
Datum: 27.05.2005
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 72/04
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2005:0527.1U72.04.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 12/04

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 29.11.2004 - 20 O 12/04 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Berufung des Klägers wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

-
- I. 1
- Die Parteien streiten darum, ob die Beklagte dem Kläger Konkurrenzschutz zu gewähren hat. 2
- Mit Mietvertrag vom 16.5.2001 mietete der Kläger, der die Erlaubnis hat, sich als Fachanwalt 3
für Familienrecht und für Arbeitsrecht zu bezeichnen, von der Beklagten Büroräume zum
Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei an. § 21 des Mietvertrages lautet wie folgt: "Dem Mieter
wird Konkurrenzschutz gewährt für die Fachrichtungen Arbeits- und Familienrecht. Dem
Mieter ist bekannt, dass sich im gleichen Objekt eine Rechtsanwaltskanzlei mit dem
Schwerpunkt Strafrecht befindet. Der Mieter verpflichtet sich bei einer Untervermietung oder

Aufnahme als Bürogemeinschaft diese Fachrichtung nicht abzudecken."

Bei der erwähnten, im selben Objekt ansässigen Anwaltskanzlei handelt es sich um die Kanzlei des Rechtsanwalts C O, der die von ihm genutzten Räume mit Vertrag vom 21.1.1991 angemietet hatte. Im Jahre 2002 nahm Rechtsanwalt C O seinen Sohn, D O, als Anwalt in seine Kanzleiräume auf. Rechtsanwalt D O wirbt mit der Bezeichnung Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie den Tätigkeitsschwerpunkten Vertrags- und Erbrecht auf dem Praxisschild.

Das Landgericht hat dem Begehren des Klägers nach Konkurrenzschutz insoweit entsprochen, als es die Beklagte verurteilt hat, es dem Rechtsanwalt D O zu untersagen, in den fraglichen Räumlichkeiten anwaltliche Tätigkeit auf dem Gebiet des Arbeitsrechts anzubieten und durch Außenwerbung am Gebäude mit dem Inhalt "Arbeitsrecht" für seine Tätigkeit zu werben. Die weitergehende Klage auf Unterbindung der anwaltlichen Tätigkeit auf dem Gebiet des Erbrechts hat es dagegen abgewiesen. Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein weitergehendes erstinstanzliches Begehren fort. Die Beklagte erstrebt mit ihrer Berufung die vollumfängliche Abweisung der Klage.

II.

Die in förmlicher Hinsicht unbedenkliche Berufung der Beklagten hat auch in der Sache Erfolg. Hingegen ist die ebenfalls zulässige Berufung des Klägers unbegründet.

Die Klage ist vollumfänglich unbegründet. Der Kläger kann den erstrebten und teilweise - nämlich auf dem Gebiet des Arbeitsrechts - zuerkannten Konkurrenzschutz nicht für sich in Anspruch nehmen.

Zutreffend ist der rechtliche Ausgangspunkt des Landgerichts, dass die für die Gewerbemiete entwickelten Grundsätze zum Konkurrenzschutz entsprechend auch bei der Vermietung von Praxisräumen an Angehörige der freien Berufe wie Ärzte, Rechtsanwälte etc. gelten (siehe etwa Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3.Aufl., Rz. III.B. 1247 m.w.N.). Mögen diese auch kein Gewerbe im engeren Sinn betreiben, so stehen sie doch, wie etwa Ärzte der gleichen Fachrichtung und insbesondere auch Rechtsanwälte mit demselben Tätigkeitsschwerpunkt, miteinander in wirtschaftlicher Konkurrenz.

Vorliegend hat indes die Beklagte ihre gegenüber dem Kläger ausdrücklich vertraglich übernommene Pflicht zum Konkurrenzschutz für den Bereich des Familien- und Arbeitsrechts im Zusammenhang mit dem Eintritt von Rechtsanwalt D O in die Kanzlei seines Vaters nicht verletzt. Die streitgegenständliche Konkurrenzschutzklausel ist nämlich bei verständiger Würdigung, die auch dem Kläger gerade als Rechtsanwalt unterstellt werden kann und muss, dahingehend auszulegen, dass die Beklagte Konkurrenzschutz lediglich in Bezug auf künftig abzuschließende weitere Mietverträge zugesagt hat. Ein neuer Mietvertrag in diesem Sinne ist aber zwischen der Beklagten und Rechtsanwalt D O nicht geschlossen worden.

Keinen Konkurrenzschutz kann nämlich in der Regel der Mieter beanspruchen, der Geschäftsräume in Kenntnis einer dadurch entstehenden und von den Vertragsparteien vorausgesetzten Wettbewerbssituation anmietet. Der Konkurrenzschutz richtet sich wesentlich danach, welchen Besitzstand der Mieter nach den bei Vertragsschluss ersichtlichen Umständen erwarten konnte bzw. erhalten sollte. Maßgebend sind insoweit Prioritätsgesichtspunkte, so dass regelmäßig Konkurrenzschutz nur der zuerst vorhandene im Verhältnis zu einem hinzukommenden Mieter beanspruchen kann (Bub/Treier, aaO, Rz. 1243). Die vorliegende Situation ist dadurch bestimmt, dass der Kläger sich als

hinzukommender Mieter neben der bereits seit Jahren in demselben Gebäude ansässigen Kanzlei O etablierte. Dass etwa die Beklagte eine rechtliche Handhabe gegen die Erweiterung der Sozietät von Rechtsanwalt C O gehabt hätte, ist nicht ersichtlich und konnte auch von dem Kläger nicht angenommen werden. Mit dem Sohn D O hat die Beklagte nach ihrem unbestrittenen Vortrag keinen Mietvertrag geschlossen. Auszugehen ist vielmehr von einer Erweiterung der Tätigkeitsschwerpunkte in der vor Anmietung durch den Kläger bereits ansässigen Kanzlei O. Diese Situation ist vergleichbar einer Sortimentserweiterung bei Gewerben im engeren Sinne. Eine Konkurrenzschutzverletzung und damit eine Verletzung der Gebrauchsgewährungspflicht kommt insofern nur bei Duldung einer *vertragswidrigen* Sortimentsumstellung- oder -erweiterung bei einem anderen Mieter durch den Vermieter in Betracht (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet- und Pachtrechts, 7. Aufl., Rz. 657). Rechtsanwalt C O ist es indes unbenommen, das Ausmaß der anwaltlichen Tätigkeit im Rahmen seiner Kanzlei nach eigenem Belieben auszudehnen. Ohne Einbeziehung von Rechtsanwalt C O in die seinerzeitige Vertragsabsprache zum Konkurrenzschutz mit dem Kläger konnte und sollte daher - für diesen erkennbar - ein Konkurrenzschutz zu Lasten der bereits vorher ansässigen Kanzlei O nicht gewährt werden.

Aus denselben Gründen scheidet konsequenterweise die Berechtigung des Klägers zur Minderung des Mietzinses aus, so dass der darauf gerichtete hilfsweise gestellte Feststellungsantrag ebenfalls zurückzuweisen war. 12

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 13