



Ein Service der  
**WIENKE & BECKER – KÖLN®**  
Rechtsanwälte  
Rechtsanwalt Olaf Walter  
Bonner Straße 323  
50968 Köln  
Tel. 0221/3765-30  
Fax: 0221/3765-312  
OWalter@Kanzlei-WBK.de  
www.Kanzlei-WBK.de

### **Ärztehaus: Dulden Sie keine Konkurrenz!**

Inhaber von Arztpraxen, die ihre Räumlichkeiten in einem Ärztehaus gemietet haben, können von ihrem Vermieter Schutz vor unliebsamer Konkurrenz verlangen. Die meisten Mietverträge sehen entsprechende Wettbewerbsklauseln vor, die genau definieren, in welchem Umfang der Betreiber des Ärztehauses seinem jeweiligen Mieter Schutz vor Wettbewerb im Haus schuldet. Entscheidend ist dabei die konkrete Beschreibung des Tätigkeitsspektrums, in dem sich kein neuer Mieter betätigen darf.

Was aber passiert, wenn sich ein neuer Mieter zunächst z. B. als Arzt für Naturheilverfahren bezeichnet, dann aber erst nach einigen Jahren seinen Behandlungsschwerpunkt ändert und – wie schon ein alteingesessener Mieter – eine Hausarztpraxis betreibt? Über einen solchen Fall hatte das Kammergericht Berlin jüngst zu entscheiden: In einem Ärztehaus war zuerst ein Allgemeinmediziner niedergelassen, und wenig später zog eine Ärztin, die ausschließlich Traditionelle Chinesische Medizin betrieb, in das Ärztehaus ein. Dies war für den Allgemeinmediziner zunächst unproblematisch, da sich die Tätigkeitsfelder nicht überschneiden. Später gab die neue Ärztin ihre Spezialisierung indes auf und führte eine hausärztliche Praxis. Mit dieser stand sie sofort in unmittelbarem Wettbewerb zu der allgemeinmedizinischen Praxis. Hiergegen wehrte sich der Allgemeinmediziner und verlangte von dem Betreiber des Ärztehauses, das Mietverhältnis mit der Ärztin zu kündigen. Dabei stützte er sich auf eine Konkurrenzschutzklausel, die ihm Schutz vor einer Praxis eines Praktischen Arztes sowie eines Hausärztlichen Internisten gewährte. In zweiter Instanz obsiegte der Allgemeinmediziner; das Kammergericht Berlin verurteilte den Betreiber des Ärztehauses, den Mietvertrag mit der Ärztin zu beenden, da diese mit ihrer hausärztlichen Praxis die selbe Patientenklientel betreue, wie der Allgemeinmediziner. (KG, Urt. v. 06.06.2005 – 8 U 25/05)

**Praxistipp:** Sofern Sie in den Vertragsverhandlungen mit Ihrem Vermieter einen entsprechenden Konkurrenzschutz durchsetzen konnten, sollten Sie auf die Einhaltung dieser Klausel auch bestehen. Wichtig ist dabei, dass Sie bei Ihrem Vermieter unverzüglich nach Bekanntwerden der neuen Konkurrenz, also der Überschneidung des Dienstleistungsangebots, intervenieren. Warten Sie nicht erst ab, ob sich die neue Konkurrenz bei Ihnen überhaupt bemerkbar macht. Denn dann könnte Ihnen die Duldung des neuen „Kollegen“ entgegengehalten werden mit dem Ergebnis, dass Sie sich später nicht mehr auf den Wettbewerbschutz berufen können.

(August 2005)