

Newsletter Dr. Schinnenburg

29. Mai 2016

Betr.: Gesundheitsgefährdende Mängel von gemieteten Praxisräumen

Es ist u.a. aus steuerlichen Gründen meist sinnvoll, die Praxisräume nicht zu kaufen sondern zu mieten. Dann muss der Vermieter u.a. dafür sorgen, dass die Räume wie vereinbart zu nutzen sind. Ein besonders krasser Verstoß gegen diese Pflicht liegt vor, wenn die Benutzung der Praxisräume mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. In solchen Fällen ist der Mieter, hier also der Zahnarzt, zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Allerdings sind dabei bestimmte Vorgaben der Rechtsprechung zu beachten.

Das Oberlandesgericht Braunschweig (im folgenden: OLG) hat in einer Entscheidung hierzu wichtige Ausführungen gemacht (Az. 9 U 196/14). Im konkreten Fall ging es darum, dass die Temperatur in den gemieteten Räumen über mehrere Winter hinweg sehr niedrig gewesen ist, sie betrug nur 10-12 Grad. Der Mieter verlangte wiederholt schriftlich Abhilfe. Beim ersten Mal im Jahre 2010 ohne Fristsetzung, beim zweiten Mal im Jahre 2012 mit einer Frist von rund drei Wochen. Auf dieses zweite Schreiben teilte der Vermieter mit, dass er keine Abhilfe schaffen werde und tat das auch nicht. Ein Jahr später, also im Jahre 2013, erklärte der Mieter daraufhin die außerordentliche Kündigung.

Das OLG hielt die Kündigung für unwirksam: Es sei nämlich vor einer solchen Kündigung eine angemessene Frist zur Abhilfe zu setzen. Zwar habe der Mieter eine solche Frist gesetzt, diese sei jedoch zum Zeitpunkt der Kündigung schon mehr als ein Jahr abgelaufen gewesen. Daher hätte der Mieter eine neue Frist zur Abhilfe setzen und dabei erneut eine aktuelle Schilderung der gerügten Mängel vorlegen müssen (hier eine Tabelle mit Temperaturmesswerten). Es sei durchaus denkbar gewesen, dass dann der Vermieter für Abhilfe gesorgt hätte.

Wenn also ein Zahnarzt schwerwiegende, insbesondere die Gesundheit gefährdende, Mängel der von ihm gemieteten Praxisräume feststellt, sollte er diese sofort genau dokumentieren (Fotos, Protokolle) und beim Vermieter auf Abhilfe dringen. Sollten die Mängel nicht umgehend abgestellt werden, sollte eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt werden (bei schwerwiegenden Mängeln kann die Fristsetzung schon im ersten Schreiben erfolgen). Sofern keine Abhilfe erfolgt, sollte dann zeitnah die außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden.

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

Dr. med.dent.

Wieland Schinnenburg

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Medizinrecht

Lerchenfeld 3 – 22081 Hamburg

040/250 72 02

www.rechtsanwalt-schinnenburg.de