

Landgericht Köln, 22 O 659/08

Datum: 08.10.2009
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 O 659/08

Tenor: Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand	1
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes H-Straße, 51105 Köln, auf dem sich das Z, die Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln, befindet.	2
Am 14.04.2005 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über Räumlichkeiten im Z zu einem monatlichen Mietzins in Höhe 45.712,00 € netto, mithin 54.397,28 € brutto. In Ziffer 8 des Mietvertrages heißt es:	3
"Konkurrenz- und Sortimentsschutz für die Mieterin gewährt die Vermieterin auf den ihr gehörenden Grundstücken in einem Umkreis von 2000m."	4
In Ziffer 10.1 heißt es:	5
"Klarstellend wird erwähnt, dass die Mieterin durch die Anmietung aller Mietflächen, die zur Kfz-Schilderprägung im Z, der neuen Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln, vorgesehen sind, in Verbindung mit dem in Ziffer 8 gewährten Konkurrenzschutz eine Art Alleinstellung inne hat. Insoweit wird die Mieterin dafür Sorge tragen, dass z.B. eventuell Ausschreibungserfordernisse, etc. eingehalten werden."	6
Die benachbarten Grundstücke stehen im Eigentum weiterer selbstständiger Gesellschaften, die zur sogenannten P Immobilien Gruppe gehören. Auf dem gegenüberliegenden Gelände der Gewerbepark P GmbH werden seit dem Tag der Eröffnung der Zulassungsstelle im April 2007 von der Tankstelle F Kfz-Schilder geprägt und verkauft. Die Tankstelle F ist seit dem Jahre 1998 Mieterin auf diesem Grundstück der Gewerbepark P GmbH. Die Beklagte wies die Klägerin mehrfach auf diesen Umstand und den ihr angeblich zugesicherten Konkurrenzschutz hin, bat um Abhilfe und drohte mit der Minderung der Miete.	7
Die Vermieterin der Tankstelle F, die Gewerbepark P GmbH, versuchte eine einstweilige Verfügung gegen die Tankstelle F auf Unterlassung der Schilderprägung zu erwirken. Dies gelang der Gewerbepark P GmbH jedoch nicht. Es wurde durch das Landgericht Köln ausgeurteilt, dass mit der Prägung von Kfz-Schildern seitens der Mieterin, der	8

Tankstelle F, eine zulässige Erweiterung des Mietgebrauchs erfolgte. Das Urteil ist mittlerweile durch das OLG Köln bestätigt worden (20 O 141/07 LG Köln = 1 W 15/07 OLG Köln) (Hauptsacheverfahren 20 O 125/07 LG Köln = 1 U 90/08 OLG Köln).

Die Beklagte vermietete vier der sechs bei der Klägerin angemieteten Boxen unter. Zwei Boxen nutzt sie selbst. 9

Seit August 2008 mindert die Beklagte den Mietzins um jeweils 13.287,50 €, sodass einschließlich des Monats Januar 2009 insgesamt ein Betrag in Höhe von 80.325,00 € auf den vollen Mietzins offen steht. 10

Die Klägerin behauptet, die Beklagte vollumfänglich darüber informiert zu haben, dass die umliegenden Grundstücke nicht in ihrem Eigentum, sondern im Eigentum weiterer Gesellschaften steht, die zur sogenannten P Immobilien Gruppe gehören. 11

Sie ist ferner der Ansicht, der Mietvertrag sei nicht gemäß § 134 BGB i.V.m. §§ 19 Abs.1, Abs. 4 Nr. 1, 20 GWB nichtig, weil in Ziffer 10.1 des Mietvertrages die Durchführung der wiederholten Ausschreibungen zulässigerweise auf die Beklagte übertragen worden sei. 12

Sie meint, eine Mietminderung in Höhe von 25 % sei jedenfalls im Verhältnis zur tatsächlichen Gebrauchsbeeinträchtigung unangemessen hoch. Falls ein Minderungsanspruch der Beklagten bestünde, wäre allenfalls eine Minderung in Höhe von 5 % angemessen. Selbst wenn eine Nichtigkeit des Mietvertrages gegeben sein sollte, sei die Beklagte verpflichtet, den Klagebetrag in Form eines Nutzungsentgeltes zu zahlen. 13

Die Klägerin beantragt, 14

die Beklagte zu verurteilen, an sie einen Betrag in Höhe von 80.325,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jeweils aus einem Betrag in Höhe von 13.387,50 € seit dem 04.08.2008, 04.09.2008, 04.10.2008, 04.11.2008, 04.12.2008 sowie 04.01.2009 zu zahlen. 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Die Beklagte ist der Auffassung, der Mietvertrag verstoße gegen § 20 GWB, da die vereinbarte Vertragslaufzeit hier mehr als fünf Jahre betragen habe. 18

Die Beklagte meint, den Mietzins berechtigterweise um 25 % gemindert zu haben. Die vertragswidrige Konkurrenzsituation stelle einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel dar. Auch ihre Untermieter hätten den Mietzins um rund 25 % gekürzt. 19

Sie erleide erhebliche Umsatzeinbußen dadurch, dass von der Tankstelle F Kfz-Schilder geprägt und verkauft werden. Herr X als Verhandlungsführer der Klägerin habe im Rahmen der Vertragsverhandlungen mehrfach darauf hingewiesen, dass alle umliegenden Grundstücke "in ihrer Hand" seien, es würde keine Probleme mit konkurrierenden Mietern außerhalb der Zulassungsstelle geben. Die Beklagte habe aufgrund der Zusicherung des Herrn X und der Formulierung in Ziffer 8 des Mietvertrages davon ausgehen dürfen, dass die im Umkreis von 2000m befindlichen Grundstücke der Klägerin gehörten. In den Verhandlungen habe sie geäußert, ohne weitreichenden Konkurrenzschutz den Vertrag nicht abschließen zu wollen. Ansonsten hätte sie sich auch nicht auf eine so hohe Mietzinsverpflichtung eingelassen. 20

Sie trägt vor, die Klägerin habe sie arglistig getäuscht, da sie bei Vertragsschluss 21

gewusst habe, dass die Beklagte den Vertrag nur bei Gewährung des Konkurrenzschutzes abschließen würde, und da ihr bekannt gewesen sei, dass sie Konkurrenzschutz entgegen der vertraglichen Zusicherung nicht durchsetzen konnte.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie auf die von ihnen eingereichten Unterlagen, die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden sind, verwiesen. 22

Entscheidungsgründe 23

Die Klage ist unbegründet. 24

Der Klägerin steht aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Zahlungsanspruch in der geltend gemachten Höhe gegen die Beklagte zu. 25

Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag, weil dieser gemäß § 134 BGB i.V.m. §§ 20 Abs. 1, 19 Abs. 1 und Abs. 4 GWB nichtig ist. 26

Im Mietvertrag mit einem Schilderprägedienstleister in räumlicher Nähe zur Zulassungsstelle muss durch den Vermieter sicher gestellt werden, dass andere Schilderprägeunternehmen im unmittelbaren Umfeld durch den Vertragsabschluss nicht dauerhaft behindert werden. Eine solche Behinderung stellt bereits eine über einen Fünfjahreszeitraum hinausgehende Vertragslaufzeit dar (OLG Köln, Beschluss vom 08.06.2007 – 1 W 15/07). 27

Zur Anwendbarkeit von § 20 GWB hat der BGH in seiner Entscheidung vom 08.04.2003 - KZR 39/99 - (NJW 2003, 2684) klargestellt, dass sich das aus § 20 Abs. 1 GWB folgende Verbot, andere Schilderprägeunternehmen unbillig zu behindern, nicht nur an die öffentliche Verwaltung, sondern gerade an den Vermieter von Räumlichkeiten richte, der die alleinige Verfügungsgewalt über die Überlassung von Gewerbeflächen für Schilderpräger auf dem relevanten Markt besitze. Der Markt, auf den dabei abzustellen sei, umfasse das Angebot an Gewerbeflächen, die sich für einen Schilderpräger zur Anmietung oder sonstigen Nutzung eignen, der den bei den Besuchern der Kfz-Zulassungsstelle anfallenden Bedarf an amtlichen Kfz-Schildern decken möchte. Insbesondere seien die unmittelbar an die Zulassungsstelle angrenzenden Gewerbeflächen betroffen, da diese einen erheblichen Standortvorteil vermittelten. Dieser Standortvorteil schlage auf den vorgelagerten Vermietermarkt durch und verschaffe dem Vermieter derartiger Gewerbeflächen eine überragende Marktstellung. Ein marktbeherrschender Vermieter dürfe daher, ohne gegen das Verbot unbilliger Behinderung nach § 20 Abs. 1 GWB zu verstoßen, in begrenzter Zahl zur Verfügung stehende Gewerbeflächen nur in einer Weise vermieten, die den Marktzutritt für aktuelle und potenzielle Bewerber nicht für einen längeren Zeitraum als fünf Jahre blockiert. Dies setze regelmäßig eine Feststellung des Bedarfs durch Ausschreibung bei der erstmaligen Vermietung sowie die Wiederholung dieses Vorgehens in entsprechenden zeitlichen Abständen voraus. 28

Diesen Anforderungen wird der zwischen der Klägerin und der Beklagten abgeschlossene Mietvertrag unter Berücksichtigung des Vortrags der Parteien nicht gerecht. Die von der Beklagten gemieteten Räumlichkeiten befinden sich im Z, also in unmittelbarer Nähe zur neuen Kfz-Zulassungsstelle. Wie sich aus Ziffer 10.1. des Mietvertrages ergibt, legten die Parteien auch übereinstimmend zugrunde, dass der Beklagten durch die Anmietung der Räumlichkeiten eine außerordentlich privilegierte Stellung zukommt. In der Klausel heißt es: 29

"Klarstellend wird erwähnt, dass die Mieterin durch die Anmietung aller Mietfläche, die zur Kfz-Schilderprägung im Z, der neuen Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln vorgesehen sind, in Verbindung mit dem in Ziff. 8 gewährten Konkurrenzschutz eine Art Alleinstellung inne hat. Insoweit wird die Mieterin dafür Sorge tragen, dass z.B. eventuell Ausschreibungserfordernisse, etc. eingehalten werden." 30

Dies setzt denklogisch voraus, dass zunächst die Klägerin als Vermieterin eine solche marktbeherrschende Stellung inne hatte. 31

Durch die Einräumung dieser "Art Alleinstellung" durfte der Mietvertrag mit der Beklagten maximal auf einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschlossen werden. Tatsächlich wurde der Mietvertrag indes ausweislich der Ziffer 3.1 auf einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Beklagten in Ziffer 3.2 ein dreimaliges Optionsrecht von jeweils drei Jahren eingeräumt, womit sich von Seiten der Mieterin eine garantierte Mietzeit von 19 Jahren erreichen ließe. Unabhängig von der Frage, ob dem Vertragsabschluss ein Ausschreibungsverfahren vorausgegangen ist, liegt deshalb ein Verstoß gegen § 20 Abs. 1 GWB jedenfalls in der außerordentlich langen Vertragslaufzeit. 32

Offen bleiben kann daher die Frage, ob überhaupt wirksam ein Konkurrenzschutz im Umkreis von 2.000 Metern bezogen auf die der Vermieterin gehörenden Grundstücke eingeräumt werden konnte. 33

Soweit in dem Vertrag in Ziffer 10.1 schließlich normiert ist, die Mieterin habe dafür Sorge zu tragen, dass "z.B. eventuelle Ausschreibungserfordernisse, etc. eingehalten werden", vermag dies an dem Verstoß gegen § 20 Abs. 1 GWB nichts zu ändern, da bereits die Klägerin aufgrund ihrer marktbeherrschenden Stellung als Vermieterin bei der Vermietung auf Ausschreibungserfordernisse sowie auf die Limitierung der Vertragslaufzeit hätte achten müssen. Dies gilt im vorliegenden Falle umso mehr, als die Beklagte zwei der sechs angemieteten Boxen selbst betreibt und diesbezüglich gar keinen Untermietvertrag geschlossen hat. Zudem war zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwischen den Parteien noch offen, wie viele Untermietverträge die Beklagte schließen würde. Schließlich waren für den Fall, dass die Beklagte den nicht näher benannten Ausschreibungserfordernissen nicht nachkommt, keine Rechtsfolgen vorgesehen. Die Klägerin hätte die Durchführung der Ausschreibungen gegenüber der Beklagten nicht durchsetzen können. 34

Das Verbot, andere Schilderprägeunternehmen i.S.v. § 20 Abs. 1 GWB unbillig zu behindern, richtet sich gerade an die Vermieterin als dasjenige Unternehmen, das die alleinige Verfügungsgewalt über die Überlassung von Gewerbeflächen für Schilderpräger auf dem hier in Rede stehenden relevanten Markt besitzt (BGH, Urteil vom 08.04.2003 – KZR 39/99). Andernfalls wäre eine marktbeherrschende Vermieterin bereits mit dem Abschluss eines Mietvertrages, der eine Untervermietung vorsieht, aus ihrer sich aus § 20 Abs. 1 GWB ergebenden Verpflichtung entlassen, ohne tatsächlich und rechtlich Einfluss auf die Umsetzung der Ausschreibungserfordernisse nehmen zu können. Dies würde unabhängig davon gelten, ob ihre Mieterin tatsächlich untervermietet oder nicht. 35

Aus der Nichtigkeit der Konkurrenzschutzklausel ergibt sich eine Gesamtnichtigkeit des Vertrages. Gemäß § 139 BGB ist das ganze Rechtsgeschäft im Falle der Nichtigkeit eines Teils dieses Rechtsgeschäfts nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Die Beklagte war allein aufgrund des ihr von der Klägerin versprochenen Konkurrenzschutzes gewillt, einen monatlichen Mietzins in Höhe von 45.000,00 € netto zu zahlen. Es ist daher nicht anzunehmen, dass der Mietvertrag auch ohne die Konkurrenzschutzklausel abgeschlossen worden wäre. 36

- Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Nutzungersatz in Höhe der Klageforderung. Insoweit ist die Klage bereits unschlüssig. 37
- Der Klägerin steht kein Nutzungersatz gemäß § 546 a BGB zu, da der Mietvertrag gemäß § 134 BGB i.V.m. § 20 GWB von Anfang an nichtig war, so dass diese Vorschrift, die den Abschluss eines wirksamen Mietvertrags voraussetzt, nicht anwendbar ist. 38
- Auch steht der Klägerin kein Nutzungersatz gemäß §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 1 und 2 BGB zu. Einen solchen hat die Klägerin schon nicht schlüssig dargelegt. Zwar hat die Beklagte durch eine Leistung der Klägerin die Nutzungsmöglichkeit der Mietsache erlangt, und dies geschah auch ohne Rechtsgrund, weil der Mietvertrag nichtig gemäß § 134 BGB i.V.m. § 20 GWB war. Zur Höhe ihres Nutzungersatzanspruchs fehlt es allerdings an substantiiertem Tatsachenvortrag. Im Rahmen der Geltendmachung von Nutzungsentschädigung in Form eines Wertersatzes gemäß § 818 Abs. 1 und 2 BGB genügt ein bloßer Verweis auf die vereinbarte Miete wie im Rahmen des § 546 a BGB nicht. In den Fällen, in denen §§ 812 ff. BGB anwendbar sind, besteht gerade kein wirksames vertragliches Verhältnis (mehr), anhand dessen die Höhe des Anspruchs bemessen werden könnte. Wertersatz i.S.d. § 818 Abs. 2 BGB ist daher der gemeine Wert, d.h. der objektive Verkehrswert, den das Erlangte nach seiner tatsächlichen Beschaffenheit für jedermann hat (Palandt/ Sprau, § 818 Rn 18). Einen Wert von 45.000,00 € monatlich hatte die Nutzungsmöglichkeit der streitgegenständlichen Mietsache nach der Vorstellung der Parteien allein vor dem Hintergrund, dass die Klägerin mit dem Mietvertrag (zunächst) für 10 Jahre einen Konkurrenzschutz für einen Umkreis von 2.000m versprach. Dadurch, dass der Mietvertrag nichtig gemäß § 134 BGB i.V.m. § 20 GWB ist, ist ein solcher Konkurrenzschutz indes gerade nicht einmal in dem von der Klägerin behaupteten Umfang gegeben und war auch während der gesamten Nutzungsdauer nicht gegeben. Der Beklagten wurde wegen Nichtigkeit des Mietvertrags von Anfang an kein wirksamer Konkurrenzschutz gewährt. Ohne diesen Schutz hätte sie sich indes nicht auf einen Mietzins in Höhe von 45.000,00 € netto eingelassen, und ein solcher Mietzins wäre von der Klägerin auf dem Markt auch bei keinem anderen potentiellen Mieter zu erzielen gewesen. Eine Rechtfertigung für eine so hohe Miete war daher offensichtlich nicht gegeben. Die Klägerin hat auch keine anderen Gesichtspunkte ins Feld geführt, aus denen sich eine Miete in dieser Höhe gerechtfertigt hätte. Die Klägerin hat auch nicht dargelegt, in welcher Höhe sie unter Berücksichtigung des Wegfalls des Konkurrenzschutzes Nutzungersatz von der Beklagten verlangen kann. 39
- Mangels Hauptanspruchs steht der Klägerin kein Anspruch auf Zinsersatz zu. 40
- Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 1 und 2 ZPO. 41
- Streitwert: 80.325,00 € 42
-