OGH 28.6.2016, 8 Ob 48/16s â?? kein Konkurrenzschutz des Mieters bei Vermietung eines anderen GeschĤftslokales im selben GebĤude

Description

Date Created 01.02.2017 Meta Fields

Inhalt: Der Mieter klagte seinen Vermieter auf Unterlassung, weil dieser ein anderes GeschĤftslokal im selben GebA¤ude an ein Konkurrenzunternehmen vermietet hatte. Da sich der Mieter freilich nicht auf eine in seinem Mietvertrag ausdrýcklich fixierte Konkurrenzschutzklausel stützen konnte, argumentierte er mit einem konkludent (stillschweigend) zustande gekommenen Konkurrenzverbot und auÄ?erdem mit der Verletzung nebenvertraglicher Treuepflichten durch den Vermieter. Der Oberste Gerichtshof folgte dieser Argumentation jedoch nicht und bestĤtigte die Abweisung des Klagebegehrens. Das HĶchstgericht betonte den Grundsatz, wonach im Allgemeinen der Mieter das Verwendungsrisiko und damit auch das Risiko dafù/₄r trägt, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende Konkurrenzunternehmen erĶffnen, zumal der freie Wettbewerb eines der wesentlichen Elemente des Unternehmerrisikos bilde.Fù/4r die Annahme eines konkludenten Konkurrenzverbots mýssten konkrete Anhaltspunkte in diese Richtung bestehen, die auf einem eindeutigen ErklĤrungsverhalten des Vermieters basieren und den zwingenden Schluss zulassen mÃ1/4ssten, dass ein entsprechender Rechtsfolgewille beider Parteien besteht. Die Vornahme von Investitionen durch den Mieter â?? auch darauf hatte sich dieser berufen â?? reiche dafÃ1/4r nicht aus. Es ist daher jedem Mieter anzuraten, vor Abschluss eines Mietvertrages die Notwendigkeit einer Konkurrenzschutzklausel f $\tilde{A}^{1}\!/\!4$ r andere im selben GebĤude bestehende GeschĤftslokale zu prýfen und diese Frage gegebenenfalls mit dem Vermieter im Detail zu verhandeln.