



## Oberlandesgericht Köln Pressemitteilung

23. 01. 2004

### **Kein außerordentliches Kündigungsrecht für einen Rechtsanwalt, wenn die Staatsanwaltschaft Mieträume im selben Gebäude bezieht**

Das OLG Köln hat entschieden: Ein Rechtsanwalt kann den Mietvertrag für seine Kanzleiräume nicht aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Vermieter andere Räume im selben Objekt an die Staatsanwaltschaft vermietet (Urteil vom 13. 1. 2004 - 22 U 125/03):

Der beklagte Aachener Rechtsanwalt hatte 1998 von der Klägerin Büroräume im 4. OG eines Gebäudes in der Nähe des dortigen Landgerichts angemietet. Der Vertrag läuft noch bis Ende 2004. Im November 2002 erklärte der Beklagte die außerordentliche Kündigung des Mietvertrages, weil die Klägerin Räume im 1. OG des Gebäudes an die Staatsanwaltschaft vermietet habe und die Führung seiner Anwaltskanzlei dadurch erheblich beeinträchtigt werde. Er bezog neue Räume, in denen er seither eine von ihm gegründete Sozietät mit mehreren Anwälten betreibt. Im Januar 2003 zog die Wirtschaftsabteilung der Staatsanwaltschaft Aachen in das 1. OG ein. Der in erster Instanz erfolglosen Klage der Vermieterin auf Zahlung rückständiger Mieten sowie auf Feststellung der Fortdauer des Mietverhältnisses bis zum vertraglich vorgesehenen Ablauf hat das OLG Köln als Berufungsgericht antragsgemäß stattgegeben:

Der Beklagte habe kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grunde gehabt. Dass die Klägerin Büroräume im selben Gebäude an die Staatsanwaltschaft vermietet habe stelle keinen Sachmangel der vom Beklagten angemieteten Kanzleiräume dar und führe auch nicht zur Unzumutbarkeit der weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses. Weder gebe es eine allgemeine „Unverträglichkeit“ zwischen der Staatsanwaltschaft und einem Rechtsanwalt als Mietparteien im selben Gebäude – beide seien Organe der Rechtspflege – noch habe diese Tatsache konkret unzumutbare Auswirkungen auf die vertragliche Nutzung der Büroräume als Anwaltskanzlei. Die Unterstellung, gegenwärtige oder potentielle Mandanten des Beklagten könnten meinen, ihr Anwalt lasse sich in seiner Arbeit davon beeinflussen, dass unter demselben Dach auch Teile der Staatsanwaltschaft untergebracht seien, habe keine tatsächliche Grundlage. Es sei schon kein allgemeiner Erfahrungssatz ersichtlich, dass Mandanten abgehalten werden, einen Anwalt zu kontaktieren, der seine Kanzlei im selben Gebäude habe wie eine Abteilung der Staatsanwaltschaft. Jedenfalls würde er nicht für den Beklagten gelten, dessen Tätigkeitsschwerpunkt so stark zivilrechtlich ausgerichtet sei, dass bereits deshalb seine Mandantschaft keinen Anlass habe, Anstoß an der Anwesenheit der Staatsanwaltschaft im selben Haus zu nehmen. Die Revision zum Bundesgerichtshof ist nicht zugelassen worden.

Der Dezernent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

(Rüdiger Pamp)