

OGH 28.6.2016, 8 Ob 48/16s – kein Konkurrenzschutz des Mieters bei Vermietung eines anderen Geschäftslokales im selben Gebäude

Description

Date Created

01.02.2017

Meta Fields

Inhalt : Der Mieter klagte seinen Vermieter auf Unterlassung, weil dieser ein anderes Geschäftslokal im selben Gebäude an ein Konkurrenzunternehmen vermietet hatte. Da sich der Mieter freilich nicht auf eine in seinem Mietvertrag ausdrücklich fixierte Konkurrenzschutzklausel stützen konnte, argumentierte er mit einem konkludent (stillschweigend) zustande gekommenen Konkurrenzverbot und außerdem mit der Verletzung nebenvertraglicher Treuepflichten durch den Vermieter. Der Oberste Gerichtshof folgte dieser Argumentation jedoch nicht und bestätigte die Abweisung des Klagebegehrens. Das Höchstgericht betonte den Grundsatz, wonach im Allgemeinen der Mieter das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko dafür trägt, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen eröffnen, zumal der freie Wettbewerb eines der wesentlichen Elemente des Unternehmerrisikos bilde. Für die Annahme eines konkludenten Konkurrenzverbots müssten konkrete Anhaltspunkte in diese Richtung bestehen, die auf einem eindeutigen Erklärungsverhalten des Vermieters basieren und den zwingenden Schluss zulassen müssten, dass ein entsprechender Rechtsfolgewille beider Parteien besteht. Die Vornahme von Investitionen durch den Mieter – auch darauf hatte sich dieser berufen – reiche dafür nicht aus. Es ist daher jedem Mieter anzuraten, vor Abschluss eines Mietvertrages die Notwendigkeit einer Konkurrenzschutzklausel für andere im selben Gebäude bestehende Geschäftslokale zu prüfen und diese Frage gegebenenfalls mit dem Vermieter im Detail zu verhandeln.