
Datum: 26.02.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U 43/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:0226.16U43.95.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 3 O 520/94
Schlagworte: Laufzeit eines Vertrages über Breitbandkabelanschluß
Normen: BGB §§ 133, 157

Leitsätze:

Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ist immanenter Bestandteil eines Vertrages zwischen einem Hauseigentümer und einem Breitbandkabelanschlüsse zur Verfügung stellenden Unternehmer über die Installation von Breitbandkabelanschlüssen, daß der Hauseigentümer während der Dauer des Vertrages nicht Konkurrenten des Unternehmers die Errichtung anderer zentraler Anlagen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen gestattet. Ist eine Vertragsdauer nicht vereinbart, so gilt die in diesem Bereich übliche Vertragsdauer. Sie beträgt nach den Feststellungen des Senats mindestens 12 Jahre.

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 16.05.1995 - 3 O 520/94 - wie folgt abgeändert: 1. Die Beklagte wird verurteilt, die auf/in ihren Häusern in K., F.-K.-Straße 34, 36, 38, 40, 42 und 46 installierte Gemeinschafts-SAT-Empfangsanlage entfernen zu lassen. 2. Es wird festgestellt, daß die Beklagte nicht be-rechtigt ist, neben der von der Klägerin in den Häusern der Beklagten in K., F.-K.-Straße 34, 36, 38, 40, 42 und 46 installierten Breitbandkommunikationsanlage weitere zentrale Empfangsanlagen, insbesondere Satellitenempfangsanlagen, zu installieren. 3. Es wird festgestellt, daß die Kündigung des Vertragsverhältnisses gemäß Schreiben der Rechtsanwälte B. und Partner vom 24.08.1994 unwirksam ist und das Vertragsverhältnis

nicht beendet hat. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung der Klägerin hat auch in der Sache Erfolg.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Entfernung der Gemeinschafts-SAT-Empfangsanlage gegen die Beklagte zu. Der Anspruch gründet sich darauf, daß die Beklagte durch die Installation dieser Anlage schuldhaft gegen die ihre im Verhältnis zur Klägerin obliegende Pflicht zur Vertragstreue verstoßen hat und daß sie zum Schadensersatz verpflichtet ist, der durch Beseitigung der Störung zu leisten ist.

Zwischen den Parteien ist ein Vertragsverhältnis eigener Art (ebenso LG Frankfurt NJW 1985, 1228) zustande gekommen, wonach die Beklagte der Klägerin entsprechend den schriftlichen Erklärungen vom 10.12.1987 die ihr gehörigen sechs Mehrfamilienhausgrundstücke zwecks Anbringung aller Vorrichtungen für die Herstellung von Breitbandkabelanschlüssen zur Verfügung stellte und die Klägerin hiervon Gebrauch machte, soweit die Mieter der Beklagten solche Anschlüsse bei ihr bestellten, was ursprünglich bei 46 Mietern der Fall war. Der Vertrag unterscheidet sich von einem Mietvertrag dadurch, daß die Beklagte von der Klägerin für die Gebrauchsüberlassung ihrer Grundstücke keine Mietzahlung erhielt. Andererseits kann er auch nicht als unentgeltliche Leihe qualifiziert werden. Die gesetzlich nicht besonders geregelte Eigenart des Vertrages bestand vielmehr darin, daß es der Beklagten im Gegenzug für die Gebrauchsüberlassung zum Vorteil gereichte, daß sich durch die mit Hilfe der Investitionen der Klägerin geschaffene Möglichkeit eines Breitbandkabelanschlusses der Mietwert der Wohnungen der Beklagten erhöhte, so daß der Vertrag letztlich für beide Parteien wirtschaftlich rentabel sein sollte.

Der Vertrag der Parteien beinhaltet für die Beklagte die Pflicht, die der Klägerin zum Gebrauch überlassenen Grundstücke während der Vertragsdauer nicht Konkurrenten der Klägerin zur Errichtung von anderen zentralen Anlagen zum Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen zur Verfügung zu stellen. Dieser Konkurrenzschutz ist auch ohne ausdrückliche Vereinbarung der Parteien ein immanenter Bestandteil ihres Vertrages. Beim normalen Mietvertrag über gewerbliche Räume entspricht es der Rechtsprechung des BGH (vgl. NJW 1979, 1404 f.), daß der Vermieter auch ohne besondere Regelung gehalten ist, den Mieter gegen Konkurrenz im selben Hause zu schützen. Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, daß es bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs gehört, in anderen Räumen des Hauses kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen. Dieser Gedanke ist auf das vorliegende mietvertragsähnliche Nutzungsverhältnis der Parteien entsprechend anwendbar. Auch hier hat die Beklagte es stillschweigend übernommen, der Klägerin ihre Grundstücke zu einem ungestörten und damit konkurrenzlosen Gebrauch zu überlassen, weil das erkennbar die Grundlage für den erhofften geschäftlichen Erfolg war.

Die Zulassung des Konkurrenzunternehmens durch die Beklagte stellt eine schuldhaft begangene positive Vertragsverletzung dar, die zum Schadensersatz verpflichtet. Hierbei kann dahinstehen, ob die Beklagte wegen fehlenden Bewußtseins der Rechtswidrigkeit möglicherweise nicht vorsätzlich gehandelt hat. Ihr ist jedenfalls Fahrlässigkeit vorzuwerfen, da sie bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt die Pflichtwidrigkeit ihrer Handlungsweise hätte erkennen und sich vertragstreu hätte verhalten können.

1

2

3

4

5

6

7

Der Schadensersatzanspruch der Klägerin entfällt nicht deshalb, weil die Beklagte das Vertragsverhältnis mit der Klägerin zwischenzeitlich gekündigt hat. Die Kündigung ist nämlich unwirksam. Auch der Senat ist allerdings der Auffassung, daß die Kündigung seitens der Beklagten nicht aufgrund der in der "Erklärung des Grundeigentümers" enthaltenen Kündigungsregelung ausgeschlossen ist, die folgenden Wortlaut hat:

"Diese Erklärung ist bindend, so lange sich ein Breitbandkabel-Anschluß auf dem Grundstück bzw. in dem Gebäude befindet. Danach kann die Erklärung mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende widerrufen werden..."

8

Das Landgericht hat zutreffend ausgeführt, daß diese Regelung eine nahezu unbegrenzte Laufzeit des Vertrages zur Folge hätte, weil kaum je damit zu rechnen ist, daß sämtliche Mieter das Kabelfernsehen aufgeben. Der Senat teilt die Auffassung des Landgerichts, daß diese Vertragsklausel, die in den von der Klägerin vorformulierten und gegenüber der Beklagten verwandten Vertragsbedingungen enthalten ist, gegen § 9 Abs. 1 AGBG verstößt und deshalb unwirksam ist. Eine nahezu unbegrenzte Vertragsdauer bedeutet für die Beklagte eine mit Treu und Glauben nicht im Einklang stehende Benachteiligung. Gerade im Hinblick auf die dem Vertrag innewohnende Pflicht zur Gewährung von Konkurrenzschutz hätte dies zur Folge, daß die Beklagte auf unabsehbare Zeit an die Klägerin gebunden wäre, ohne ihr interessant erscheinende Konkurrenzangebote nutzen zu können, was auf dem von raschen technischen Neuerungen geprägten Telekommunikationsmarkt auf längere Sicht absolut unzumutbar erscheint.

9

Dem Landgericht ist auch darin zu folgen, daß die durch die Unwirksamkeit der Kündigungsregelung entstandene Vertragslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen ist, weil das Gesetz für den vorliegenden Vertrag sui generis keine geeignete Regelung enthält und ein ersatzloses Wegfallen jeder Kündigungsregelung nicht interessengerecht wäre (vgl. BGH NJW 1992, 1164 f.). Hiernach kommt es darauf an, was die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Klausel bekannt gewesen wäre. Der Senat geht davon aus, daß die Parteien in diesem Falle eine Mindestlaufzeit des Vertrages von wenigstens 12 Jahren vereinbart hätten, wobei dahinstehen kann, ob auch eine Mindestlaufzeit von 15 oder 20 Jahren, wie sie die Klägerin zuletzt als hypothetischen Parteiwillen unwidersprochen behauptet, noch als zulässig angesehen werden könnte. Es liegt auf der Hand, daß es sich bei einem Vertrag mit mietähnlichem Charakter der vorliegenden Art schon seiner Natur nach um ein Dauerschuldverhältnis handelt, das regelmäßig auf eine längere Vertragsdauer angelegt ist. Es kommt hinzu, daß die Klägerin glaubhaft vorgetragen hat, daß ihre erheblichen Investitionen zur Bereithaltung von Breitbandkabelanschlüssen für die Mieter der Beklagten sich erst bei einer langjährigen Vertragszeit amortisieren. Dieser Gesichtspunkt hat dazu geführt, daß der BGH im Verhältnis des Anbieters von Breitbandkabelanschlüssen zum Anschlußkunden eine Vertragslaufzeit von 144 Monaten als rechtlich unbedenklich angesehen hat (vgl. NJW 1993, 1133 f.). Was für das Vertragsverhältnis zum Anschlußkunden gilt, muß erst recht für das Vertragsverhältnis zum Grundstückseigentümer gelten, dessen Fortbestand die Geschäftsgrundlage für die Rechtsbeziehungen zum Anschlußkunden bildet. Der Senat geht hiernach davon aus, daß mindestens eine 12-jährige Vertragsdauer in zulässiger Weise vereinbart worden wäre. Die Kündigung der Beklagten vom 24.08.1994 war demnach verfrüht.

10

Der Beklagten stand kein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zur Seite. Dies ergibt sich schon daraus, daß die Klägerin sich durch das Verlangen nach Beseitigung

11

der Konkurrenzanlage keines vertragswidrigen Verhaltens schuldig gemacht hat. Umgekehrt hat die Beklagte ihre Pflicht zur Vertragstreue verletzt und dadurch die Vertrauensbasis zwischen den Parteien beeinträchtigt. Dieses eigene vertragswidrige Verhalten gibt der Beklagten indessen keinen Kündigungsgrund.

Der weitere Antrag der Klägerin, der auf die Feststellung gerichtet ist, daß die Beklagte zur Installation anderer zentraler Empfangsanlagen für Fernseh- und Rundfunkprogramme nicht berechtigt, ist zulässig und begründet. Die Klägerin hat ein schutzwürdiges Interesse daran, allgemein festgestellt zu wissen, daß die Beklagte ihr gegenüber zum Konkurrenzschutz verpflichtet ist. Diese Pflicht ist nach den obigen Ausführungen zu bejahen. 12

Soweit die Klägerin schließlich die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung vom 24.08.1994 und der Fortdauer des Vertragsverhältnisses begehrt, ist auch dieser Antrag zulässig und begründet. Auch insoweit wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. 13

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 14

Wert der Beschwer für die Beklagte: 33.465,60 DM. 15