

# Der Mietvertrag im Shopping Center – ausgewählte Aspekte

Dr. iur. Irene Biber, Rechtsanwältin (Zürich)<sup>1</sup>

## I. Einleitung

### A. Vorbemerkung

Mietverträge, die über eine Mietsache in einem Shopping Center abgeschlossen werden, stellen in den häufigsten Fällen grundsätzlich «gewöhnliche» Geschäftsraummietverträge dar, wie sie uns allen in unserem beruflichen Alltag begegnen. Allerdings weisen sie auch gewisse Eigenheiten auf, die auf die spezielle Situation in einem Shopping Center zurückzuführen sind und diese berücksichtigen.

Nachfolgend wird auf einzelne dieser Eigenheiten eingegangen bzw. werden zwei spezifische Regelungsbereiche näher beleuchtet. Dabei werden vorab die Begriffe geklärt und die Relevanz des Themas sowie die Interessenlage der Parteien eines Mietvertrags in einem Shopping Center aufgezeigt.

### B. Begriffe

#### 1. Shopping Center

Unter einem Shopping Center (oder Einkaufszentrum) versteht man eine einheitlich geplante räumliche und organisatorische Konzentration von Detailhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und gegebenenfalls anderen Angeboten wie Fitnesszentren, Gastronomie oder Kinos<sup>2</sup>. Diese werden einheitlich verwaltet bzw. gemanagt und betrieben. Ein Shopping Center verfügt in aller Regel über eigene Parkplätze.

#### 2. Warenhaus

Gegenüber dem Warenhaus (oder Kaufhaus) unterscheidet sich ein Shopping Center dadurch, dass dessen Betreiber nicht auf eigene Rechnung Handel treiben, sondern nur als Vermieter und Center-Management auftreten. Demge-

*Vor dem Hintergrund des Erstarkens alternativer Vertriebskanäle verschärft sich der Überlebenskampf von Mietern in Shopping Center markant. Die Autorin stellt die Eigenheiten des Mietvertrags in Shopping Center dar und zeigt die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien auf. Mit Fallbeispielen aus der Praxis illustriert sie die Besonderheiten namentlich der Gebrauchs- und Betriebspflicht, zeigt Folgen einer Vertragsverletzung auf und gibt Empfehlungen für detaillierte Regelungen in individuellen Mietverträgen. Sodann widmet sie sich der Problematik eines Konkurrenzverbots im Mietvertrag und stellt die Frage nach der Zulässigkeit solcher Klauseln auch unter kartellrechtlichen Gesichtspunkten. Das heutige wirtschaftliche Umfeld verlange ein Umdenken auf Vermieter- und Mieterseite in Shopping Center und die gemeinsame Suche nach kreativen Lösungen, um der starken Konkurrenz durch den Onlinehandel begegnen zu können.* Zi.

*Compte tenu du renforcement des canaux de distribution alternatifs, les locataires de centres commerciaux doivent redoubler d'efforts pour survivre. L'auteure présente les caractéristiques du contrat de bail dans les centres commerciaux et identifie les différents intérêts des parties au contrat. À l'aide d'exemples tirés de la pratique, elle illustre notamment les particularités du devoir d'usage et d'exploitation, décrit les conséquences d'une violation du contrat et fournit des recommandations pour régler de manière détaillée les contrats de bail individuels. Elle examine ensuite la question des clauses de prohibition de concurrence dans le contrat de bail et pose également la question de l'admissibilité de telles clauses du point de vue du droit des cartels. Selon elle, le contexte économique actuel exige un changement de mentalités tant des bailleurs que des locataires de centres commerciaux et impose de rechercher ensemble des solutions créatives permettant de faire face à la forte concurrence du commerce en ligne.* P.P.

<sup>1</sup> Die Autorin ist Partnerin bei Lutz Partner Rechtsanwälte AG, Zürich. Der vorliegende Aufsatz basiert im Wesentlichen auf dem an der 5. Tagung zu aktuellen Fragen zum Mietrecht des Europa Instituts an der Universität Zürich am 1. März 2017 gehaltenen Referat.

<sup>2</sup> Ähnliche Definition unter <<http://de.wikipedia.org/wiki/Einkaufszentrum>>, besucht am 4. Januar 2017.