

## Ausschließlicher Gerichtsstand bei Mobilfunkmietverträgen

1. Aufgrund der zunehmenden Errichtung von Mobilfunkanlagen in der Bundesrepublik Deutschland<sup>1</sup> denken zum Teil wegen massiver Bedenken von Angrenzern die Eigentümer von Grundstücken, auf welchen Mobilfunkanlagen errichtet worden sind, über Kündigungsmöglichkeiten nach. Zwar liegt bislang noch kein obergerichtliches Urteil über die formularvertragliche Befristung von Mietverträgen über Funkstandorte vor.<sup>2</sup> Die bislang zugänglichen Mietverträge gehen zum Teil von einer unbestimmten Dauer, zum Teil von einer Vertragsdauer von 10–15 Jahren aus. Einige Eigentümer haben jedoch zwischenzeitlich von einem „außerordentlichen“ Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und wurden daraufhin von den Mobilfunkunternehmen auf Fortsetzung des Mietvertrags, bzw. auf Schadensersatz verklagt. In diesem Zusammenhang ist es nunmehr von besonderer Bedeutung, wo eine derartige Klage anhängig gemacht werden muss.

2. Der Zivilprozessgesetzgeber hat vor einiger Zeit den bisherigen § 29 a ZPO neu gestaltet. An die Stelle ist nunmehr eine Generalklausel getreten. Der Zweck dieser seinerzeitigen Veränderung der örtlichen Zuständigkeit gewährleistet nun eine Konzentration der Miet- oder Pachtstreitigkeiten bei einem ortsnahen Gericht, welches mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut ist. Aufgrund dieser Situation ist dieses Gericht auch zur Beurteilung etwaiger Einwendungen (z. B. Mängelrügen) besonders in der Lage und kann vor allem leicht eine Beweisaufnahme vornehmen<sup>3</sup>.

Damit fallen unter diese Bestimmung der außerordentlichen Zuständigkeit alle Streitigkeiten aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume oder aus der Anbahnung oder Abwicklung solcher Verhältnisse.

Nach der Rechtsprechung und nach der Literatur<sup>4</sup> sind Räume alle Gebäude und Innenräume von Gebäuden unabhängig von privater, gewerblicher oder gemischter Nutzung. Dies bedeutet, dass der Begriff des Raumes demjenigen im Sinne des BGB entspricht<sup>5</sup>.

Dazu gehören auch Überbauten gem. Art. 231, § 5, Art. 233, § 8 EGBGB. Es kommt also nicht darauf an, ob die Räume für den Aufenthalt von Menschen, für die Lagerung von Waren oder für andere Zwecke bestimmt sind. Auch die konkrete Nutzung ist gleichgültig. Zu den Räumen gehören insbesondere Wohnungen, Gaststätten, Fabrikhallen, Werkstätten, Keller, Schuppen, Abstellkammern und dergleichen. Vom Begriff der Räume im Sinne des § 29 I ZPO sind nicht erfasst: Gebäudeaußenflächen oder bloße Grundstücksflächen, selbst wenn sie eingefriedet sind<sup>6</sup>.

Nachdem der BGH in seinem Urteil vom 13. 2. 2004<sup>7</sup> bei der Installation einer Mobilfunksendeanlage auf einem Kirchturm von einem Mietvertrag ausgeht, sind demzufolge auch die Ausführungen zu § 29 a ZPO anwendbar, und es dürfte hier kein Nutzungsvertrag besonderer Art vorliegen.

3. Nunmehr wird von Mobilfunkunternehmen die Ansicht vertreten, dass die örtliche Zuständigkeit nach § 29 a ZPO im Mobilfunkbereich nicht gilt. Insoweit sind beispielsweise in Mietverträgen über Mobilfunkstandorte Hinweise enthalten, wonach der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Mobilvertrag oder über dessen Wirksamkeit der Sitz der vertragschließenden Niederlassung des Mobilfunkunternehmens ist. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass ein etwaiger ausschließlicher Gerichtsstand hiervon unberührt bleibt, d. h. dann, wenn der Vermieter ein Vollkaufmann, eine juristische Person des Öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches

Sondervermögen ist, gilt als Gerichtsstand bei Streitigkeiten der Sitz der vertragschließenden Niederlassung des Mobilfunkunternehmens.

Soweit von Mobilfunkunternehmen in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen wird, dass bei der Nutzung von Flächen für die Einrichtung von Mobilfunkantennen auf dem Dach § 29 a ZPO nicht greift, dürfte diese Meinung unzutreffend sein. Nach den üblichen Mietvertragsentwürfen von Mobilfunkunternehmen enthalten diese einen Funkstandort, um auf dem Funkstandort eine Funkübertragungsstelle zu errichten. Dabei ist der Funkstandort ein Grundstück oder eine Grundstücksteilfläche oder eine Fläche auf oder an Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, die zur Aufnahme von Funkinfrastrukturen und zum Betrieb von Funkanlagen bestimmt ist. Dabei gehört zu einer Funkinfrastruktur die Gesamtheit der baulichen und technischen Anlagen zum Betrieb der Funkanlagen, also insbesondere ein oder mehrere Antennenträger einschließlich Antennenhalterung, die Technik- oder Stellflächen, die sonstigen baulichen oder technischen Einrichtungen wie Kabelkanäle, Kabelhalterungen, Begehungsschutz, Blitzschutzeinrichtungen, Leitungsinfrastrukturen und dergleichen. Des weiteren gehören zu den Funkanlagen auch die Systemtechnik und Antennenanlagen, Antennenträger sowie Technik- und Stellflächen und Leitungsinfrastrukturen. Da Miet-sache der Funkstandort ist, unterfällt insoweit auch ein etwaiger Rechtsstreit der Bestimmung des § 29 ZPO. Nach dem Baurecht gehören neben der Überlassung einer evtl. auf dem Objekt befindlichen Dachfläche einschließlich der Antennenträger zur Errichtung und zum Betrieb einer Funkübertragungsstelle auch sog. Technikräume, die zum Teil an dem Aufzugsschacht angebracht werden oder die sich im Freien befinden und die je nach ihrer Größe sogar einer Baugenehmigung bedürfen<sup>8</sup>.

Soweit unter Bezugnahme auf ein nicht veröffentlichtes Urteil des Landgerichts Mainz vom 4. 3. 2005<sup>9</sup> die Ansicht vertreten wird, dass § 29 a ZPO nicht greift, ist dies aus der genannten Entscheidung nicht entnehmbar. Diese Entscheidung des Landgerichts Mainz beschäftigt sich hauptsächlich mit der Bestimmung der §§ 307 I bzw. 310 I BGB und damit mit der Bindung eines Kunden für eine Vertragsanmietung. Über eine örtliche Zuständigkeit des Gerichts enthält diese Entscheidung keinerlei Aussagen. Erstaunlich in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass im Rahmen dieses Rechtsstreits die örtliche Zuständigkeit von keiner der Parteien gerügt wurde und das Gericht von sich aus die örtliche Zuständigkeit in Mainz angenommen hat.

Soweit in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Landgerichts Mainz (Az. 1 O 210/04) vom 26. 4. 2005 verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass sich zwar dort das Landgericht Mainz für sachlich unzuständig erklärt hat und

1) Experten gehen von 140 000–160 000 Anlagen aus.

2) Vergleiche zur Problematik Jendrek in NZM 2005, Seite 241 ff. und Kniep/Kanatsiz ZMR 2004, Seite 14 ff.

3) Vgl. Zöllner Kommentar ZPO 25. Auflage, § 29 a, Anmerkung 2.

4) Vgl. hierzu Zöllner a. a. O., Anmerkung 5, Thomas-Putzo 26. Auflage Kommentar ZPO § 29 a, Anmerkung 6, Baumbach-Lauterbach Kommentar ZPO 63. Auflage § 29 a, Anmerkung 4 ff., Musielak, Kommentar ZPO 4. Auflage § 29 a, Anmerkung 3 f.

5) Vgl. BGH in NJW 1981, Seite 1377.

6) Vgl. Zöllner a. a. O., Anmerkung 5, Musielak Kommentar ZPO 4. Auflage § 29 a, Anmerkung 4.

7) Siehe hierzu Fn. 5.

8) Abhängig vom jeweiligen Landesbaurecht.

9) Az. 5 O 128/04.

das Verfahren an das örtlich zuständige Landgericht Bonn verwiesen hat. Dabei hat sich das Landgericht Mainz nicht im Einzelnen mit den Vorgaben des § 29 a ZPO beschäftigt und vor allem keinerlei Aussagen über die Bedeutung und den Anwendungsbereich gemacht.

Soweit in Verträgen eine andere Zuständigkeit festgelegt wird, dürfte eine derartige Zuständigkeitsvereinbarung unzulässig sein<sup>10</sup>.

#### Fazit

Unter Bezugnahme auf die genannten Kommentierungen zur ZPO bzgl. des ausschließlichen Gerichtsstandes bei Miet- oder Pachträumen ist der Autor deshalb der Ansicht, dass der aus-

schließliche Gerichtsstand bei Mobilfunkanlagen jeweils an dem Standort greift, wo der betreffende Antennenmast errichtet wurde. Gerade die Intention des seinerzeitigen Gesetzgebers, nämlich eine Besichtigungsmöglichkeit und die Ortsnähe, ist allein dadurch gewährleistet. Dabei gilt dieser Gerichtsstand sowohl bei Leistungs-, Feststellungs-, Gestaltungs- und sonstigen Klagen, sowie für das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes<sup>11</sup>.

<sup>10)</sup> Vgl. hierzu Baumbach/Lauterbach Kommentar ZPO 63. Auflage § 29 a ZPO, Anmerkung 13.

<sup>11)</sup> Vgl. Musielak a. a. O., Anmerkung 8 ff.