

ZfIR 2011, A 5

OLG Hamm: Unzulässige Kündigung eines Gewerberaummietverhältnisses aus Konkurrenzschutz

Das OLG Hamm befasste sich mit der Frage, ob eine aus Konkurrenzschutzgründen erklärte Kündigung eines Gewerberaummietverhältnisses wirksam ist (**OLG Hamm, Urt. v. 28.6.2011 - I-7 U 54/10**). Dies verneinten die Richter nun und bestätigten damit die erstinstanzliche Entscheidung des LG Dortmund vom 30.4.2010 (3 O 99/08) im Wesentlichen – bis auf einen Teil der geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungen für 2009.

Die erklärte fristlose Kündigung sei unwirksam, führte der Senat nach umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls und Abwägung der beiderseitigen Interessen aus. Die Vermieterin sei nicht verpflichtet, Konkurrenzschutz gegenüber der weiteren Mieterin, der Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft zu gewähren. Es obliege vielmehr den Gesellschaftern untereinander und nicht dem Vermieter durch entsprechend Regelungen für ausreichenden Konkurrenzschutz zu sorgen. Da der Mietvertrag auf zehn Jahre befristet war, könne das Mietverhältnis auch nicht vorzeitig durch ordentliche Kündigung beendet werden.

Zum Sachverhalt: Die Klägerin vermietete an die Beklagte, eine Rechtsanwalts- und Notargesellschaft, Büroräume sowie im gleichen Objekt weitere Räume an eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatergesellschaft. Die Gesellschaften hatten sich zuvor zeitweise zur gemeinsamen Berufsausübung zusammengeschlossen. Nach ihrer Trennung bot die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatergesellschaft in ihren Büroräumen auch Rechtsdienstleistungen an. Die Beklagte sah darin eine Verletzung des mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzes, kündigte den Mietvertrag und stellte die Mietzahlungen ein. Die rückständige Miete sowie rückständige Nebenkosten klagte die Vermieterin erfolgreich von der Rechtsanwalts- und Notargesellschaft, sowie deren Gesellschaftern ein.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Hamm vom 28.6.2011)