

## Newsletter Dr. Schinnenburg 30. Juni 2011

### **Betr.: Mängel der gemieteten Räume einer Zahnarztpraxis**

Viele Zahnärzte mieten ihre Praxisräume und das ist steuerlich auch sinnvoll, da auf diese Weise bei einer Abgabe der Praxis keine stillen Reserven steuererhöhend mobilisiert werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Ist dies nicht der Fall, hat also die Mietsache einen Mangel, entfällt die Miete bzw. sie ist gemindert, wenn die Räume noch eingeschränkt nutzbar sind.

Um eine solche Mietminderung vornehmen zu können, muss der mietende Zahnarzt auf zwei Dinge achten: Zum einen muss er den Mangel dem Vermieter unverzüglich anzeigen, zum anderen muss er die Mietminderung sofort vornehmen. Zwei Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) zeigen, was man falsch machen kann:

Im ersten Fall (Az. VIII ZR 330/09) waren die Mieträume mit Schimmelpilz befallen. Dies teilte der Mieter dem Vermieter nicht mit, kürzte aber die Miete während zweier aufeinander folgender Monate erheblich. Daraufhin kündigte der Vermieter fristlos und bekam recht. Die Mietminderung tritt erst ein, wenn der Vermieter von dem Mangel Kenntnis hat. Deshalb hatte der Mieter die Miete zu Unrecht einbehalten.

Im zweiten Fall (Az. XII ZR 132/09) waren die gemieteten Räume einer Praxis im Sommer wegen Überhitzung nur eingeschränkt nutzbar. Eine entsprechende Kürzung der Miete nahm der Mieter aber erst im Oktober und November vor. Der BGH hielt dies für verspätet. Hinzu kam, dass der Mietvertrag ein Aufrechnungsverbot enthielt, d.h. der Mieter darf nicht mit anderen Forderungen – hier der überhöhten Mietzahlung im Sommer – aufrechnen und auf diesem Wege die Zahlungen im Oktober und November kürzen. Ein solches Aufrechnungsverbot ist in Gewerbemietverträgen wie betreffend Arztpraxen zulässig und verbreitet.

Im Übrigen sollte ein Zahnarzt alle von ihm entdeckten Mängel sorgfältig dokumentieren (Fotos, Zeugen), um in einem Prozess die Mängel beweisen zu können.

Wenn Sie weitere Interessenten für diesen Newsletter kennen, senden Sie mir bitte eine Nachricht. Wenn Sie den Newsletter nicht mehr beziehen wollen, senden Sie mir eine Email oder einen Brief.

Dr. med.dent.

### **Wieland Schinnenburg**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Medizinrecht

040/250 72 02

Lerchenfeld 3, 22081 Hamburg

[www.rechtsanwalt-schinnenburg.de](http://www.rechtsanwalt-schinnenburg.de)