

## Medizin – Recht kompakt 11/2014

von Dr. Silke Nickmann,  
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Medizinrecht

### Mietrecht I – Heizungsausfall, Lärmbelästigung oder Feuchtigkeit in der (Zahn-)Arztpraxis – wie reagiere ich richtig?

Nicht jeder (Zahn-)Arzt ist Eigentümer der Räumlichkeiten, in denen er seinen Beruf ausübt. Auf der Suche nach geeigneten Mieträumen ist es nicht nur wichtig, den passenden Standort zu finden, sondern auch, dass sich die **Mieträume in mangelfreiem Zustand** befinden. Nicht selten kann es rund um das Mietobjekt jedoch zu Beeinträchtigungen kommen, die sich nachhaltig auf den Praxisalltag auswirken können. Bei vielen Privatmietern ist die Toleranzgrenze gering. Auch Gewerbetrieber, wie der Inhaber einer (Zahn-)Arztpraxis, dessen **Geschäftsablauf unweigerlich von der Funktionsfähigkeit der angemieteten Räume abhängt**, sind schnell verärgert, denn sie sehen bei Beeinträchtigungen durch das Mietobjekt ihren Geschäftsbetrieb gefährdet. Schnell kommt die Frage auf, inwieweit es sich bei einer Funktionsbeeinträchtigung um Mängel handelt, die eine Minderung oder Zurückbehaltung der Miete rechtfertigen. Es ist stets entscheidend, sowohl als Mieter wie auch als Vermieter nicht unüberlegt zu handeln. Häufig kommt es zu mietrechtlichen Streitigkeiten, die nicht selten in gerichtlichen Auseinandersetzungen enden, bei denen es oftmals keinen Gewinner mehr geben kann.

#### I. Rechtzeitige Mängelanzeige

Für viele Mieter und Vermieter ist das **Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 03.11.2010 - VIII ZR 330/09** - von Bedeutung. Der BGH hat die **Voraussetzungen für eine Zurückbehaltung der Miete** aufgrund von

Mängeln in diesem Urteil konkretisiert. Vorliegend hatte ein Vermieter seinen Mieter gekündigt, weil dieser in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit seiner Miete im Verzug war. Der Mieter widersprach der Kündigung mit dem Verweis auf **Schimmelbefall in der Wohnung und des dadurch gerechtfertigten Zurückbehaltens der Miete**. Der BGH entschied zugunsten des Vermieters mit der Begründung, dass der **Mieter den Mangel nicht rechtzeitig angezeigt habe**. Die Kündigung sei demzufolge zu Recht erfolgt! **Erst nachdem der Vermieter über den Mangel informiert wurden ist, können anstehende Mietzahlungen vom Mieter zurückbehalten werden.**

Das Gesetz sah eine Anzeigepflicht bislang nur für die Mietminderung vor. Mit dem BGH-Urteil vom 03.11.2010 gilt Gleiches nun auch für die Zurückbehaltung.

#### II. Verursachung des Mangels durch den Mieter

Ebenso entschied der **BGH mit Urteil vom 11.07.2012 - VIII ZR 138/07** - dass ein Vermieter einen Mieter wirksam fristlos kündigen kann, wenn er Minderungsansprüche (Schimmelbildung in der Wohnung) behauptet und mit mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand gerät, **obwohl er bei verkehrsgerechter Beurteilung der Situation hätte erkennen können, dass er selbst den Mangel verursacht hat**. Anlass war, dass zwei Aquarien und ein Terrarium in den Mieträumen eine erhöhte Luftfeuchtigkeit verursachten, die der Mieter durch ordnungsgemäßes Heiz- und Lüftungsverhalten hätte verhindern können.

Will ein Vermieter den Mieter wegen überzogener Minderungsforderungen kündigen, kann er dies ausnahmsweise nur dann tun, wenn der Mieter schuldhaft handelt und hätte erkennen können, dass seine Forderungen unbegründet oder extrem überzogen sind.

Insofern ist grundsätzlich zwischen dem Recht zur Minderung und dem Zurückbehaltungsrecht zu unterscheiden. Mieter können beide Rechte unabhängig voneinander geltend machen. Welche Form einer Kürzung

ratsam ist, hängt immer von den Bedingungen des Einzelfalls ab. Eine berechnete Minderung reduziert die Miete endgültig. Das Zurückbehaltungsrecht berechtigt zur vorläufigen Einbehaltung eines Mietanteils. Die zurückbehaltene Summe kann bis zu fünfmal höher als der berechnete Minderungsbetrag sein. Hierdurch kann der Mieter einen enormen Druck auf den Vermieter ausüben und ihn zur zügigen Mängelbeseitigung bewegen. Solange die Beeinträchtigung anhält, kann der Mieter nicht in Zahlungsverzug kommen. Der einbehaltene Betrag ist nach Beseitigung der Mängel an den Vermieter nachzuzahlen.

Dabei ist jedoch stets zu beachten, die jegliche Rechtsansprüche genau zu prüfen, aber nicht um jeden Preis durchzusetzen sind. Bei einer unberechtigten Minderung oder Zurückbehaltung kann der Mieter in Zahlungsverzug geraten. Für einige Vermieter ist das ein willkommener Anlass, sich vom Mieter zu trennen. Eine Gegenwehr ist oft zwecklos. Häufig sprechen Vermieter neben der fristlosen gleich auch eine ordentliche Kündigung aus. Die Beurteilung von Mietmängeln bietet einen großen Interpretationsspielraum.

Mieter und Vermieter sollten in jedem Fall systematisch vorgehen und ihre Handlungsoptionen sorgfältig anhand des Einzelfalls prüfen und abwägen:

#### 1. Prüfung der Mängelanzeige

Der Vermieter muss auf Grundlage der Mängelanzeige alle notwendigen Entscheidungen zur Mängelbeseitigung treffen können. Auch eine nicht spezifizierte Mängelanzeige ist dabei ernst zu nehmen. Der vermeidliche Mangel sollte in Absprache mit dem Mieter in Augenschein genommen und protokolliert werden. **Dann ist der Mangel durch die eigenen Maßnahmen nachhaltig und in angemessener Zeit zu beseitigen. Zeitgleich sollte der Vermieter einer angekündigten oder bereits umgesetzten Minderung der Miete widersprechen. Die Durchsetzung von etwaigen Zahlungsansprüchen sollte bis zur endgültigen Klärung der Mangelursache und des Mangelmaßes**

zurückgestellt werden.

#### 2. Aufklärung des Sachverhalts

Einerseits sollte stets geprüft werden, ob der Mangel auch auf das Verschulden Dritter zurückzuführen ist; andererseits kann ebenso der Mieter ganz oder teilweise für den Mangel verantwortlich sein. Liegt ein Verschulden Dritter vor, können **Regressansprüche** in Betracht kommen. **Sofern dem Mieter eine Mitverantwortlichkeit nachgewiesen werden kann, ist der Vermieter gegebenenfalls von seiner Gewährleistungshaftung befreit.** Typisch hierfür wäre zum Beispiel, dass der Mieter ohne Absprache mit dem Vermieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen hat.

#### 3. Verlust des Minderungsrechts - Unerhebliche Mängel, unzureichende Mängelanzeige, Kenntnis vom Mangel, Verweigerung der Mängelbeseitigung

Ein lediglich **unerheblicher Mangel** begründet keine Gewährleistungsrechte zugunsten des Mieters. Wenn der **Mieter den Mangel schon bei Vertragsabschluss kannte und sich keine Rechte vorbehalten hat**, darf er die Miete nicht mindern. Zudem stehen ihm keine Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche - etwa für die eigene Mängelbeseitigung - zu. Weiterhin kann keine oder eine **unzureichende Mängelanzeige zur Konsequenz haben, dass der Mieter sein Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht verliert.** Gerät der Mieter in Annahmeverzug, weil er die vom Vermieter konkret angebotene Mängelbeseitigung nicht annimmt oder gar verweigert, befindet sich der Mieter nicht im Verzug mit der Mängelbeseitigung. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters entfällt. Gleichwohl kann der Mieter die Miete weiterhin mindern. Gegen die Minderung kann der Vermieter allerdings vorgehen, wenn sie gegen Treue und Glauben verstößt.

Nachfolgende beispielhafte Mietminderungstabelle soll lediglich einer groben Orientierung der von den Gerichten zugesprochenen Mietminderungen dienen und kann nicht ohne weiteres auf andere Fälle übertragen werden. Entscheidend ist vielmehr der Einzelfall.

100% Mietminderung: Heizungsausfall während des Winters; kompletter Ausfall der Elektrik; Schimmelbildung nur durch ständiges Lüften vermeidbar

80% Mietminderung: Erhebliche Beeinträchtigung durch Bauarbeiten (Schmutz, Gestank, Einbrüche von Regenwasser); ständige Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbildung in Küche, Wohn- und Schlafzimmer; Überschwemmung der Wohnung durch Regen, unerträglicher Gestank

60% Mietminderung: Feuchtigkeit in einer Erdgeschosswohnung

50% Mietminderung: Durchfeuchtung des Teppichbodens; Tropfwasser durch die Decke, abbröckelnde Wandfarbe, klemmende Fenster; nur 3 von 15 Steckdosen funktionieren; Gerüst vor der Dachgeschosswohnung und Dacharbeiten; Lärmbelästigung durch laute Musik der Nachbarn; mangelnde Beheizbarkeit im Sommer; Lärm durch Bauarbeiten im Haus

---

#### Exkurs: Feuchtigkeit im Keller einer Zahnarztpraxis

Wird der Mietgegenstand im Gewerbemietvertrag bezeichnet mit **“Gewerberäume von ca. 74,04 qm zzgl. 51 qm Kellerräume zum Betrieb einer Zahnarztpraxis“**, so ist dies dahingehend auszulegen, dass die Kellerräume nicht nur zur Lagerung von gegen Feuchtigkeit unempfindlichen Gegenständen vermietet sind, sondern dass eine Nutzung als Lager, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Büro und WC vertragsgemäß ist,

wenn die Kellerräume zuvor durch den Vermieter entsprechend ausgebaut wurden waren und bereits vom Vormieter im Rahmen des Betriebs einer Zahnarztpraxis in ähnlicher Weise genutzt wurden sind.

In einem solchen Fall kann die Miete **wegen mangelhafter Abdichtung der Kelleraußenwände um 10% gemindert sein** und der Mieter hat gegen den Vermieter einen **Anspruch auf Beseitigung der Mängel und Erstattung von Stromkosten für den Betrieb von Lüftern und Heizmatten im Keller**. Selbst wenn die Beseitigung der Mängel maximal ca. 68.000,00 € (!) kosten kann, kann die erforderliche Abwägung ergeben, dass die Zumutbarkeitsgrenze noch nicht überschritten ist (KG 12 U 172/09).

---

#### Exkurs: Zugangsbehinderung durch Bauarbeiten

Der ungehinderte Zugang zu den Mieträumen ist Voraussetzung für eine Nutzung insbesondere dann, wenn Gewerberäume vermietet wurden und das dort betriebene Gewerbe auf Kundenverkehr angewiesen ist.

**Die Zugangsbehinderung stellt daher grundsätzlich einen Mangel dar, auch wenn sie durch nicht vom Vermieter beeinflussbare Bauarbeiten hervorgehoben wird. § 536 BGB setzt ein Verschulden des Vermieters nicht voraus. Es ist völlig unerheblich, ob der Vermieter den Mangel bzw. die Tauglichkeitsminderung zu vertreten hat, sie beheben kann oder ihre Ursache überhaupt in seinem Einflussbereich liegt (KG 8 U 194/06).**



ANWALTSKANZLEI | DR. SILKE NICKMANN

Alter Postplatz 13  
71332 Waiblingen  
07151/966 222 4  
info@kanzlei-nickmann.de  
www.kanzlei-nickmann.de