

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXV
Materialienverzeichnis	XLV
Erster Abschnitt Einleitung	1
Zweiter Abschnitt Charakteristika von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	7
§ 1 Gesetzliche Rahmenbedingungen, Erscheinungsformen sowie Auslegung von Konkurrenzverboten in Mietverträgen	11
§ 2 Ausgangslage für die Parteien beim Abschluss von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	41
Dritter Abschnitt Entstehung, Übergang und Untergang von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	47
§ 3 Anwendung der Schutzbestimmungen für das nachvertragliche Konkurrenzverbot im Arbeitsvertrag	51
§ 4 Entstehung von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	61
§ 5 Übergang der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	219

§ 6	Untergang der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten .	227
Vierter Abschnitt	Rechtliche Qualifikation und Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	239
§ 7	Rechtliche Qualifikation der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	241
§ 8	Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	259
Fünfter Abschnitt	Rechtsfolgen der Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	279
§ 9	Rechtsansprüche des Mieters bei Verletzung eines Konkurrenzverbots zu seinen Gunsten durch den Vermieter	281
§ 10	Rechtsansprüche des Vermieters bei Verletzung eines Konkurrenzverbots zu seinen Gunsten durch den Mieter	339
§ 11	Konkurrenzverbote in Untermietverhältnissen	355
Sechster Abschnitt	Musterklauseln	363
Siebenter Abschnitt	Zusammenfassung der Ergebnisse	379

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXV
Materialienverzeichnis	XLV
Erster Abschnitt Einleitung	1
Zweiter Abschnitt Charakteristika von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	7
§ 1 Gesetzliche Rahmenbedingungen, Erscheinungsformen sowie Auslegung von Konkurrenzverboten in Mietverträgen	11
A. Regelung im Obligationenrecht	11
B. Begriffsdefinition und Erscheinungsformen mietvertraglicher Konkurrenzabreden	11
I. Begriffliche Umschreibung der Konkurrenz im Sinne des Mietvertragsrechts	12
II. Definition mietvertraglicher Konkurrenzverbote	13
1. Uneinheitliche Definition in der Lehre	13
2. Vorliegend verwendete Definition	14
a) Konkurrenzverbote im engeren Sinne (i.e.S.)	14
b) Konkurrenzverbot im weiteren Sinne (i.w.S.) bzw. Kontrahierungsverbot	15
c) Massgeblichkeit der konkreten Vereinbarung	17
3. Abgrenzung zum vereinbarten Gebrauchszweck	17
a) Verwendungszweck und Gebrauchsmodalitäten	17
b) Die Bedeutung des vereinbarten Gebrauchszwecks	18
c) Wechselwirkung zu den mietvertraglichen Konkurrenzabreden	18
d) Fazit	21

III. Wesensmerkmale und Ausgestaltungsvarianten von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	21
1. Vorkommen als unselbständige Vereinbarungen	21
2. Inhaltliche Gestaltungsfreiheit und kleinster gemeinsamer Nenner	22
3. Ausgestaltungsformen mietvertraglicher Konkurrenzverbote	24
a) Ausgestaltungsformen mietvertraglicher Konkurrenzverbote i.e.S.	24
b) Ausgestaltungsformen mietvertraglicher Konkurrenzverbote i.w.S. zugunsten des Mieters	28
4. Konventionalstrafen-Abreden	32
a) Erscheinungsformen in der mietrechtlichen Praxis	32
b) Zweck von Konventionalstrafen	32
c) Gültigkeit im Zusammenhang mit Konkurrenzabreden in Mietverträgen	33
C. Auslegung und Ergänzung mietvertraglicher Konkurrenzverbote	34
I. Auslegung von Konkurrenzverboten und Konventionalstrafen	35
1. Bedeutung der Auslegung	35
2. Allgemeine Auslegungsregeln	36
3. Besondere Auslegungsgrundsätze für mietvertragliche Konkurrenzverbote und sie absichernde Konventionalstrafen	37
a) Restriktive Auslegung	37
b) Auslegung gemäss dem Schutzzweck	38
II. Ergänzung mietvertraglicher Konkurrenzverbote	39
§ 2 Ausgangslage für die Parteien beim Abschluss von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	41
A. Kein gesetzlicher Schutz vor Konkurrenz	41
B. Verhandlungsposition der Mietvertragsparteien	41
C. Interessenlage der Mietvertragsparteien	42
I. Generelle Interessenlage	42
II. Interessenlage des Mieters	43
III. Interessenlage des Vermieters	44
1. Betreffend Konkurrenzverbote zugunsten des Mieters	44
2. Betreffend Konkurrenzverbotsverpflichtung zu seinen Gunsten	45
Dritter Abschnitt Entstehung, Übergang und Untergang von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	47
§ 3 Anwendung der Schutzbestimmungen für das nachvertragliche Konkurrenzverbot im Arbeitsvertrag	51
A. Ausgangslage	51
B. Anwendung der Art. 340 ff. OR auf Konkurrenzabreden ausserhalb eines Arbeitsvertrags	52
I. Rechtsprechung	52

II. Herrschende Lehre	53
III. Sonderfall der arbeitsvertragsähnlichen Rechtsverhältnisse	53
IV. Stellungnahme	54
1. Nichtvorliegen eines arbeitsvertragsähnlichen Rechtsverhältnisses	54
a) Mietvertragsrecht als Teil der Sozialverfassung	54
b) Fehlende Nähe zum Arbeitsvertrag und Einsicht in das Geschäft des Begünstigten	56
c) Kein vergleichbares Schutzbedürfnis und Abhängigkeitsverhältnis	56
2. Zwischenfazit	57
3. Verallgemeinerungsfähige Sonderbestimmungen des Arbeitsvertragsrechts	59
§ 4 Entstehung von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	61
A. Zustandekommen von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	61
I. Vorbemerkung	61
II. Allgemeine Voraussetzungen für das Zustandekommen	62
1. Konsens	62
a) Grundsatz	62
b) Mietvertragliche Konkurrenzverbote im Gefüge der objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte	62
2. Formvorschriften	71
a) Für mietvertragliche Konkurrenzabreden	71
b) Für Konkurrenzabreden absichernde Konventionalstrafen	71
III. Zustandekommen durch explizite Vertragsabrede	72
1. Schriftliche und mündliche Vertragsabrede	72
2. Mietinsrate	72
IV. Zustandekommen ohne explizite Vertragsabrede: Vertragsimmanente und konkludente sowie sich aus Art. 2 ZGB ergebende Konkurrenzverbote	73
1. Vertragsparallele Konkurrenzschutzverpflichtungen zugunsten des Mieters	74
a) Geltende Rechtslage in der Schweiz	74
b) Stellungnahme	76
c) Fazit	99
2. Geltung eines mietvertraglichen Konkurrenzverbots zugunsten des Vermieters ohne explizite Vertragsabrede	100
a) Problemstellung	100
b) Geltende Rechtslage in der Schweiz	101
V. Nachträgliche Einführung von Konkurrenzklauseln in den Mietvertrag	106
1. Einvernehmliche Vertragsergänzung	106
2. Einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter gemäss Art. 269d OR	107
a) Bedürfnis nach einer einseitigen Vertragsänderungsmöglichkeit	107
b) Anwendbarkeit von Art. 269d OR auf Konkurrenzverbote zulasten des Mieters	107
VI. Zustandekommen von Abänderungen mietvertraglicher Konkurrenzklauseln	112
B. Gültigkeit von mietvertraglichen Konkurrenzverboten	113
I. Grundsatz: Vertragsfreiheit	114

II. Verfassungsrechtliche und gesetzliche Schranken	114
1. Wirtschaftsfreiheit	114
a) Ausgangslage	115
b) Geltung der Grundrechte zwischen privaten Mietern und Vermietern	115
c) Geltung der Grundrechte, wenn das Gemeinwesen als Vermieter auftritt	116
2. Formvorschriften	118
3. Mietrechtliche Schranken	118
a) Zum vorausgesetzten Gebrauch tauglicher Zustand und Auferlegung von Nutzungsbeschränkungen	119
b) Koppelungsverbot gemäss Art. 254 OR	121
4. Kartellrechtliche Schranken	130
a) Ausgangslage	130
b) Mietvertragliche Konkurrenzverbote in der in- und ausländischen Judikatur	132
c) Analyse von mietvertraglichen Konkurrenzverboten unter den Gesichtspunkten des schweizerischen Kartellrechts	137
d) Rechtsfolgen für eine kartellrechtswidrige Konkurrenzabrede	203
5. Persönlichkeitsschutz	206
a) Art. 27 ZGB als Schranke für mietvertragliche Konkurrenzabreden	206
b) Beurteilungsmassstab für das Übermass der Bindung	207
c) Fazit	211
d) Rechtsfolgen im Falle eines Übermasses der Bindung	212
§ 5 Übergang der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	219
A. Grundsätzliche Regeln	219
B. Besondere Übergangstatbestände	221
I. Fusionsrechtliche Betriebsübergänge und Übertragung des Mietvertrags	221
II. Erbrechtliche Vorgänge	223
III. Verkauf der Liegenschaft durch den Vermieter	223
IV. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	224
C. Fazit	225
§ 6 Untergang der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	227
A. Übersicht über die Untergangsgründe	227
B. Untergang und Entkräftung durch Auflösung des Mietvertrags	229
I. Auswirkungen auf vertragsparallele Konkurrenzabreden	229
II. Auswirkungen auf nachvertragliche Konkurrenzabreden	230
1. Kündigung des Mietvertrags	231
a) Analogie zu Art. 340c Abs. 2 OR	231
b) Kündigung aus begründetem, vom Vermieter zu verantwortendem Anlass	233

c) Kündigung durch den Vermieter ohne begründeten Anlass	234
d) Rechtsfolgen	235
2. Wechselseitige Aufhebung des Mietvertrags	235
C. Entkräftung der Konkurrenzabrede durch Wegfall des Interesses	236
I. Analogie zu den Art. 340c Abs. 1 OR und Art. 736 Abs. 1 ZGB	236
II. Fälle eines weggefallenen Interesses	237
III. Rechtsfolgen eines weggefallenen Interesses	237
Vierter Abschnitt Rechtliche Qualifikation und Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	239
§ 7 Rechtliche Qualifikation der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	241
A. Begründung von Unterlassungspflichten	242
I. Unterlassungspflichten in mietvertraglichen Konkurrenzklauseln und ihre Wirkung	242
II. Sonderfälle von Handlungspflichten	243
1. Handlungspflichten in mietvertraglichen Konkurrenzabreden	243
2. Abgrenzung zwischen Handlungs- und Unterlassungsverpflichtungen	244
B. Qualifikation als Neben- oder Hauptleistungspflichten	244
I. Einordnung von mietvertraglichen Konkurrenzverboten zugunsten des Mieters	245
1. Abgrenzung der Zusicherung von der Garantie	245
a) Rechtliche Ausgangslage	245
b) Fazit und Rechtsfolgen der Unterscheidung	248
2. Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters als Hauptleistungspflicht	249
a) Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenleistungspflichten	249
b) Konkrete Einordnung der Pflicht zum Konkurrenzschutz	250
II. Einordnung von Konkurrenzverbotsverpflichtungen zugunsten des Vermieters	254
1. Konkurrenzverbot als Verbot vertragswidrigen Verhaltens	255
2. Einordnung der Konkurrenzverbotsverpflichtung als Nebenpflicht	255
a) Bei expliziter vertraglicher Vereinbarung	255
b) Bei Fehlen einer expliziten vertraglichen Vereinbarung	256
§ 8 Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten	259
A. Nichterfüllung der Unterlassungspflicht	259
B. Inhalt der Unterlassungsverpflichtungen	260
I. Allgemeines und Bestimmung durch Auslegung	260

- II. Beispiele für die inhaltliche Auslegung mietvertraglicher Konkurrenzverbote aus Rechtsprechung und Lehre 261
 - 1. Sachlicher Schutz- bzw. Verbotsumfang 261
 - a) Begriff der Konkurrenzhandlung 261
 - b) Vorliegen von eingeschränktem oder umfassendem Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters 261
 - c) Massgebliche Anknüpfungspunkte zur Bestimmung des Schutzzumfangs mietvertraglicher Konkurrenzabreden 265
 - d) Von der Konkurrenzabrede erfasste Handlungen 271
 - 2. Örtlicher Schutz- bzw. Verbotsumfang 273
 - a) Fehlende räumliche Einschränkung 274
 - b) Unklare räumliche Einschränkung 274
 - 3. Persönlicher Schutz- bzw. Verbotsumfang 274
- III. Umgehung mietvertraglicher Konkurrenzverbote 275
 - 1. Allgemeine Voraussetzungen 275
 - 2. Umgehungssachverhalte 275
 - a) Umgehung in persönlicher Hinsicht 276
 - b) Umgehung in sachlicher und räumlicher Hinsicht 277
 - 3. Rechtsfolgen einer Umgehung 278

Fünfter Abschnitt Rechtsfolgen der Verletzung der Verpflichtungen aus mietvertraglichen Konkurrenzverboten 279

§ 9 Rechtsansprüche des Mieters bei Verletzung eines Konkurrenzverbots zu seinen Gunsten durch den Vermieter 281

- A. Rechtsansprüche gegen den Vermieter 281
 - I. Mietrechtliche Anspruchsgrundlagen 282
 - 1. Vorfrage: Anwendbarkeit der Mängelrechte und Mängelrechtsbehelfe 282
 - a) Missachtung eines mietvertraglichen Konkurrenzverbots zugunsten des Mieters als Verletzung einer Hauptleistungspflicht 282
 - b) Verletzung eines mietvertraglichen Konkurrenzverbots zugunsten des Mieters als Mangel 283
 - 2. Mängelrechte im Zeitpunkt der Übergabe der Mieträumlichkeiten 285
 - a) Anwendungsbereich von Art. 258 OR 285
 - b) Erfordernis eines schweren Mangels im Rahmen von Art. 258 Abs. 1 OR 286
 - 3. Mängelrechte und -rechtsbehelfe nach Übergabe der Mieträumlichkeiten 288
 - a) Erfüllungsanspruch: Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch 289
 - b) Mietzinshinterlegung 299
 - c) Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz 301
 - d) Auflösung des Mietverhältnisses 310
 - II. Weitere Anspruchsgrundlagen 318
 - 1. Anspruch auf Bezahlung einer Konventionalstrafe 319
 - a) Notwendigkeit einer vertraglichen Regelung 319
 - b) Verfall der Konventionalstrafe 319
 - c) Höhe der Konventionalstrafe 319
 - d) Herabsetzung einer übermässigen Konventionalstrafe 320

e) Verhältnis der Konventionalstrafe zum Erfüllungsanspruch und zum Schadenersatz	324
2. Ansprüche aus unlauterem Wettbewerb und Geschäftsanmassung	329
a) Ansprüche aus einem unlauteren Wettbewerbsverhalten	330
b) Ansprüche aus Geschäftsanmassung	331
B. Vertragliche und ausservertragliche Rechtsansprüche gegen konkurrierende Mitmieter	332
I. Vertragliche Ansprüche	333
1. Grundsatz: Relativität der Schuldverhältnisse	333
2. Ansprüche aus einem Konkurrenzverbot zugunsten Dritter	333
a) Ausgangslage	333
b) Grundsatz: Ablehnung eines echten Konkurrenzverbots zugunsten Dritter	334
c) Annahme eines echten Konkurrenzverbots zugunsten Dritter	335
d) Rechtsfolgen der Qualifikation	336
II. Ausservertragliche Ansprüche	337
1. Aus sittenwidriger Schädigung oder unlauterem Wettbewerb	337
2. Ansprüche aus Nachbarschaftsrecht	338
§ 10 Rechtsansprüche des Vermieters bei Verletzung eines Konkurrenzverbots zu seinen Gunsten durch den Mieter	339
A. Vorbemerkung	340
B. Ansprüche des Vermieters im Einzelnen	341
I. Erfüllungsanspruch	341
II. Ersatzansprüche	342
1. Schadenersatzanspruch	343
2. Anspruch auf Bezahlung einer Konventionalstrafe	344
3. Ansprüche aus Geschäftsanmassung	344
III. Auflösung des Mietvertrags	345
1. Ausserordentliches Kündigungsrecht	345
a) Gemäss der allgemeinen Vertragslehre	345
b) Gemäss der mietrechtlichen Lehre und Rechtsprechung	346
c) Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR	349
d) Rechtsfolgen einer ausserordentlichen Kündigung	352
2. Ordentliches Kündigungsrecht	352
IV. Ansprüche aus unlauterem Wettbewerb	353
§ 11 Konkurrenzverbote in Untermietverhältnissen	355
A. Vorbemerkung	355
B. Konkurrenzschutzverpflichtungen in Untermietverhältnissen	356
I. Vereinbarung einer Konkurrenzschutzverpflichtung im Untermietvertrag . . .	356
II. Keine Vereinbarung einer Konkurrenzschutzverpflichtung im Untermietvertrag	357

- C. Konkurrenzverbotsverpflichtungen zugunsten des Vermieters im Rahmen von Untermietverhältnissen 358
 - I. Massgeblichkeit der Gebrauchsmodalitäten im Hauptmietvertrag 358
 - II. Rechte des Vermieters bei unbefugter bzw. den Hauptmietvertrag verletzender Untervermietung 359
 - 1. Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete 359
 - 2. (Ausserordentliche) Kündigung des Hauptmietvertrags 359
 - 3. Weitere Rechtsansprüche des Vermieters 360
 - a) Ansprüche gegen den Hauptmieter 360
 - b) Ansprüche gegen den Untermieter 360
- Sechster Abschnitt Musterklauseln 363**
- Siebenter Abschnitt Zusammenfassung der Ergebnisse 379**