



Modeboutiquen lassen sich meist gerne neben Mitbewerbern nieder. Anwälte bevorzugen dagegen eher eine Wettbewerbsklausel. BILD: THINKSTOCK.DE

## Belebender Wettbewerb

Mitbewerber können das Geschäft ankurbeln – allerdings schätzt nicht jeder Gewerbemieter die Konkurrenz in der Nachbarschaft. VON SUSANNE TRÖSSER

Viele Einzelhändler und Gastronomen suchen sich Standorte, an denen sich bereits Mitbewerber niedergelassen haben. Sie handeln gemäß dem Motto, dass Konkurrenz das Geschäft belebt: Sind die Passanten hungrig oder suchen eine neue Hose, schauen sie wahrscheinlich auch beim Nachbarn vorbei. Doch unter Umständen ist der Vermieter verpflichtet, seinem Mieter einen gewissen Konkurrenzschutz vor Geschäften mit gleichem Angebot zuzusichern. Dies kann er allerdings nur in eigenen Gebäuden. Solche Wettbewerbsklauseln sind für bestimmte Branchen in Einkaufs- und Fachmarktzentren üblich, für andere nicht.

Bei Lebensmittelgeschäften am Stadtrand ist es weit verbreitet, dass neben einem Discounter auch ein Lebensmittel-Vollsortimenter vertreten ist. Was Aldi, Lidl, Rewe & Co. nicht im Angebot haben, hat eine Tür weiter der Wettbewerber im Regal. In vielen Großstädten gibt es Straßenzüge, in denen sich Bars, Restaurants und Imbisse wie Perlen auf einer Kette reihen. Auch hier profitieren die Betreiber vom Wettbewerb, der viele Ausgehfreudige anlockt.

Ein Mieter kann in bestimmten Fällen von seinem Vermieter einen Konkurrenzschutz fordern. In Einkaufszentren mit einem Vermieter ist dies möglich. Während Textilfilialisten Wettbewerb und Sortimentsvielfalt schätzen, wollen sich Optiker oder Buchhändler oft per Mietvertragsklausel vor Mitbewerbern schützen. Ähnliches gilt in Arzthäusern, in denen Mediziner zumeist Schutz vor Kollegen des gleichen Fachgebiets eingeräumt wird.

Bei Wettbewerbsklauseln kommt es häufig zum Streit bei der Abgrenzung von Haupt- und Nebensortiment: Der Schutz bezieht sich immer auf das Kernsortiment. Nebenprodukte, die nicht mehr als fünf Prozent des Umsatzes ausmachen, sind ausgenommen. So haben etwa Apotheken ebenso wie Drogeriemärkte Vitaminpräparate im Regal. In beiden Läden sind diese jedoch Nebenprodukte, weshalb zwischen beiden Geschäften keine Wettbewerbssituation besteht. Anders liegt der Fall zwischen einem Pizza- und einem Dönerimbiss. Sie bieten beide zwar unterschiedliche Speisen an, sprechen aber die gleichen Kunden mit ihren Mitnahme-Gerichten an. Es kommt also oft auf den Einzelfall an. Verstößt der Vermieter gegen die Schutzbestimmungen, kann der Mieter seine Miete mindern und gegebenenfalls kündigen. Dabei muss er nicht nachweisen, dass der Rivale tatsächlich seine Umsätze schmälert.

Bei Lebensmittelgeschäften am Stadtrand ist es weit verbreitet, dass neben einem Discounter auch ein Lebensmittel-Vollsortimenter vertreten ist. Was Aldi, Lidl, Rewe & Co. nicht im Angebot haben, hat eine Tür weiter der Wettbewerber im Regal. In vielen Großstädten gibt es Straßenzüge, in denen sich Bars, Restaurants und Imbisse wie Perlen auf einer Kette reihen. Auch hier profitieren die Betreiber vom Wettbewerb, der viele Ausgehfreudige anlockt.

### DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD-West.

### KONKURRENZSCHUTZ

#### Auf die Zukunft gerichtet

In Gewerbemietverträgen kommt es darauf an, dass der Konkurrenzschutz vertraglich festgelegt ist. Eine solche Vereinbarung beeinflusst häufig auch die Höhe der erzielbaren Miete. Allerdings gibt es Ausnahmen: Eine Anwalts- und Notargesellschaft und eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hatten sich getrennt, beide verblieben aber in den bisherigen Räumen. Anschließend boten die Wirtschaftsprüfer auch Rechtsdienstleistungen an – die Anwälte sahen darin eine Verletzung des mit dem Vermieter vereinbarten Konkurrenzschutzes, kündigten den Vertrag und stellten die Zahlungen ein. Zu Unrecht, urteilte das Gericht. Der Konkurrenzschutz gelte nur für künftige Verträge mit Dritten, nicht für ehemalige Mitgesellschafter. Das Anwaltsbüro musste die Miete zurückzahlen. (gkl)