

**Dr. Ximena Sejas**

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs zum Konkurrenzschutz in Praxismietverträgen:

### **Eine Facharztpraxis für Orthopädie kann den Betrieb einer Praxis für Chirurgie/Unfallchirurgie abwehren**

#### Zum Hintergrund:

Praxismietverträge gewähren Mietern Schutz vor Vermietung an Konkurrenz, wenn sich die Mieträume des Konkurrenten in demselben oder unmittelbar angrenzendem Gebäude befinden und demselben Vermieter gehören. Dieser Konkurrenzschutz gilt automatisch – ohne besondere vertragliche Regelung (sog. vertragsimmanenter Konkurrenzschutz) –, wobei es zulässig ist, den Konkurrenzschutz mietvertraglich auszuschließen. Viele Mietverträge regeln den Konkurrenzschutz detailliert und gerade bei Praxismietverträgen ist es sinnvoll, die geplante ärztliche Tätigkeit genau zu beschreiben, um die Abgrenzung zu Konkurrenten zu erleichtern.

#### Der Fall:

Ein Praxismietvertrag sieht vor, dass der Vermieter dem Mieter, einem Orthopäden, Konkurrenzschutz für die Fachrichtung „Orthopädie und den Schwerpunkt Chirotherapie, ausgenommen Traumatologie für Kinder und Jugendliche“ gewährt. Ferner erläutert der Mietvertrag, dass der Mieter operative Eingriffe durchführen wird. Der Vermieter schließt ein Jahr später über Räume

im selben Haus einen Mietvertrag für eine Arztpraxis der „Fachdisziplin Chirurgie/Unfallchirurgie“ ab, die arthroskopische und gelenkchirurgische Leistungen erbringt. Dort werden u.a. operative Behandlungen an den Stütz- und Bewegungsorganen durchgeführt. Der Mieter der Orthopädiepraxis ist mit dieser Neuvermietung nicht einverstanden.

#### Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass der mietvertraglich vereinbarte Konkurrenzschutz der Orthopädiepraxis verletzt wird (Urteil vom 10.10.2012 – XII ZR 117/10). Die Orthopädie sei im Vergleich zur Chirurgie, nach der hier anwendbaren sächsischen Weiterbildungsordnung, die speziellere Fachdisziplin für Prävention, Erkennung sowie operative und nichtoperative Behandlung von Verletzungen der Stütz- und Bewegungsorgane. Da die chirurgische Praxis ebenfalls auf diesem Gebiet tätig sei, greife der Konkurrenzschutz zugunsten des Orthopäden ein. Dies gelte auch für die Traumatologie, weil der Mietvertrag des Orthopäden den Tätigkeitsbereich der Traumatologie für Erwachsene ebenfalls der Orthopädie zuordnet.

#### Die Konsequenzen für Mieter:

Der Fall verdeutlicht, dass die Beschreibung der in der Praxis geplanten ärztlichen Tätigkeit außerordentlich wichtig ist, um für Mieter einen umfassenden Konkurrenzschutz sicherzustellen, obgleich Praxismietverträge einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz beinhalten. Betroffene Mieter können vom Vermieter Beseitigung der Konkurrenzsituation, etwa durch eine Kündigung des Konkurrenten und Unterlassung der Vermietung an Konkurrenten in der Zukunft, verlangen. Außerdem stellt der Verstoß gegen den Konkurrenzschutz – unabhängig davon, ob er ausdrücklich vereinbart wurde oder vertragsimmanent gilt – einen Mietmangel dar. Der Mieter kann daher die Bruttowarmmiete mindern und für die Vergangenheit in Folge der Minderung zu viel gezahlte Miete zurückfordern.

---

CASTRINGIUS  
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7  
28195 Bremen  
Telefon (0421) 368 000  
Telefax (0421) 368 0033  
info@castringius.de  
www.castringius.de

---