

Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs: Umfasst der Vertragszweck „Psychiatrie und Psychotherapie“ auch eine Drogensersatztherapie?

Die vereinbarte Nutzung „Betrieb einer Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie“ umfasst auch die Substitutionsbehandlung (Drogensersatztherapie) für Drogenabhängige. Das gilt auch bei einer größeren, innerstädtischen Praxis (hier: täglich rd. 100 Patienten). Der Vermieter kann in einem solchen Fall nicht wegen vertragswidrigem Gebrauch kündigen.

OLG Köln, U. v. 12.11.2010 – 1 U 26/19 – www.juris.de

zur Aufklärungspflicht des Mieters, Info M 2011, 177 (Diamantopoulos) – in dieser Ausgabe

Der Fall: Ein Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie mietet am Bonner Hauptbahnhof eine „Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie“. Der Facharzt will dort auch Drogenpatienten mit Drogensatzmitteln behandeln. Die dafür erforderliche Qualifikation liegt vor. Der Vermieter erfährt nach Vertragsschluss, aber noch vor Mietbeginn, dass der Mieter auch solche Behandlungen durchführen will und dabei täglich etwa 100 Drogenpatienten erwartet. Der Vermieter fordert am 29.9.2010 den Arzt auf, diese Behandlung zu unterlassen. Nachdem die Aufforderung vergeblich bleibt, erklärt der Vermieter mit Schreiben vom 13.10.2009 u.a. die fristlose Kündigung des Mietvertrags. Er erhebt Räumungsklage, hilfsweise beantragt er die Unterlassung der Substitutionsbehandlungen. Zur weiteren Begründung trägt der Vermieter vor: Die zahlreichen drogenabhängigen Patienten sollen nach Eröffnung am 1.10.2009 schon mehrere Störungen verursacht haben. Zweimal seien Patienten mit Blutspuren auffällig geworden, einer der Patienten habe eine Mieterin beleidigt und im Eingangsbereich habe man eine Spritze mit Nadel entdeckt.

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragspartei, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass [...] nicht zugemutet werden kann.

Hintergrund: Eine fristlose Kündigung kann auch dann gerechtfertigt sein, wenn es sich bei dem wichtigen Grund um einen Anfechtungsgrund nach § 123 BGB (Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung) handelt (Schmidt-Futterer (Blank), 10. Auflage 2011, § 543 Rdn. 202). Der wichtige Grund kann auch darin bestehen, dass der Mieter eine vom Vertragszweck gedeckte

und erlaubte Tätigkeit ausübt, wie es die Substitutionsbehandlung ist. Erforderlich ist aber, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vertragspartner unzumutbar ist. Hierzu sind konkrete Beeinträchtigungen vorzutragen (BGH, 15.10.2008 – XII ZR 1/07 – Info M 2009, 118 f. – betr. Bundesagentur für Arbeit im hochwertigen Bürohaus).

Die Entscheidung: Das OLG gibt dem Mieter Recht. Die fristlose Kündigung habe das Mietverhältnis nicht wirksam beendet.

Die Substitutionsbehandlung stelle keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, denn sie stelle eine „übliche und erlaubte“ Behandlungsart im Bereich der Psychiatrie und Psychotherapie dar. Dies sei bereits bei Vertragsschluss absehbar gewesen. Auch das Ausmaß der Behandlung – etwa 100 Drogenpatienten täglich – schaffe keinen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung. Zum einen handle es sich lediglich um eine abstrakte Gefahr. Zum anderen sei das Hauptinteresse des Vermieters – die Vermietung als solche – dadurch nicht gefährdet. Er erhalte regelmäßig die vereinbarte Miete. Außerdem sei die genannte Anzahl von Patienten für Arztpraxen üblich. Deshalb könne sie für sich allein noch nicht als substantielle Gefährdung der Interessen des Vermieters gewertet werden. Schließlich ergebe die Abwägung der Interessen: Das Interesse des Vermieters, das positive Erscheinungsbild des Mietobjekts zu erhalten, habe weniger Gewicht als das Interesse der Allgemeinheit, suchtkranken Menschen zu helfen.

Die konkret vorgetragenen Vorfälle seien auch nicht geeignet, den Hausfrieden nachhaltig zu stören. Zunächst lägen diese Vorfälle nach Ausspruch der Kündigung. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass diese Vorkommnisse am Hauptbahnhof nicht außergewöhnlich und deshalb zumutbar seien. Sie würden auch nicht der Sphäre des Mieters entspringen und seien ihm daher auch nicht ohne Weiteres zuzurechnen.

Kommentar Ergebnis: Die Entscheidung überzeugt. Sie berücksichtigt ersichtlich alle Umstände des Einzelfalls und kommt zu einem gut vertretbaren Ergebnis.

Praxishinweis Kündigungslage: Dem Vermieter bleibt in einer solchen Situation nur die Möglichkeit, etwaige unzumutbare Vorfälle der Drogenpatienten laufend zu dokumentieren,

damit er eine später doch noch erforderlich werdende Kündigung mit ausreichenden Tatsachen unterlegen kann.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de