

---

## RECHTECK

---



### Nutzungsentschädigung trotz Vermieterpfandrecht

Übt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses sein Vermieterpfandrecht aus, darf der Mieter das Mietobjekt nicht räumen. Es ändert aber nichts an seiner Verpflichtung, die Mietsache an den Vermieter herauszugeben. Dies hat das Kammergericht Berlin mit Hinweisbeschluss vom 6. Dezember 2012, Az. 8 U 220/12, noch einmal klargestellt. Der Vermieter hatte erfolgreich einen Räumungstitel gegen seinen Gewerberaummieter erwirkt und dann das Vermieterpfandrecht ausgeübt. Eine Herausgabe des Mietobjekts erfolgte nicht. Daher musste der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen, der dem Vermieter dann auch den Besitz am Objekt verschaffte. Bis dahin verlangte der Vermieter Nutzungsentschädigung vom Mieter. Zu Recht, so das Gericht. Der Mieter habe zwar aufgrund des Pfandrechtes die von ihm eingebrachten Sachen im Objekt belassen müssen. Dennoch hätte er das Objekt an den Vermieter mindestens durch Rückgabe aller Schlüssel herausgeben müssen. Ob der Vermieter das Vermieterpfandrecht ausüben sollte, ist für je-

den Fall gesondert zu beantworten, insbesondere da die Verwertung der Pfandrechte höchst aufwendig werden kann.

### Bloße Gefahr des Konkurrenzschutzes

Der vertragliche Konkurrenzschutz eines Mieters kann bereits verletzt sein, wenn eine Konkurrenz aufgrund der vertraglichen Regelungen möglich wäre – und zwar auch dann, wenn eine konkrete Beeinträchtigung noch gar nicht vorliegt. Ein Vermieter von Gewerberaum hatte einen Teil seiner Lagerhalle an eine Kampfkunstschule vermietet. Gemäß Mietvertrag verpflichtete sich der Vermieter zum Konkurrenzschutz des Mieters. In der Folgezeit vermietete der Vermieter einen weiteren Teil der Halle an eine andere Kampfkunstschule. Dies ärgerte den ersten Mieter, der zunächst die Miete minderte und dann das Mietverhältnis außerordentlich kündigte. Dies war zulässig, so das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf, denn sein vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz war verletzt allein durch die Tatsache, dass eine vertragswidrige Konkurrenz laut der vertraglichen Regelungen stattfinden könnte. Unerheblich sei, dass die möglichen Konkurrenten in der konkreten Situation gar keine identischen Kurse anboten. Zumindest, so das Gericht, bieten beiden Schulen asiatische Kampfkünste an und wecken damit das Interesse desselben potentiellen Kundstammes. OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. Februar 2013, Az. 24 U 157/12.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover