

## Schimmelpilzbildung in Arztpraxis: Mieter kann nicht sogleich kündigen

Schimmelpilzbildung in einer Arztpraxis berechtigt zunächst nur zu einer Minderung, deren Höhe an der Intensität und der gesundheitlichen Gefahr zu messen ist. Der Mieter einer Arztpraxis ist erst dann zu einer fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vermieter nach Mängelanzeige nicht zeitnah reagiert. Dies entschied das Oberlandesgericht in Düsseldorf im Juli 2011.

Der Mieter einer Arztpraxis beschwerte sich bei seinem Vermieter über nicht ausreichenden Brandschutz und einen Wasserschaden und kündigte sogleich fristlos wegen dieser angeblichen Mängel. Die zuständige Behörde der Gemeinde hatte nämlich darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprach. Die Behörde unternahm jedoch keine weiteren Schritte. Als der Vermieter die Kündigung nicht akzeptierte und offene Mietzahlungen einklagte, verwies der Mieter zudem auf eine angeblich starke Schimmelpilzbildung in den Mieträumen.

Ohne Erfolg! Die vom Gericht durchgeführte Beweisaufnahme ergab, dass sich Schimmel nur im Labor gebildet hatte. Der Mieter hatte kein Recht zur außerordentlichen Kündigung. Die hierzu berechtigenden Voraussetzungen des § 543 BGB waren nicht erfüllt. Die vom Schimmel befallenen Flächen hatten keinen negativen Einfluss auf den Praxisbetrieb. Das Gericht gestand dem Mieter lediglich ein Minderungsrecht zu. Das Gericht klärte den Mieter außerdem darüber auf, dass der mangelhafte Brandschutz unbeachtlich war. Ein Mangel von Mieträumen liegt bei Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften nur dann vor, wenn die zuständige

Behörde eine Nutzung der Mieträume untersagt. Die Arztpraxis konnte jedoch weiter betrieben werden (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 19.07.11, Az. 24 U 31/11).