

Anfechtung wegen Verletzung der Aufklärungspflicht: Über welche Einzelheiten der beabsichtigten Nutzung muss der Mieter aufklären?

Der Mieter ist nur ganz ausnahmsweise verpflichtet, sein Tätigkeitsfeld genauer zu erläutern und dem Vermieter ungefragt zu offenbaren, dass dazu auch eine Tätigkeit gehört, die von anderen Mietern als störend empfunden werden kann (hier: Substitutionsbehandlung bzw. Drogensersatztherapie in der Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie). Der Vermieter kann in einem solchen Fall nicht wegen unterlassener Aufklärung anfechten.

OLG Köln, 12.11.2010 – 1 U 26/10 – www.juris.de

zur Drogensersatztherapie als Nutzungsexzess, Info M 2011, 176 (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 Drogensersatzmitteln 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 den Arzt auf, diese Behandlung zu unterlassen. Nachdem die Aufforderung vergeblich bleibt, erklärt der Vermieter kurz nach Mietbeginn u.a. die Anfechtung des Mietvertrags und erhebt Räumungsklage.

§ 123 BGB Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung

(1) Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung [...] bestimmt worden ist, kann die Erklärung anfechten.

§ 142 BGB Wirkung der Anfechtung

(1) Wird ein anfechtbares Rechtsgeschäft angefochten, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen.

Hintergrund: Im Regelfall hat der Mieter vor Vertragsschluss keine Aufklärungspflichten über die beabsichtigte Nutzung der Mieträume, solange nur der vereinbarte Vertragszweck eingehalten wird. Anders ist es dann, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die für ihn von erkennbar großer Bedeutung sind. Diese Verpflichtung bejahte jüngst der BGH bei Anmietung von Gewerberäumen zum Vertrieb von Textilien einer zur rechtsradikalen Szene gehörigen Marke („Thor Steinar“) (BGH, 11.8.2010 – XII ZR 123/09 – Info M 2010, 381). Hat der Mieter solche ausnahmsweise bestehenden Aufklärungspflichten verletzt, kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen, aber auch eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB) erklären.

Die Entscheidung: Das OLG gibt dem Mieter Recht. Die (hilfsweise) erklärte Anfechtung wegen arglistiger Täuschung habe das Mietverhältnis nicht wirksam beendet. Die Substitutionsbehandlung stelle eine übliche, ja sogar gesetzliche Behandlungsform im Bereich der Psychiatrie und Psychotherapie dar. Sie sei daher vom Vertragszweck gedeckt. Dies sei für den Vermieter bereits bei Vertragsschluss absehbar gewesen. Zumindest hätte der Vermieter Aufklärung verlangen müssen. Eine Pflicht des Mieters zur unverlangten Aufklärung habe nicht bestanden. Auch das Ausmaß der Behandlung – etwa 100 Drogenpatienten pro Tag – sei kein mitteilungspflichtiger Umstand, da diese Patientenzahl durchaus üblich für Arztpraxen dieser Größe sei. Zudem erweise sich bei der Abwägung der beteiligten Interessen, dass das Interesse des Vermieters an der Wahrung des Erscheinungsbilds seines Mietobjekts weniger Gewicht habe als das Interesse der Allgemeinheit, Suchtkranke zu behandeln. Die Behandlung sei gesellschaftlich wünschenswert. Ferner sei der Standort für eine solche Praxis nicht unüblich.

Insoweit seien auch die Erwägungen des BGH, 11.8.2010, a.a.O. („Thor Steinar“) nicht einschlägig. Dort habe die Gefahr bestanden, dass das „Hundertwasserhaus“ mit der rechtsradikalen Szene identifiziert wird, und dass es zu Demonstrationen mit gewaltsamen Auseinandersetzungen komme. Dies habe der dortige Vermieter nicht hinnehmen müssen. Von Substitutionspatienten gehe keine vergleichbare Gefahr aus. Es könne auch nicht unterstellt werden, dass von solchen Patienten eine große Gesundheitsgefahr ausgehe. Schließlich zeige die Substitutionsbehandlung, dass sich die Patienten von ihrer Suchterkrankung lösen möchten.

Kommentar Ergebnis: Die Entscheidung überzeugt. Nur in seltenen Ausnahmefällen kann vom Mieter verlangt werden, dass er von sich aus über Einzelheiten der beabsichtigten Nutzung aufklärt. Ein solcher Ausnahmefall liegt beim Vertrieb von der rechtsradikalen Szene zuzuordnenden Marken sicher vor (BGH, 11.8.2010 a.a.O.). Denn das kann die Interessen des Vermieters ganz erheblich schädigen. Dagegen ist die Drogensubstitutionsbehandlung als sozialadäquat und daher hinnehmbar zu bewerten.

Praxishinweis „Wer fragt, gewinnt“: Will der Vermieter besondere Beeinträchtigungen oder Nutzungsexzesse vermeiden, sollte er vor Vertragsabschluss sehr genau fragen, wie



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

sich die beabsichtigte Nutzung im Einzelnen auf die anderen Mieter oder das Erscheinungsbild auswirkt, und die „beruhigenden“ Antworten als Nutzungsgrenze in den Mietvertrag aufnehmen. Das gilt nicht nur für eine niveausenkende Kundenstruktur, sondern auch für Lärmimmissionen durch gastronomische Betriebe. Es gilt der Satz aus dem Lied von der Glocke: „Drum prüfe, wer sich ewig bindet... Der Wahn ist kurz, die Reu ist lang.“