Vermietung an die Konkurrenz.

Von Rechtsanwalt Dr. **Königsberger** in Frankfurt a. M.

Die für jeden Gewerbetreibenden, ganz besonders auch für den Uhrmacher äusserst wichtige Frage, ob der Vermieter berechtigt ist, seinem Mieter durch Vermietung eines anderen Raumes im selben Hause Konkurrenz ins Haus zu setzen, ist Gegenstand eines in Nr. 22 dieser Zeitschrift mitgeteilten Urteiles des Oberlandesgerichts Dresden gewesen. In diesem Urteil ist ausgesprochen, es sei als regelmässiger Wille des Vertragsschliessenden vorauszusetzen, dass sich der Mieter zur Fernhaltung der Konkurrenz vom Miethause nicht verpflichte.

Dem Rechtsgefühl erscheint diese Auffassung nicht ohne weiteres einleuchtend. Jeder Mieter, der ein Geschäft betreibt, glaubt doch wohl gerade seinem Vermieter gegenüber gegen Störungen seines Geschäftsbetriebes geschützt zu sein. Er zahlt die in grösseren Städten oft ganz enorme Miete mit der sicheren Berechnung, in entsprechendem Umsatz seinen Nutzen zu finden und dadurch in erster Linie die Miete, oft den teuersten Teil der Geschäftsunkosten, wieder herauszubekommen. Deshalb wählt der Geschäftsmann, wenn er im übrigen mit dem gehörigen geschäftlichen Rüstzeug und Unternehmungsgeist gewappnet ist, eine lebhafte Geschäftslage, in der sich der Verkehr zusammenzieht oder auf die sich mindestens der Verkehr mehr lenkt als in ruhigeren Stadtteilen oder Strassen, und er muss eine um so höhere Miete anlegen, je besser die Lage und damit die Verkaufsmöglichkeiten sind. Da darf er doch auch davon ausgehen, dass sein Vermieter, dem die gute Verkehrslage in Form der teuereren Miete zu statten kommt, ihm diese Vorteile und die erhöhte Umsatzmöglichkeit nicht rücksichtslos beschränkt durch Aufnahme eines Konkurrenzunternehmens im selben Hause. Der regelmässige Wille zum allermindesten des Mieters, der ein Erwerbsgeschäft betreibt, ist daher sicherlich nicht, wie das Oberlandesgericht Dresden meint, die Offenhaltung der Möglichkeit der Konkurrenzvermietung, sondern im Gegenteil der Ausschluss dieser Möglichkeit. Fragt man das Gesetz über diesen Punkt, so erhält man keine Antwort. Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt keine Bestimmungen über diese doch so wichtige Frage, deren Entscheidung gegebenenfalls geradezu mit der Existenz eines Geschäftsmannes steht und fällt. Es ist daher grundsätzlich zu empfehlen, dass der Mieter auf die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in den schriftlichen Mietvertrag dringt und sich auf diese Weise ein Recht sichert, das sonst angezweifelt werden kann. Die Rechtsprechung schwankt seit Jahren in diesem Punkte. Die Gerichte, die nicht immer ermessen können, welch grosse Mühe der Geschäftsmann oft hat, um bei den jetzigen schlechten Verhältnissen die hohe Ladenmiete zu erschwingen, haben schon öfters gegen den Mieter entschieden. Andererseits hat das Oberlandesgericht Braunschweig vor mehreren Jahren ausgesprochen, dass der Vermieter eines Wirtschafslokals nicht im gleichen Hause selbst eine Wirtschaft anfangen darf. Hierin liegt wohl auch, dass er auch durch einen andern Mieter keine Wirtschaft darin betreiben lassen darf. Auf diese Entscheidung spielt das erwähnte Urteil des Oberlandesgerichts Dresden offenbar an, wenn es bemerkt, dass es Geschäfte, wie z. B. Schankwirtschaften, gebe, die so eigenartig sind, dass der erste Mieter auch ohne besondere Vereinbarung damit rechnen dürfe, dass die Konkurrenz im Hause unterbleibt. So eigenartig sind aber in der Tat alle Geschäfte mit Detailkundschaft. In diesem Sinne hat denn auch das Oberlandesgericht Augsburg im Jahre 1907 entschieden, dass die Mieträume nicht, wie es das Gesetz vorschreibt, in einem zum vertragsmässigen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen werden, wenn einem Konkurrenten in demselben Hause ein Geschäftsraum vermietet und durch anderweitige Abmachungen mit anderen Mietern der beabsichtigte Geschäftsbetrieb erschwert werde. Der Umstand, dass in grossstädtischen Geschäftsstrassen, wie das ersterwähnte Dresdener Urteil ausführt, naturgemäss Laden an Laden liegt, spricht gerade gegen die Richtigkeit des Dresdener Standpunktes. Denn wenn man schon damit rechnen muss, dass sich in der Nachbarschaft Konkurrenten auftun, so hat man um so begründeteren Anspruch darauf, dass sich nicht im eigenen Hause die Konkurrenz einnistet!

Ich selbst führe zurzeit bei den Frankfurten Gerichten einen Prozess mit folgendem Sachverhalt. Ein Hofphotograph, Inhaber eines grossen photographischen Ateliers, der auch Amateure bedient und insbesondere Amateurarbeiten (Entwickeln von Platten und Films usw.) macht und Amateurartikel verkauft, betreibt sein Geschäft seit Jahren in sieben Zimmern des ersten Stockes eines Geschäftshauses und in einem Parterreladen daselbst in einer der lebhaftesten Geschäftsstrassen und zahlt dafür 7000 Mk. Miete. In einem Laden neben dem Parterreladen des Photographen wurde bisher ein Friseurgeschäft betrieben. Diesen Laden vermietete der Hausbesitzer nun plötzlich an eine Firma, die zwar nicht Photograph im engeren Sinne ist, aber Amateurarbeiten und Amateurartikel umsetzt, also insoweit ein ausgesprochenes Konkurrenzgeschäft des ersten Mieters bedeutet. Das Landgericht Frankfurt a. M. stellte sich auf den dem Mieter günstigen Standpunkt, dass der Vermieter eines Geschäftslokales auch ohne ausdrückliche Bestimmung im Mietvertrag nicht berechtigt sei, ohne Einwilligung des Mieters ein anderes Geschäftslokal in demselben Hause zum Betriebe eines Konkurrenzgeschäftes zu vermieten, weil hierdurch die Tauglichkeit der Mieträume zu dem vertragsmässigen Gebrauche aufgehoben oder verringert werde. Gegen diese Entscheidung legte der Vermieter Berufung ein. Das Oberlandesgericht Frankfurt erklärte die Rechtslage für recht zweifelhaft und empfahl einen Vergleich, zu dem es bis heute allerdings noch nicht gekommen ist.

Aus alledem ist zu ersehen, wie wichtig es für den Mieter ist, für eine ausdrückliche Regelung der Konkurrenzvermietungsfrage im Mietvertrag beizeiten Sorge zu tragen.

Die Forderungen der Gehilfenvereinigung.

Ein Mahnwort.

Jeder Mensch hat das Bestreben, seine wirtschaftliche Lage verbessern zu wollen. Dieses unbestreitbare Recht wird aber missbräulich angewandt, wenn Forderungen in ungebührlicher Form und ohne Rücksicht auf die Zeitverhältnisse und die Möglichkeit der Erfüllung gestellt werden, wie es die Gehilfenvereinigung von 1910 unstreitig getan hat. Darüber dürften sich nicht nur alle einsichtigen Meister klar sein, sondern auch die weitaus grösste Zahl aller einsichtigen Gehilfen, wie ein Rundschreiben des Uhrmachergehilfenverbandes, gegründet 1890, beweist, der Verwahrung einlegt gegen die Wühl- und Hetzarbeit der Kampforganisation der Gehilfenvereinigung von 1910. Wie gering die Zahl der Gehilfen ist, die den Hetzartikeln rühriger Agitatoren willig ihr Ohr geschenkt haben, beweist eine mit grosser Reklame in Szene gesetzte Gehilfenversammlung in Breslau, zu der trotz aller Mühe nur einige 20 Mann erschienen waren, einige jedenfalls nur aus Neugierde, nicht als überzeugte Anhänger.

Jede Uebertreibung schadet, und so bewirken auch die in übertrieben starken Farben aufgetragenen, sehr engherzig und einseitig aufgefassten Flugblätter der Gehilfenvereinigung von 1910 das Gegenteil von der erhofften Wirkung. Die Schilderung des Tagewerkes eines Uhrmachergehilfen, die so wenig dem wahren Verlauf entspricht und in ihrer Uebertreibung fast komisch wirken könnte, wenn diese Art Verhetzung nicht sehr ernster Natur wäre, gibt einen Einblick, wie gering und missachtend der Verfasser seinen Lebensberuf auffasst. Wer mit so wenig Lust und Liebe widerwillig seinen Lebensberuf ausfüllt und dann verärgert in der Kneipe bei Alkohol Trost sucht, der hätte besser

SLUB Wir führen Wissen. http://digital.slub-dresden.de/id318544717-19130100/379