



KONKURRENZKLAUSELN IN GESCHÄFTSMIETVERTRÄGEN

Seminar vom Donnerstag, 10. April 2025

Dr. Irene Biber und Patricia Zumsteg, Rechtsanwältinnen

ÜBERSICHT

I. Einleitung

1. Ausgangspunkt
2. Interessen Vermieterin und Mieter

II. Grundlagen

1. Konkurrenzklauseln
2. Zulässigkeit
3. Kartellrechtswidrigkeit?

III. Praktisches

1. Beispielfälle Fitnesscenter / Selbstbedienungsrestaurant
2. Wann liegt eine Konkurrenzsituation vor?
3. Ansprüche der Vermieterin bei einer Verletzung des Konkurrenzverbots
4. Ansprüche des Mieters bei einer Verletzung der Konkurrenzfreihalteklausele

IV. Regelungsansätze bei Konkurrenzklauseln

V. Wichtigste Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

I. EINLEITUNG (1)

Ausgangspunkt

Branchen- / Mietermix / Konkurrenzverbot

Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Zuge der Erstvermietung bzw. bei einem künftigen Mieterwechsel den Branchen-/ Mietermix mit dem Mieter abzustimmen. Eine Vermietung an einen unmittelbaren Mitbewerber (Fitnesscenter, Physiotherapien) ist nicht gestattet bzw. darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters erfolgen.

I. EINLEITUNG (2)

Interessen Vermieterin und Mieter

- Verhandlungsmöglichkeiten = abhängig von Marktlage und Dringlichkeit
- Attraktives Gesamtangebot
- Mietermix / Branchenmix → Kundenattraktivität
- Gewisse Planbarkeit/Sicherheit ⇔ Einschränkung in der wirtschaftlichen Entfaltung



II. GRUNDLAGEN (1)

Begriffliches

KonkurrenzklauseIn



KonkurrenzfreihalteklauseIn

Verpflichtung Vermieterin gegenüber Mieter, keine konkurrierende Tätigkeit auszuüben und / oder keine solche Tätigkeit durch andere Mieter zuzulassen

Konkurrenzverbot

Verpflichtung Mieter gegenüber Vermieterin, sich der Konkurrenzierung gegenüber Vermieterin und / oder anderen Mietern zu enthalten

II. GRUNDLAGEN (2)

Zulässigkeit von Konkurrenzklauseln

- Keine Regelung im Mietrecht (\neq Arbeitsrecht)
- Grundsatz der Vertragsfreiheit \rightarrow grundsätzliche Zulässigkeit
- Aber: Art. 27 ZGB, Art. 19 und 20 OR
 - \rightarrow **Tipp:** Angemessene Begrenzung des Verbots nach Ort, Dauer und Gegenstand
- Kein nichtiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR

II. GRUNDLAGEN (3)

Kartellrechtswidrigkeit von KonkurrenzklauseIn? (1)

Art. 5 Abs. 1 Kartellgesetz (KG)

"Abreden, die den Wettbewerb auf einem Markt für bestimmte Waren oder Leistungen erheblich beeinträchtigen und sich nicht durch Gründe der wirtschaftlichen Effizienz rechtfertigen lassen, sowie Abreden, die zur Beseitigung wirksamen Wettbewerbs führen, sind unzulässig."

II. GRUNDLAGEN (4)

Kartellrechtswidrigkeit von KonkurrenzklauseIn? (2)

Wortlaut Konkurrenzklausel im Entscheid Bezirksgericht Baden vom 16. Februar 2004:

Der Vermieter verpflichtet sich, in der ersten Phase des Shopping-Centers (ca. 25'000 m² Verkaufsfläche) keine Räumlichkeiten an ein weiteres Geschäft der Damenoberbekleidung zu vermieten. Von dieser Exklusivklausel sind die bereits abgeschlossenen Mietverträge gemäss Mieterliste vom 23. September 1969 sowie Spezialgeschäfte wie Sport, "Mutter und Kind", Pelz und ähnliche Accessoire-Geschäfte ausgeschlossen.

Entscheid Bezirksgericht Baden:

- Wettbewerbsabrede bejaht → Kartellgesetz anwendbar
 - Einschränkung marktbezogener Handlungsfreiheit der Vermieterin und anderer Mieter
 - Wettbewerbseinschränkung erheblich
 - Keine Rechtfertigung dieser Einschränkung aus Gründen der wirtschaftlichen Effizienz
- Klausel in Anwendung von Art. 20 Abs. 2 OR (widerrechtlicher Inhalt) nichtig

II. GRUNDLAGEN (5)

Kartellrechtswidrigkeit von KonkurrenzklauseIn? (3)

Kritik am Entscheid des Bezirksgerichts Baden durch Mietgericht Zürich (Entscheid vom 28.02.2008, E. 2. = ZMP 10, Nr. 1) und Obergericht Zürich (Beschluss NG080003 vom 13.07.2009 = ZMP 10, Nr. 2) unter Hinweis auf BGE 124 III 495:

- Konkurrenzverbot als Nebenabrede zur Stärkung der Hauptleistungen ≠ Kartellabrede
- Keine gleichgerichteten Interessen Vermieterin und Mieter an bestimmter Ausübung von Marktmacht, sondern vertragliche Regelung zur Auflösung eines Interessengegensatzes
 - **Tipp:** Zweck der Konkurrenzklausel möglichst detailliert spezifizieren (z.B. «Amortisation des Mieterausbaus»)
- Vermieterin und Mieter nicht im gleichen Markt tätig
- "Markt" i.S.d. KG: Mindestausdehnung nötig ≠ Überbauung

III. PRAKTISCHES (1)

Beispielfall Fitnesscenter

- Vermieterin und Fitnesscenter einer grösseren Fitnesskette sehen folgende Bestimmung im Mietvertrag vor:

Branchen- / Mietermix / Konkurrenzverbot

Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Zuge der Erstvermietung bzw. bei einem künftigen Mieterwechsel den Branchen-/ Mietermix mit dem Mieter abzustimmen. Eine Vermietung an einen unmittelbaren Mitbewerber (Fitnesscenter, Physiotherapien) ist nicht gestattet bzw. darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters erfolgen.

- Vermieterin erteilt Zustimmung zur Untervermietung an kleines Fitnessstudio
- Fitnesscenter erfährt von erteilter Zustimmung erst nach Übergabe der Mietsache an kleines Fitnessstudio
- Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen dem Fitnesscenter zu?

III. PRAKTISCHES (2)

Beispielfall Selbstbedienungsrestaurant

Die Vermieterin verpflichtet sich, die mit weiteren Restaurant-Mietern der Überbauung abgeschlossenen Mietverträge so auszugestalten, dass den jeweiligen Mietern folgende Nutzungseinschränkungen auferlegt werden:

Es ist untersagt:

- ein Selbstbedienungsrestaurant zu führen;*
- Günstigangebote in der Art eines Schnellimbisses anzubieten;*
- Fertig- und Halbfertigprodukte, das heisst vakuum-verpackte Produkte, aus der eigenen Küche über die Gasse zu verkaufen;*
- Ein professionelles Catering zu betreiben, das heisst Catering mit Profiausrüstung und Werbetafel vor Ort.*

Im Falle eines Verstosses gegen diese Nutzungsbeschränkungen hat die Mieterin die Vermieterin schriftlich zu mahnen. Sollte innert 10 Tagen keine Abhilfe geschaffen werden, bezahlt die Vermieterin der Mieterin eine Konventionalstrafe von Fr. 300.- pro Übertretungstag, beginnend mit dem 10. Tag.

III. PRAKTISCHES (3)

Wann liegt eine Konkurrenzsituation vor?

- Beantwortung ist abhängig von
 - sachlichem
 - personellem
 - räumlichen
 - zeitlichem

Verbots- bzw. Schutzzumfang der Konkurrenzklausel

- Übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille nicht eruierbar
 - Auslegung nach Vertrauensgrundsatz
 - Im Zweifelsfall extensive Auslegung nach Schutzzweck der Konkurrenzklausel (Aufbewahren von Aufzeichnungen und Korrespondenz!)



LUTZ PARTNER
RECHTSANWÄLTE



LUTZ PARTNER
RECHTSANWÄLTE

III. PRAKTISCHES (4)

Ansprüche der Vermieterin bei einer Verletzung des Konkurrenzverbots durch den Mieter

- a) Erfüllungsanspruch: Einhaltung des Konkurrenzverbots bzw. Beseitigung des Konkurrenzverhaltens
- b) Anspruch auf Bezahlung einer vereinbarten Konventionalstrafe
- c) Schadenersatzanspruch: z.B. Mietzinsherabsetzungsansprüche und Schadenersatzansprüche anderer Mieter
- d) Anspruch auf ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR

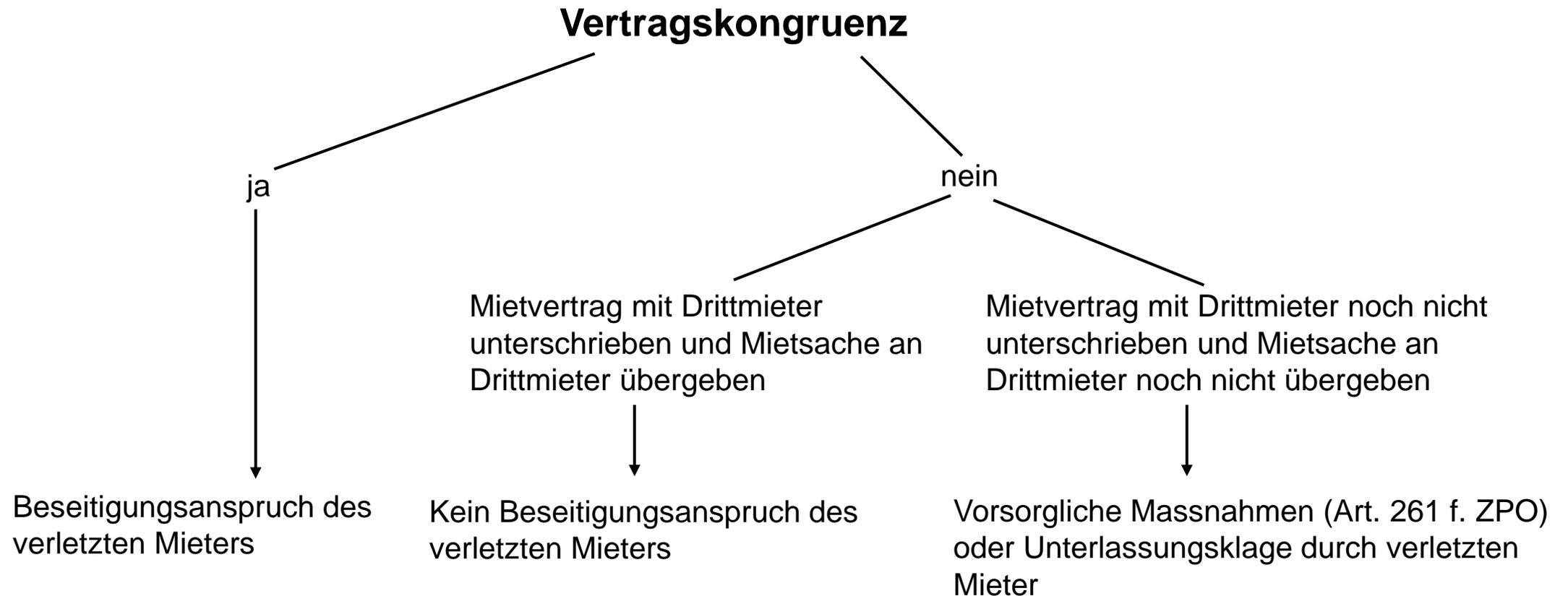
III. PRAKTISCHES (5)

Ansprüche des Mieters bei einer Verletzung der Konkurrenzfreihalteklausele (1) Überblick

- a) Beseitigungsanspruch: sofern und soweit Vertragskongruenz besteht
- b) Hinterlegung des Mietzinses: sofern und soweit ein Beseitigungsanspruch besteht
- c) Herabsetzung des Mietzinses
- d) Anspruch auf Bezahlung einer vereinbarten Konventionalstrafe
- e) Schadenersatzanspruch
- f) Anspruch auf fristlose Kündigung gestützt auf Art. 259b lit. a OR, falls die Konkurrenzierung als schwerer Mangel zu qualifizieren ist, oder allenfalls gestützt auf Art. 266g OR
- g) Statt Anrufung der Mängelrechte: Irrtumsanfechtung

III. PRAKTISCHES (6)

Ansprüche des Mieters bei einer Verletzung der Konkurrenzfreihalteklausele (2) Beseitigung



III. PRAKTISCHES (7)

Ansprüche des Mieters bei einer Verletzung der Konkurrenzfreihalteklausele (3) Mietzinsherabsetzung

- Umfang der Herabsetzung \neq abhängig von Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit
- Umfang der Herabsetzung = abhängig von Interessensbeeinträchtigung
- Möglicher Indikator: Umsatzrückgang

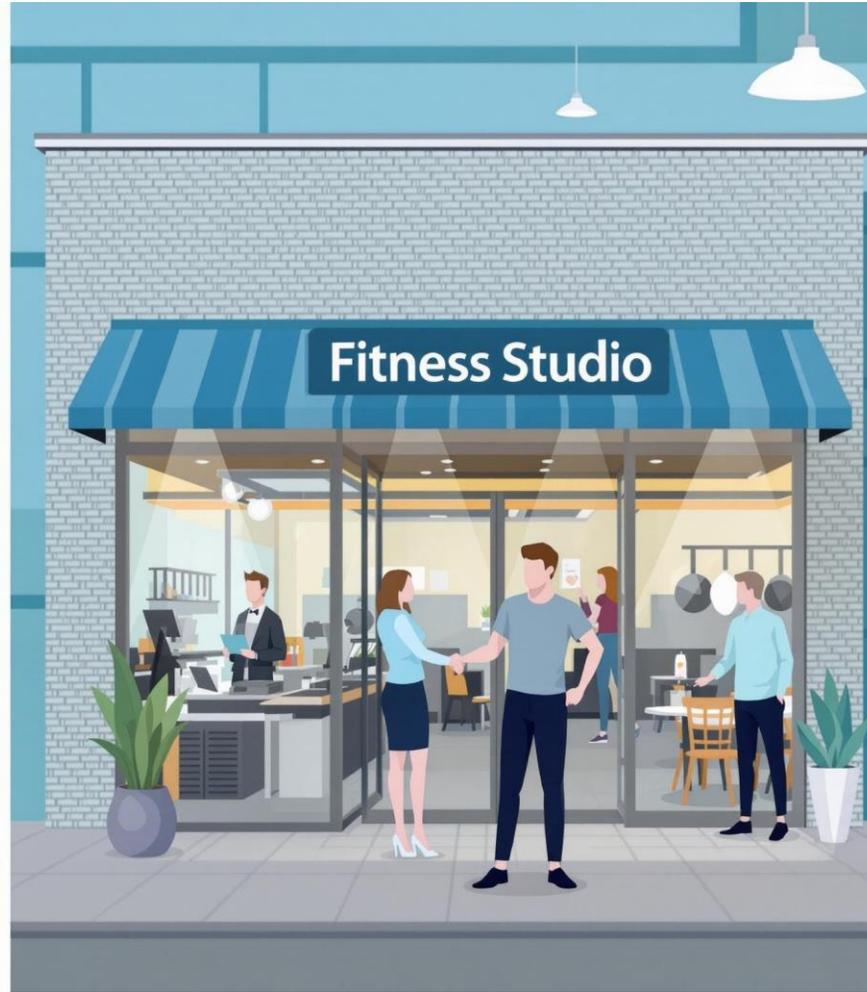
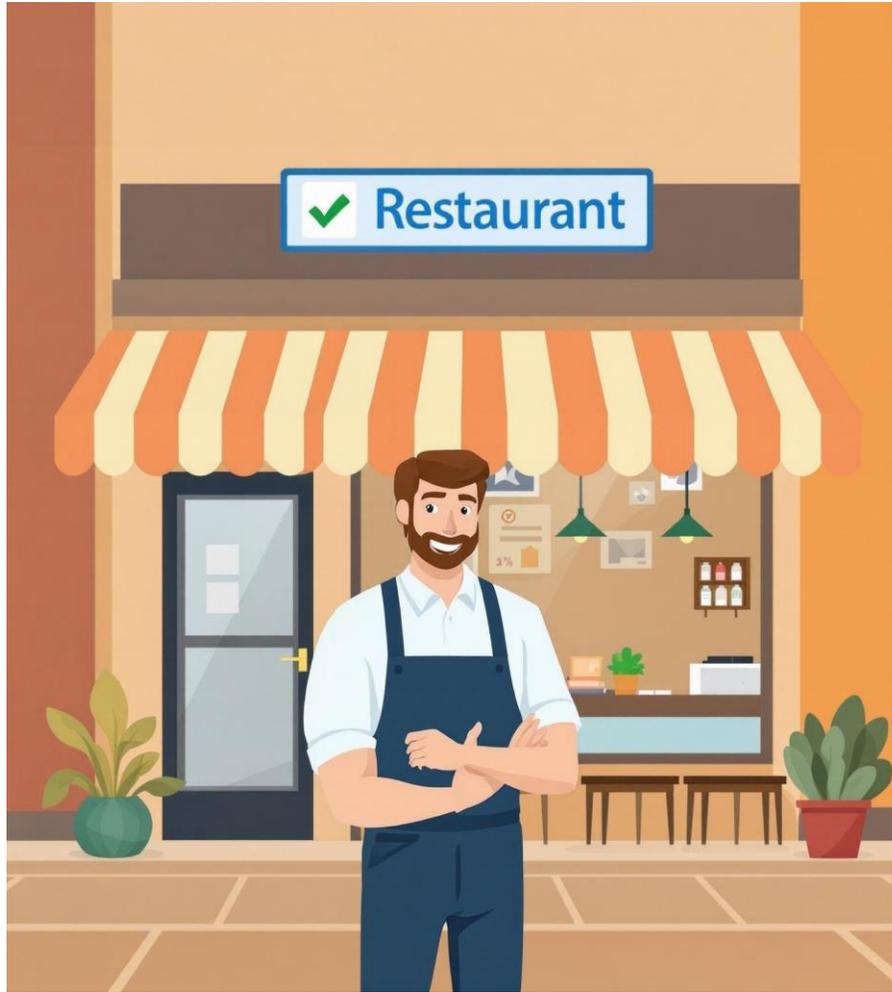
→ **Tipp:** **Konventionalstrafe!**

IV. REGELUNGSANSÄTZE BEI KONKURRENZKLAUSELN

- Sorgfältige Formulierung von Konkurrenzklauseln, inkl. Umschreibung der verbotenen konkurrenzierenden Tätigkeit
 - Erfassung auch der gleichartigen Tätigkeit und des gleichartigen Sortiments, nicht nur der gleichartigen Betriebe
 - Verkaufsangebote verändern sich im Laufe der Zeit
- Vertragskongruenz: sorgfältige Abstimmung sämtlicher Mietverträge aufeinander
 - Dient insbesondere der Sicherstellung, dass die Ansprüche durchgesetzt werden können
 - Allenfalls bestimmte vorbestehende Mieter ausnehmen
- Bewehrung mit Konventionalstrafe und ausserordentlicher Kündigungsmöglichkeit

V. WICHTIGSTE ERKENNTNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Grundsätzliche Zulässigkeit von KonkurrenzklauseIn mit bestimmten Einschränkungen (s. Folien 7-10)
- Ansprüche der Vermieterin (s. Folie 16)
- Ansprüche des Mieters (s. Folien 17-19)
- Grosse Bedeutung der Vertragskongruenz (s. Folien 18 und 20)
- Regelungsansätze / Empfehlungen für die Praxis (s. Folien 19-20)



LUTZ PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!