
Datum: 13.01.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 125/03
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:0113.22U125.03.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 9 O 165/03

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 18. Juli 2003 verkündete Urteil des Landgerichts Aachen - 9 O 165/03 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin EUR 3.783,50 nebst Zinsen in Höhe von 9,97 v.H. p.a. aus EUR 1.891,75 seit dem 4. Februar 2003 bis zum 4. März 2003 einschließlich und aus EUR 3.783,50 seit dem 5. März 2003 bis zum 19. März 2003 einschließlich sowie Zinsen in Höhe von 8 v.H. p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 3.783,50 seit dem 20. März 2003 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass der zwischen den Parteien am 14./15. März 1989 abgeschlossene Mietvertrag über gewerblich nutzbare Räume im 4. OG und im KG des Anwesens B-Weg 32-36, C, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2004 fortbesteht.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 v.H. des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe geleistet hat.

Gründe:

I.

Der Beklagte mietete im März 1998 von der Klägerin Büroräume im 4. Obergeschoss des Hauses B-Weg 32-36 in C zum Betrieb seiner Rechtsanwaltskanzlei. Der Vertrag hat - nach Ausübung einer Verlängerungsoption - eine Laufzeit bis zum 31.12.2004.

Unter dem 14.11.2002 kündigte der Beklagte den Mietvertrag zum 31.12.2002 mit der Begründung, dass die Klägerin Räume im ersten Obergeschoss an die Staatsanwaltschaft C vermietet habe und die Führung seiner Rechtsanwaltskanzlei dadurch erheblich beeinträchtigt werde. Der Beklagte räumte das Mietobjekt zum 31.12.2002 und bezog neue Räume, in denen er seither seine Kanzlei in einer von ihm gegründeten Rechtsanwaltssozietät betreibt. Zugleich stellte er ab 31. Januar 2003 die Mietzahlungen an die Klägerin ein.

Im Laufe des Januar 2003 zog die Wirtschaftsstrafabteilung der Staatsanwaltschaft C in das 1. Obergeschoss des Gebäudes ein.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Vermietung von Räumlichkeiten im selben Haus an die Staatsanwaltschaft berechtige den beklagten Rechtsanwalt nicht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Mit der Klage hat sie die Zahlung rückständiger Miete von EUR 3.783,50 für Februar und März 2003 und die Feststellung der Fortdauer des Mietverhältnisses bis zum vertraglich vorgesehenen Ablauf begehrt.

Das Landgericht hat einen Grund zur außerordentlichen Kündigung des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages angenommen und die Klage abgewiesen.

Es hat den Beklagten für berechtigt gehalten, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs.1 BGB n.F. zu kündigen, weil ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer schweren Beeinträchtigung der Mietsache unzumutbar sei. Eine schwere Beeinträchtigung liege darin, dass Mandanten des beklagten Rechtsanwalts geneigt sein könnten, dessen Kanzlei zu meiden. Dessen beruflicher Schwerpunkt - Miet- und Immobilienrecht - entspreche dem Zuständigkeitsbereich der im Haus untergebrachten Abteilung "Wirtschaftskriminalität" der Staatsanwaltschaft. Mandanten könnten aus diesem Grunde das Vertrauen in die Unabhängigkeit des Beklagten verlieren. Der zu befürchtende Effekt werde durch die örtlichen Besonderheiten noch gefördert. Denn im Bereich des B-Weges - in der Nähe des Gerichts - seien zahlreiche andere Anwaltskanzleien angesiedelt, so dass den Mandanten ein Abwandern leicht gemacht werde. Auch die Überwachung des Eingangsbereichs der von der Staatsanwaltschaft gemieteten Räume mit einer Kamera könne Mandanten des Beklagten abhalten, dessen Büro aufzusuchen. Schließlich seien die Möglichkeiten des Beklagten, eine Sozietät in den angemieteten Räumen einzugehen, dadurch gemindert, dass Anwaltskollegen durch die vorstehend aufgeführten Gründe hiervon abgehalten werden könnten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien im ersten Rechtszug und der Begründung der Klageabweisung wird auf den Tatbestand und die Gründe des

angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Mit der gegen das Urteil des Landgerichts gerichteten Berufung verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter. 10

Sie meint, die Voraussetzungen für die vom Beklagten erklärte Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Abs.1 BGB seien nicht erfüllt. Sie vermutet, dass die Kündigung des Beklagten ihren Grund in der von diesem zum 1.1.2003 eingegangenen Sozietät habe, für die die bisherigen Räumlichkeiten zu klein gewesen seien. 11

Sie beantragt, 12

unter Aufhebung des am 18. Juli 2003 verkündeten Urteils des Landgerichts Aachen 13

1. festzustellen, dass der zwischen den Parteien am 14./15.03.1989 abgeschlossene Mietvertrag über gewerblich nutzbare Räume im 4. OG des Anwesens B-Weg 32-26, C, bis zum Ablauf des 31.12.2004 fortbesteht; 14
2. den Beklagten zu verurteilen, an sie EUR 3.783,50 nebst Zinsen in Höhe von 9,97 % p.A. und zwar aus EUR 1.891,75 seit dem 04.02.2003 sowie aus EUR 3.783,50 seit dem 05.03.2003 bis zum 19.03.2003 (einschließlich), sowie seit dem 20.03.2003 Zinsen i.H.v. 8 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 3.783,50 zu zahlen. 15

Der Beklagte beantragt, 15

die Berufung zurückzuweisen. 16

Er bestreitet, dass die Kündigung der Büroräume ihren Grund in der von ihm beabsichtigten Gründung einer Anwaltssozietät habe, und verteidigt im übrigen das angefochtene Urteil. 17

Hilfsweise macht er eine Mietminderung in Höhe von mindestens 50 % der Miete geltend. Dazu behauptet er, das Mietobjekt sei mangelhaft, die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt, und es drohten erhebliche Schäden und Umsatzausfälle, weil die Chance zur Kostenreduzierung durch Aufnahme eines Partners weiter eingeschränkt sei. 18

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf die eingereichten Schriftsätze und vorgelegten Unterlagen Bezug genommen. 19

II. 20

Die Berufung ist zulässig und begründet. 21

Auf der Grundlage des vom Landgericht zutreffend festgestellten und im Berufungsrechtszug zugrunde zu legenden (§ 529 Abs.1 Nr.1 ZPO) Geschehens steht der Klägerin gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete und die Feststellung zu, dass der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag bis zu seinem vertragsgemäßen Ablauf am 31.12.2004 fortbesteht. 22

1. 23

Die Klägerin hat Anspruch auf Zahlung von Miete aufgrund des mit dem Beklagten bis zum 31.12.2004 geschlossenen Mietvertrages, § 535 BGB. 24

25

Dieser Anspruch ist nicht durch die Kündigung des Mietvertrages durch den Beklagten zum 31.12.2003 erloschen. Denn dem Beklagten stand ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 543 BGB n.F. nicht zu - das seit 1.9.2001 geltende Mietrecht ist gemäß Art. 229 § 3 Abs.1 Nr.1 EGBGB anzuwenden, weil die Kündigungserklärung nach diesem Zeitpunkt erfolgte.

Gem. § 543 Abs.1 Satz 1 BGB n.F. kann jede Mietpartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund im Sinne des Satzes 1 liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. 26

Diese Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung sind - unter Abwägung der beiderseitigen Interessen im Einzelfall - nicht erfüllt: 27

Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ist dem Beklagten nicht dadurch im Sinne des § 543 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BGB entzogen worden, dass die Klägerin Büroräume im selben Gebäude, in dem der Beklagte seine Rechtsanwaltskanzlei betrieb, an die Staatsanwaltschaft vermietet hat. Dieser Umstand stellt weder für sich einen Sachmangel der vom Beklagten angemieteten Räume da, noch lässt er die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu seiner Beendigung wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf den Betrieb der Anwaltskanzlei unzumutbar erscheinen. 28

a) 29

Ein Mangel liegt vor, wenn der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist (§ 536 BGB). Dies ist nicht der Fall. 30

Dass die Vermietung anderer Räumlichkeiten im selben Gebäude an die Staatsanwaltschaft die Mietsache selbst in ihrer Substanz nicht betrifft, ist offensichtlich und bedarf keiner weiteren Begründung. 31

Zwar kann ein Mangel auch dann vorliegen, wenn tatsächliche Umstände oder rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse aus dem Umfeld des Mietobjekts die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8.Aufl., § 536 Rdn. 7, 12 m.w.Nachw.). Eine solche Beeinträchtigung ergibt sich jedoch ebenfalls nicht aus dem Umstand, dass mit der Staatsanwaltschaft eine staatliche Behörde Mitmieterin in dem Gebäude geworden ist. Deshalb ist dem Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum vertraglich vorgesehenen Ablauf nicht unzumutbar im Sinne des § 543 Abs.1 BGB. 32

Weder gibt es eine allgemeine "Unverträglichkeit" zwischen der Behörde "Staatsanwaltschaft" und einem Rechtsanwalt als Mietparteien im selben Gebäude - beide sind Organe der Rechtspflege - noch hat diese Tatsache im konkreten Fall unzumutbare Auswirkungen auf die vertragliche Nutzung der Büroräume als Anwaltskanzlei mit dem Tätigkeitsschwerpunkt im zivilrechtlichen Bereich. 33

Soweit das Landgericht eine schwerwiegende Beeinträchtigung darin gesehen hat, dass Mandanten des beklagten Rechtsanwalts geneigt sein könnten, dessen Kanzlei zu meiden, weil sein beruflicher Schwerpunkt - Miet- und Immobilienrecht - dem Zuständigkeitsbereich der im Haus untergebrachten Abteilung "Wirtschaftskriminalität" der Staatsanwaltschaft entspreche und Mandanten aus diesem Grunde das Vertrauen in die Unabhängigkeit des 34

Beklagten verlieren könnten, hält dies einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die Unterstellung, gegenwärtige oder potentielle Mandanten eines Rechtsanwalts könnten meinen, ihr Rechtsanwalt ließe sich in seiner unabhängigen Anwaltstätigkeit von dem Umstand beeinflussen, dass unter dem selben Dach auch Teile der Staatsanwaltschaft mietweise untergebracht sind, hat keine tatsächliche Grundlage.

Schon das Bestehen eines allgemeinen Erfahrungssatzes des Inhalts, dass Mandanten abgehalten werden, einen Rechtsanwalt zu kontaktieren, der seine Kanzlei im selben Gebäude hat wie eine Abteilung der Staatsanwaltschaft, ist nicht ersichtlich. Jedenfalls würde er für die Mandantschaft des Beklagten nicht gelten: Der beklagte Rechtsanwalt hat seinen Tätigkeitsschwerpunkt ausweislich seiner eigenen *homepage* in der Beratung und Vertretung von Eigentümern bei allen Rechtsfragen rund um "Haus und Grund". Er berät im Mietrecht "vornehmlich" Vermieter. Außerdem berät und vertritt er Verwalter von Wohnungseigentum in Fragen des Wohnungseigentumsrechts, ebenso einzelne Eigentümer von Eigentumswohnungen. Er ist seit 1993 stellvertretender Vorsitzender des C'er Haus- und Grundbesitzervereins. Damit ist sein Tätigkeitsschwerpunkt so stark zivilrechtlich geprägt, dass schon deshalb seine Mandantschaft keinen Anlass hat, Anstoß an der Anwesenheit der Staatsanwaltschaft im selben Haus zu nehmen. 35

Zwar können erfahrungsgemäß auch zivilrechtliche Mandate mitunter die Vertretung in OWi- oder Strafsachen nach sich ziehen. Selbst wenn aus seiner Klientel heraus aber gelegentlich um Rat in einer Ordnungswidrigkeiten- oder Strafrechtsangelegenheit nachgesucht würde, wäre dies kein Umstand, der es dem beklagten Rechtsanwalt unzumutbar gemacht hätte, den Mietvertrag über die Kanzleiräume während der überschaubaren Restlaufzeit von seinerzeit zwei Jahren zu erfüllen. Dies gilt um so mehr, als die von ihm geäußerten Befürchtungen jedenfalls erst einen längeren Beobachtungszeitraum erfordert hätten. 36

Ohne reale Grundlage ist auch das in der Berufungserwiderung angeführte Argument, ein Mandant könne glauben, Vermieter des Hauses, in dem eine Staatsanwaltschaft untergebracht ist, sei die öffentliche Hand, dies könne den Anwalt als Mieter in ein "gewisses Abhängigkeitsverhältnis" bringen und ihn möglicherweise zur Rücksichtnahme bewegen. 37

Was die von dem Beklagten geltend gemachte Abschreckungswirkung der "Überwachung" mit einer Kamera betrifft, handelt es sich nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin lediglich um den Teil einer Gegensprechanlage vor den Mieträumen der Staatsanwaltschaft im 1. Obergeschoss (Fotos Bl. 52, 53 d.A.). Eine solche Gegensprechanlage mit Videoübertragung findet sich heute an und in einer Vielzahl von Gebäuden mit privater wie öffentlicher Nutzung. Außerdem ist nicht ersichtlich, dass Mandanten des Beklagten mit dieser Anlage konfrontiert werden, da sie im Zweifel den Aufzug zu den Büroräumen des Beklagten im vierten Stock des Gebäudes nutzen. 38

Schließlich greift - aus den vorstehenden Erwägungen - auch das Argument des Beklagten nicht, seine Möglichkeiten, eine Sozietät in den angemieteten Räumen einzugehen, seien dadurch gemindert, dass Anwaltskollegen durch die Anwesenheit der Staatsanwaltschaft im 1. Obergeschoss davon abgehalten würden, sich mit ihm in seinen damaligen Mieträumen - unterstellt, diese wären der Größe nach dafür überhaupt geeignet gewesen (vgl. Grundrißplan Bl. 21 d.A.) - beruflich zusammenzuschließen. Es handelt sich um eine durch konkrete Tatsachen nicht belegte und damit unbegründete Vermutung. Insbesondere ist nicht vorgetragen, daß die vom Beklagten im zeitlichen Zusammenhang mit seinem Auszug gegründete Anwaltssozietät T A und Partner, die er seither mit seinen Sozien in den neuen Kanzleiräumen betreibt, seine früheren Kanzleiräume hätte beziehen können und sollen. 39

Damit besteht insgesamt kein zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs.1, 2 BGB berechtigender wichtiger Grund. Auf die Frage, ob die Kündigung überhaupt ohne eine vorherige erfolglose Abmahnung oder den erfolglosen Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist zulässig gewesen wäre (§ 543 Abs.3 BGB), kommt es nicht an.

b) 41

Der Zahlungsanspruch ist auch der Höhe nach begründet. 42

Die Klägerin macht zwei Monatsmieten einschließlich Nebenkostenvorauszahlung, jew. zuzügl. Umsatzsteuer, (zuletzt 1.529,96 EUR + 361,79 EUR = 1.891,75 EUR) geltend, wie sich aus der Höhe des eingeklagten Betrages ergibt (3.783,50 EUR : 2 = 1.891,75 EUR) ergibt. 43

Der Beklagte greift die Berechnung als solche nicht an. Ein Minderungsgrund nach § 536 BGB besteht nach den vorstehenden Ausführungen ebenfalls nicht. 44

Dem Zinsanspruch ist der Beklagte nicht entgegengetreten. 45

2. 46

Auch der Feststellungsantrag ist zulässig und begründet. 47

Zwar könnten Bedenken gegen die Annahme eines "schutzwürdigen Feststellungsinteresse" für den Feststellungsantrag bestehen, weil bereits die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von Miete die Feststellung voraussetzt, dass die Kündigung durch den Beklagten unwirksam war und das Mietverhältnis über den 31.12.2002 fortbesteht. 48

Allerdings wird ein Feststellungsinteresse bejaht, wenn sich der anspruchsbegründende Sachverhalt - wie hier - noch in der Fortentwicklung befindet ((vgl. Zöller-Greger, ZPO, 23. Aufl., vor § 253 Rdn.5, § 256 Rdn. 7a). Da mit der Leistungsklage mangels Fälligkeit noch nicht die Mietzinsen bis zum Ende der Mietlaufzeit eingeklagt werden können, ist ein Feststellungsinteresse zu bejahen. 49

Zwar muss das Feststellungsinteresse grundsätzlich im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung bestehen, was nicht der Fall ist, wenn für einen weiteren Mietzeitraum Zahlungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Der Kläger ist jedoch - jedenfalls im Berufungsrechtszug - nicht gezwungen, zur bezifferten Leistungsklage überzugehen, sobald dies nachträglich möglich ist (Zöller/Greger, § 256 Rdn.7c unter Hinweis auf BGHZ 70, 39 = NJW 78,210). 50

III. 51

Zu der vom Beklagten mit Schriftsatz vom 11. Dezember 2003 beantragten Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung besteht kein Anlass. 52

Der Rechtsstreit ist in der mündlichen Verhandlung in allen entscheidungserheblichen Aspekten erörtert worden. Der Schriftsatz der Klägerin vom 3. Dezember 2003, der dem Beklagten, wie sich im Nachhinein herausgestellt hat, im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht vorgelegen hat, enthält keinerlei neuen Tatsachenvortrag. Das dem Schriftsatz beigefügte Schreiben des Leitenden Oberstaatsanwalts in C vom 24.11.2003, in dem dieser gegenüber der Klägerin zu dem angefochtenen Urteil aus der Sicht der Staatsanwaltschaft Stellung bezieht, hat für die Meinungsbildung des Senats keine Rolle 53

gespielt. Es ist für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung und deshalb vom Senat auch nicht in der mündlichen Verhandlung angesprochen worden. Unabhängig hiervon war es dem Beklagten unbenommen, sich zu möglichen rechtlichen Aspekten in diesem Schreiben schriftsätzlich innerhalb der Spruchfrist zu äußern.

IV. 54

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr.10, 711 ZPO. 55

V. 56

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen. Der Senat weicht mit seiner Entscheidung weder von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes ab, noch hat die Sache über die Rechtsanwendung auf den Einzelfall hinaus grundsätzliche Bedeutung. 57

VI. 58

Streitwert für das Berufungsverfahren und Wert der Beschwer für den Beklagten: 26.484,50 EUR (Zahlungsantrag: 3.783,50 EUR; Feststellungsantrag: 22.701,- EUR) 59