

Marian Schreier

Von: Sprich, Lisa <Sprich@fettweis.eu>
Gesendet: Dienstag, 21. Februar 2017 09:26
An: Marian Schreier
Cc: Feldmann, Cornelia
Betreff: Pflegeheime Schloß Blumenfeld, hier: Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages über die Telefonanlage

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schreier,

ich danke Ihnen für die Zuleitung der ergänzenden Unterlagen. Wie bereits telefonisch erläutert, besteht allein im Hinblick auf die Schließung des Pflegeheims kein Sonderkündigungsrecht.

Es bliebe für Sie deshalb lediglich die Möglichkeit, sich auf die AGB-Rechtswidrigkeit des Vertrages zu berufen. Sie müssten behaupten, dass die vereinbarte Vertragslaufzeit nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist, weil Sie die Stadt Tengen „entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen“ benachteiligt.

1. Freilich ist festzustellen, dass die Rechtsprechung bislang entsprechende Vertragslaufzeiten bei der Vermietung von Telefonanlagen als angemessen angesehen hat (vgl. etwa OLG Düsseldorf, Urteil vom 13.07.2006, I-10 U 145/05, juris; OLG Düsseldorf, Urteil vom 31.07.2003, 10 U 171/02, juris, jeweils für eine 10-jährige Laufzeit bei der Vermietung von Telekommunikationsanlagen). Die Rechtsprechung geht dabei davon aus, dass zum einen das billigenwerte Interesse des Anbieters zu berücksichtigen sei, den von ihm getätigten Investitionsaufwand im Rahmen der Vermietung zu erwirtschaften und hierfür einen angemessenen Kalkulationszeitraum zugrunde zu legen. Andererseits könne auch von dem jeweiligen Mieter, jedenfalls, wenn es sich nicht um einen Verbraucher handelt, erwartet werden, dass er nicht nur seinen gegenwärtigen, sondern auch seinen künftigen Bedarf richtig abschätzt. Dies gelte im besonderen Maße „im Hinblick auf einen etwaigen – infolge rascher Entwicklung auf dem Gebiet der Telekommunikation – zukünftigen Bedarf, die Anlage vor Ablauf der Bindungsfrist durch eine andere und moderne Anlage ersetzen zu wollen“ (OLG Düsseldorf, Urteil vom 31.07.2003, a.a.O., Rn. 4).

2. Etwas anderes folgt meines Erachtens vorliegend auch nicht aus der Tatsache, dass die Telefonanlage seit langem amortisiert ist und zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung bereits sieben Jahre alt war. Insofern ist nämlich zu sehen, dass in dem geschlossenen Vertrag eine Zusatzvereinbarung aufgenommen ist. Konkret heißt es dort: „TK-System gemäß Angebot – Nr.: 110102261“. In dem Angebot heißt es unter dem Stichwort Zusatzvereinbarungen: „Nach Ablauf von 2 Jahren hat der Kunde das Recht in ein neues System zu wandeln. Voraussetzung hierfür ist ein Folgevertrag mit der B.I.S. Telefonsysteme GmbH“. Aus der entsprechenden Zusatzvereinbarung folgt, dass Sie Anspruch gehabt hätten, die Telefonanlage in regelmäßigen Abständen erneuern zu lassen. Dass Sie von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht haben, kann kaum der B.I.S. Telefonsysteme GmbH angelastet werden. Im Hinblick auf die entsprechende Möglichkeit, die Telefonanlage erneuern zu lassen, sehe ich nicht, dass hier eine unangemessene Benachteiligung durch die vereinbarte Laufzeit vorliegt. Insofern ist auch der gesetzgeberische Wille zu berücksichtigen, wonach die eigentliche Hauptleistungspflicht, d.h. hier die Höhe des Mietzinses, gemäß § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der AGB-Kontrolle unterliegt (Coester, in: Staudinger, Bearbeitung 2013, § 307 Rn. 284). Allein von der Höhe des Mietzinses auf die Unangemessenheit der Vertragsdauer schließen zu wollen, würde dieser Einschätzung widersprechen.

3. Aus den genannten Gründen halte ich die Argumentation, die Vertragslaufzeitklausel sei wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam, für überaus risikobehaftet. Wollten Sie gleichwohl die entsprechende Argumentation aufgreifen, müssten Sie das Mietverhältnis vor Zahlungseinstellung zunächst kündigen. Denn die Unwirksamkeit der Laufzeitvereinbarung hätte lediglich zur Folge, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Er wäre dann nach §§ 542 Abs. 1, 580 Abs. 3 Nr. 2 BGB mit einer Kündigungsfrist von drei Tagen kündbar (vgl. Rolfs, in: Staudinger, Neubearbeitung 2014, § 580 Rn. 38).

Erfolgsversprechender halte ich es, mit der B.I.S. Telefonsysteme GmbH eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Hinsichtlich der geforderten Ablösesumme könnten Sie darauf verweisen, dass Sie

trotz der eingeräumten Möglichkeit während der gesamten Vertragslaufzeit von über 10 Jahren nie eine neue Telekommunikationsanlage eingefordert haben und insofern auf ein weiteres Entgegenkommen der B.I.S. GmbH drängen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Cornelia Feldmann
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Fettweis & Sozien
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Schreiberstraße 10
79098 Freiburg
Tel. 0761-20299-37
Fax 0761-20299-20
spnich@fettweis.eu
www.fettweis.eu

Sitz Freiburg
AG Freiburg PR700230