“, in denen sämtliche Räume an verschiedene Arztpraxen vermietet werden. Entsprechend hoch ist das Interesse der eine Praxis betreibenden Ärzte, dass ihnen nicht durch die Vermietung von Räumen an andere Ärzte mit denselben Tätigkeitsinhalten Konkurrenten „vor die Nase gesetzt“ werden.

Der erforderliche Konkurrenzschutz kann sich aus dem Vertragsverhältnis zum Vermieter ergeben. Die Grenzen und Konsequenzen dieses Konkurrenzschutzes wurden jüngst durch 2 Urteile des Bundesgerichtshofs klarer gestellt, sodass Ärzte in Zukunft nach aktueller Rechtslage besser gegen die Konkurrenz ärztlicher Mitmieter in demselben Haus geschützt sind.

Urteil des BGH vom

11.01.2012, Az. XII ZR 40/10¹: Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel

Zum Sachverhalt

In gemieteten Räumen wurde eine Praxis für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde betrieben. Nachfolgend schloss die Vermieterin mit der Klägerin einen Mietvertrag über Gewerberäume in dem sogenannten „Ärztelhaus“ zum Betrieb eines Optik- und Hörgerätegeschäfts. Dieser Mietvertrag enthält die Klausel „Konkurrenzschutz für den Mieter wird in folgendem Umfang vereinbart: Kein weiteres **Optik- und Hörgerätegeschäft** ...“.

Die Betreiberin der **HNO-Praxis begann im „verkürzten Versorgungsweg“ Hörgeräte unmittel-**

bar an Patienten abzugeben. Dabei übernimmt der HNO-Arzt unter anderem die audiometrische Messung und das Erstellen von Ohrabdrücken zur Anpassung und Lieferung von Hörgeräten, die Feinanpassung der vom Hersteller direkt an ihn gelieferten Hörgeräte sowie die Einweisung der Patienten.

Die Betreiberin des Optik- und Hörgerätegeschäfts begehrt mit Ihrer Klage von der Vermieterin, gegenüber der Betreiberin der HNO-Praxis auf die Einhaltung der Konkurrenzschutzklausel hinzuwirken, eine Mietminderung hinzunehmen und Schadensersatz wegen entgangenen Gewinns zu leisten. Hierzu hatte sie argumentiert, dass die Konkurrenzschutzklausel dem Wortlaut nach nicht ausdrücklich auch die Abgabe von Hörgeräten durch eine HNO-Praxis erwähnt. Dies sei eine Regelungslücke des Vertrages, die zu ihren Gunsten durch ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden müsse.

Aus den Gründen

Der BGH sieht in der Gewährung der Abgabe von Hörgeräten im „verkürzten Versorgungsweg“ durch die Arztpraxis keinen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel.

Die Argumentation der Klägerin ließ er nicht gelten. Allein der Umstand, dass ein Vertrag für eine bestimmte Fallgestaltung keine Regelung enthält, besage nicht, dass es sich um eine planwidrige Unvollständigkeit des Vertrages (Regelungslücke) handelt. Von einer solchen Unvollständigkeit könne nur gesprochen werden, wenn **ohne Vervollständigung des Vertrages das Ergebnis in offenbarem Widerspruch mit dem tatsächlich Vereinbarten stehen würde und eine angemessene interessengerechte Lösung nicht zu erzielen wäre.** Zudem dürfe die ergänzende Vertragsaus-

legung nicht zu einer wesentlichen Erweiterung des Vertragsinhaltes führen. Zur Verwirklichung des Regelungsplans der Vertragsparteien sei nicht erforderlich, den vereinbarten Konkurrenzschutz auf die Abgabe von Hörgeräten im „verkürzten Versorgungsweg“ auszudehnen.

Maßgeblich sei vielmehr, welchen Umfang des Konkurrenzschutzes die Betreiberin des Optik- und Hörgerätegeschäfts bei Abschluss des Mietvertrages erwarten konnte. In der Konkurrenzschutzklausel des Mietvertrages wurde der gewährte Konkurrenzschutz konkret beschrieben und auf das Verbot der Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte zum Betrieb eines Optik- und Hörgerätegeschäfts begrenzt. Die Klägerin sollte demnach primär vor unmittelbarer Konkurrenz durch einen gleichartigen Geschäftsbetrieb geschützt werden. Der Klägerin war **bei Abschluss des Mietvertrages bekannt, dass in dem Mietobjekt eine Praxis für Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten betrieben wird. Sie musste daher bereits zu diesem Zeitpunkt damit rechnen, dass der dort praktizierende Facharzt sämtliche Leistungen erbringen wird, zu denen er berechtigt ist und es zu Überschneidungen zwischen ihrem Leistungsangebot und der ärztlichen Tätigkeit kommen kann.** Hätten die Vertragsparteien tatsächlich die Absicht gehabt, die Klägerin auch vor ärztlichen Leistungen zu schützen, die sich mit ihrem eigenen Geschäftsbereich überschneiden, hätte es nahegelegen, bei der Formulierung der Konkurrenzschutzklausel nicht auf den Betrieb eines weiteren Optik- und Hörgerätegeschäfts abzustellen, sondern die Leistungen, für die der Klägerin Konkurrenzschutz gewährt werden sollte, konkret zu benennen. Dass von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wurde,

¹ vgl. ArztR 2012, 88.

spreche dafür, dass nach dem Rege-
lungsplan der Parteien die Klägerin tat-
sächlich nur von der Konkurrenz durch
ein weiteres Optik- und Hörgeräte-
geschäft geschützt werden sollte.

Die Ärztin der HNO-Praxis betreibe
jedoch weder zugleich ein Hörgeräte-
geschäft, noch übe sie die Tätigkeit eines
Hörgeräteakustikers aus, wenn sie im
„verkürzten Versorgungswege“ Hörgerä-
te an Patienten abgibt. Bei den Tätigkei-
ten handele es sich um ärztliche Leistun-
gen, die zum beruflichen Bereich eines
HNO-Arztes gehören oder zumindest
mit diesem in sehr engem Zusammen-
hang stehen.

Eine ausfüllungsbedürftige Rege-
lungslücke lasse sich auch nicht damit
begründen, dass ohne eine Vervollständi-
gung des Vertrages keine angemessene
und interessengerechte Lösung zu erzie-
len wäre. Der Standortvorteil, der der
Klägerin durch die Konkurrenzschutz-
klausel gewährt wurde, bestehe fort. Die
Klägerin habe nach Abschluss des Miet-
vertrages zunächst viele Jahre nur ein
Optikgeschäft betrieben. Die wirtschaft-
liche Grundlage ihres Betriebes war bis
dahin nicht von der Möglichkeit des
Verkaufs von Hörgeräten geprägt. Durch
die Erweiterung ihres Geschäfts hat die
Klägerin sich nur die Möglichkeit ge-
schaffen, durch eine Vergrößerung ihres
Leistungsangebotes ihre Ertragslage zu
verbessern, indem sie den Vorteil nutzt,
dass in dem Ärztehaus ein HNO-Arzt
praktiziert. Da jedoch jeder Patient frei
darüber entscheiden kann, wo er sich
ein verordnetes Hörgerät anfertigen
lässt, hat die Klägerin durch die Eröff-
nung der Akustikabteilung nur die
Chance erworben, dass sie Patienten der
HNO-Praxis als Kunden gewinnt.

Urteil des BGH vom 10.10.2012, Az. XII ZR 117/10²: Konkur- renz als Mangel der Mieträume führt zur Mietminderung

Zum Sachverhalt

Der klagende Facharzt für Orthopädie
schloss einen Mietvertrag über Räume in
einer „Praxisklinik“ zur Nutzung als
„Arztpraxis für die Fachdisziplin Ortho-
pädie (Prävention, Erkennung und Be-

handlung von angeborenen und erwor-
benen Formveränderungen und Funk-
tionsstörungen, Erkrankungen, Verlet-
zungen und Verletzungsfolgen der
Stütz- und Bewegungsorgane und die
Rehabilitation) unter Einschluss der laut
Sächsischer Weiterbildungsordnung da-
mit verbundenen Zusatzqualifikation-
en“. Gemäß der Vorbemerkung des
Mietvertrages beabsichtigte er, operative
Eingriffe durchzuführen.

Im Mietvertrag heißt es zum Kon-
kurrenzschutz: „Der Vermieter gewährt für
die Fachrichtung Orthopädie und den
Schwerpunkt Chirotherapie des Mieters
Konkurrenzschutz im Projekt ... Der Ver-
mieter kann an einen Arzt derselben Fach-
disziplin mit demselben Schwerpunkt, die
bereits im Projekt vertreten ist, nur dann ei-
ne Vermietung an einen solchen Kollegen
vornehmen, wenn der Mieter sein Einver-
ständnis dazu schriftlich erklärt hat. ...“

**Danach mietete ein Facharzt
für Chirurgie in demselben Haus
Räume zur Nutzung als Arztpraxis
für die Fachdisziplin Chirurgie/
Unfallchirurgie**, in denen ein wei-
terer Facharzt für Chirurgie mit Schwer-
punktbezeichnung Unfallchirurgie als
weiterer Mieter eintrat (Gemeinschafts-
praxis). Die Gemeinschaftspraxis be-
zeichnet sich in ihrem Internetauftritt
als Schwerpunktpraxis für Arthroskopie
und Gelenkchirurgie. Sie führt unter an-
derem operative und nicht operative Be-
handlungen an den Stütz- und Bewe-
gungsorganen durch. Darüber hinaus ist
sie auf dem Gebiet der Unfallchirurgie
tätig.

Mit der Klage verlangt der Kläger Be-
seitigung der eingetretenen Konkur-
renzsituation zum nächstmöglichen
Zeitpunkt, Unterlassung der Vermie-
tung weiterer Räumlichkeiten an die Ge-
meinschaftspraxis, Feststellung einer
Mietminderung um 50%, Rückzahlung
der infolge der Minderung überzahlten
Miete sowie hilfsweise Schadensersatz
für den ihm durch die Konkurrenz ent-
gangenen Gewinn.

Aus den Gründen

Der BGH bestätigt, dass die Gemein-
schaftspraxis in Bereichen tätig ist, für
die dem Kläger gemäß Mietvertrag Kon-
kurrenzschutz gewährt ist. Die Konkur-

renzschutzklausel sei dahingehend aus-
zulegen, dass sie den Kläger vor künftiger
Konkurrenz auf dem Gebiet der ope-
rativen und nicht operativen Behand-
lungen an den Stütz- und Bewegungs-
organen, somit auch auf dem dem Fach-
bereich der Orthopädie zuzuordnenden
Gebiet der orthopädischen Chirurgie
durch einen Facharzt für Chirurgie
schützt. Bei der Auslegung der Konkur-
renzschutzklausel sei der im Mietvertrag
beschriebene Vertragszweck heranzuzie-
hen. Die in Bezug genommene Sächsi-
sche Weiterbildungsordnung sah zum
Zeitpunkt des Vertragsschlusses die
„Spezielle orthopädische Chirurgie“ als
Zusatzqualifikation an. Diese umfasste
Operationen höherer Schwierigkeitsgra-
de bei angeborenen und erworbenen
Formveränderungen und Funktionsstö-
rungen sowie Erkrankungen, Verletzun-
gen und Verletzungsfolgen der Stütz-
und Bewegungsorgane.

In der Regelung des Mietvertrages,
nach der der Vermieter an einen Arzt
derselben Fachdisziplin mit demselben
Schwerpunkt ohne schriftliches Einver-
ständnis des Klägers keine Räume im
Objekt vermieten darf, liege keine Ein-
schränkung des Konkurrenzschutzes da-
hingehend, dass nur der Schutz vor ei-
ner Vermietung an einen Facharzt für
Orthopädie mit dem Schwerpunkt Chi-
rotherapie gewährt werden sollte. Denn
eine solche Einschränkung hätte zur
Folge, dass der im Mietvertrag gewährte
Konkurrenzschutz nahezu bedeutungs-
los wäre. Zum einen wäre dem Vermieter
lediglich die Vermietung an einen Fach-
arzt für Orthopädie mit dem Schwer-
punkt Chirotherapie verboten, nicht
aber die Vermietung an Fachärzte für Or-
thopädie mit einem anderen oder kei-
nem Schwerpunkt. Zum anderen wären
wesentliche Tätigkeitsbereiche, nämlich
die operativen und nicht operativen Be-
handlungen an den Stütz- und Bewe-
gungsorganen, nicht vom Konkurrenz-
schutz erfasst.

**Der BGH stellte zudem fest,
dass die vertragswidrige Konkur-
renzsituation einen Mangel der
Mietsache darstellt, der zur Min-
derung der Miete führt.** Zu dem ver-
traglich vereinbarten Zustand der Miet-
sache gehören über deren physische Be-
schaffenheit hinaus auch die tatsäch-

² vgl. ArztR 2012, 312.

lichen Zustände und rechtlichen Verhältnisse, die mit der Mietsache zusammenhängen und ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen. Dies seien auch Störungen, die außerhalb der Mietsache liegen, soweit sie deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtigen. Maßgebend sei in erster Linie der von den Parteien vereinbarte vertragsgemäße Gebrauch. Aus dem zur Erfüllung des vertragsgemäßen Gebrauchs erforderlichen Zustand der Mietsache ergebe sich deren geschuldeter Zustand.

Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts gehöre 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 (sogenannter vertragsimmanenter Konkurrenzschutz). Die Verpflichtung des Vermieters zum Schutz des Mieters vor Konkurrenz auch bei Fehlen einer vertraglichen Regelung beruhe auf der Erwägung, dass es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, 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.

Zur Begründung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes für eine Arztpraxis ist auf die Bedeutung des Umfelds für den Ertrag einer Arztpraxis abzustellen. Insbesondere dann, wenn eine Konkurrenz im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Haus oder in der Nachbarschaft noch nicht bestanden hat, liege die Annahme nahe, dass der bereits niedergelassene Arzt

durch die Eröffnung einer konkurrierenden Praxis im selben Hause erheblich beeinträchtigt werde. **Deshalb gehöre es zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dass dem ersten Mieter auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung der Schutz vor Konkurrenz gewährt werde.**

Für einen vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz könne nichts anderes gelten. Durch die ausdrückliche Vereinbarung der Verpflichtung wird der geschuldete vertragsgemäße Gebrauch dahin konkretisiert, dass dem Mieter der von bestimmter Konkurrenz ungestörte Gebrauch der Mieträume eingeräumt wird.

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Anspruch auf Feststellung der Minderung der Miete und der Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Miete begründet sind, hängt davon ab, in welchem Umfang das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Mietverhältnis der von der Konkurrenz betroffenen Arztpraxis durch das Bestehen der Konkurrenzsituation gestört ist.

Fazit

Die beiden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs begründen für den Arzt einen besseren Schutz gegen Konkurrenz durch Mieter in demselben Haus:

1. Eine ergänzende Auslegung der vertraglichen Konkurrenzschutzklauseln ist nur in engen Grenzen zulässig. Maßgeblich ist, welcher **Umfang des Konkurrenzschutzes bei Abschluss des Mietvertrages erwartet werden konnte**. Eine ergänzende Auslegung des Konkurrenzschutzes kommt nicht in Betracht, wenn bei Abschluss des Mietvertrages mit der Konkurrenz zu rechnen war.
2. Gegen die Eröffnung einer konkurrierenden Arztpraxis in Mieträumen desselben Hauses besteht bereits ohne ausdrückliche Konkurrenzschutz-

klausel ein dem Mietvertrag allgemein immanenter Konkurrenzschutz. **Ein Verstoß gegen diesen (oder einen ausdrücklich vereinbarten) Konkurrenzschutz macht die Mietsache mangelhaft**, sodass die Miete gemindert werden kann. Hierbei ist unerheblich, ob eine Konkurrenzschutzklausel im Mietvertrag lediglich bestimmte Leistungen/Fachrichtungen ausdrücklich erwähnt.

Bei der Gestaltung von Praxismietverträgen sollten in Konkurrenzschutzklauseln durch sorgfältige Formulierung konkurrierende Tätigkeiten erfasst werden, um den Vermieter möglichst effektiv daran zu hindern, Konkurrenz durch Mieter in demselben Haus zuzulassen. Üblicherweise wird in Konkurrenzschutzklauseln auch eine Vertragsstrafe vorgesehen, die der Vermieter bei Zuwiderhandeln an den Mieter zu zahlen hat. Selbst wenn jedoch eine Konkurrenzschutzklausel nicht vorhanden ist, kann zumindest gegen die Neueröffnung einer konkurrierenden Praxis in Mieträumen desselben Hauses mit Aussicht auf Erfolg vorgegangen werden.

Bei Verstößen gegen Konkurrenzschutzklauseln bzw. den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz ist von einem Mangel der gemieteten Praxisräume auszugehen, der zur Minderung der Miete berechtigt. Gegenüber dem Vermieter ist neben der Mietminderung und damit verbundener Mietrückzahlung die Beseitigung der eingetretenen Konkurrenzsituation, ggf. die vereinbarte Vertragsstrafe sowie hilfsweise Schadensersatz für den entgangenen Gewinn (gegebenenfalls gerichtlich) geltend zu machen. OUP

Korrespondenzadresse

RA Dr. Christoph Osmialowski
Kanzlei für ArztRecht
Fiduciastraße 2
76227 Karlsruhe
kanzlei@arztrecht.org
www.arztrecht.org