

# Der Praxis

**Nicht jeder Zahnarzt ist Eigentümer der Räumlichkeiten, in denen er seine Praxis ausübt. Daher muss er entsprechende Räumlichkeiten an einem geeigneten Standort mieten.**

**Da der Mietvertrag für die Entwicklung der Praxis und ihre Anpassungsfähigkeit an neue Herausforderungen von entscheidender Bedeutung ist, ist ein sorgfältiges Augenmerk auf seine Ausgestaltung zu richten. Der nachfolgende Artikel soll ihnen hierbei eine Hilfestellung bieten, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit zu erheben**

## **1. Grundsätzliches:**

Beim Praxismietvertrag handelt es sich um einen *Mietvertrag über Geschäftsräume*. Dies bedeutet, dass weder die mietrechtlichen Schutzvorschriften für Mieter von Wohnraum Anwendung finden, noch ein gesetzlicher Kündigungsschutz besteht. Vielmehr gilt für die Kündigung § 580 a Abs. BGB. Hier ist geregelt: » Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.«

Insofern ist es erforderlich, eine ver-

# mietvertrag



tragliche Regelung über die Kündigung zu treffen.

Des Weiteren gelten auch nicht die gesetzlichen Begrenzungen für Mieterhöhungen bei Wohnraum-Mietverhältnissen. Das bedeutet, dass sie eine entsprechende vertragliche Regelung treffen müssen, um sich nicht möglichen Begehrlichkeiten des Vermieters auszusetzen.

#### **Wichtig:**

Der im Schreibwarenhandel erhältliche Standardmietvertrag ist für die Zahnarztpraxis ungeeignet.

#### **2. Nützliche vertragliche Regelungen**

Gewähr des Vermieters, dass die Miet-sache bei Mietbeginn

- in bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht den behördlichen Anforderungen an den Betrieb einer Zahnarztpraxis entspricht. Stichworte hierzu:
- Betrieb einer Zahnarztpraxis in ehemaligen Wohnräumen (Achtung Zweckentfremdung von Wohnraum
- Nachweis von Einstellplätzen.

#### **Mietdauer:**

Meist Festmietzeit und zusätzliche Optionen (zum Beispiel 10 Jahre Festmietzeit und 3 x 5 Jahre als Option o. ä.).

#### **Bitte beachten Sie:**

Während der Festmietzeit ist nur eine Kündigung aus wichtigem Grund beziehungsweise bei vereinbartem Sonderkündigungsrecht möglich (zu Sonderkündigungsrecht siehe nachstehend).

Bezüglich der Wahrnehmung der Optionen empfiehlt es sich, vertraglich zu regeln, dass die Verlängerung automatisch erfolgt, wenn nicht der Mieter innerhalb einer vereinbarten Frist widerspricht.

FOTO: C. F. WEIDMÜLLER



**Heike Nagel**

FOTO: PRIVAT

#### **Tipp:**

Sind die Praxisräumlichkeiten bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht fertig, empfiehlt sich die Aufnahme einer Klausel in den Mietvertrag, wonach bei verspäteter Übergabe des Objektes eine Vertragsstrafe geschuldet wird. Hierzu muss der Mietbeginn als Fixtermin in den Vertrag aufgenommen werden.



**Dr. Hendrik Schlegel**

FOTO: PRIVAT

#### **Mietkosten:**

Erkundigen Sie sich zunächst vor Abschluss des Mietvertrages nach den ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Mietzins sollte pro Quadratmeter der Mietfläche angegeben werden.

(Stellt sich nachträglich heraus, dass die angegebene

Quadratmeterzahl nicht stimmt, lässt sich der Mietzins leicht korrigieren.)

Was die Entwicklung der Mietkosten angeht, wird von Seiten der Vermieter häufig eine so genannte Mietpreisgleitklausel in den Vertrag aufgenommen.

#### **Mietpreisgleitklausel:**

Meist mit Bindung an den 4-Personen-Haushaltsindex und Anpassungsautomatik. Hier empfiehlt es sich, dass die Miete erstmalig nach drei bis fünf Jahren erhöht werden darf. Danach erhöht/ermäßigt sie sich automatisch, wenn sich der Index jeweils um zum Beispiel zehn Prozentpunkte erhöht/ermäßigt hat. Dies stellt sicher, dass die Miete für jeweils einen bestimmten Zeitraum konstant bleibt.

Eine Mietpreisgleitklausel mit automatischer Anpassung bedarf der Ge-

nehmigung durch die jeweilige Landeszentralbank. Keiner Genehmigung bedarf eine Mietpreisgleitklausel mit Verhandlungsklausel.

#### **Staffelmieten:**

Die Staffelung des Mietzinses (Erhöhung um einen bestimmten Prozentsatz in regelmäßigen Abständen) ist möglich, aber im Regelfall ungünstig.

#### **Betriebs- und Nebenkosten:**

Soweit keine vertragliche Regelung besteht, sind diese Kosten vom Vermieter zu tragen. Der Vermieter ist allerdings berechtigt, die entstehenden Nebenkosten vollumfänglich auf den Mieter umzulegen. Sie wiederum sind als Mieter berechtigt, darüber zu verhandeln welche Nebenkosten von Ihnen und welche Nebenkosten vom Vermieter getragen werden sollen. Achten Sie in diesem Zusammenhang darauf, dass sie nur solche Kosten tragen, die ihnen auch zweifelsfrei zugeordnet werden können.

#### **Tipp:**

Nehmen Sie eine Klausel in den Vertrag auf, bis zu welchem Zeitpunkt jeweils der Vermieter die Nebenkosten abrechnen muss.

#### **Mietsicherheiten:**

Bei Vermietung von gewerblichen Mieträumen gibt es keine Begrenzung einer Mietsicherheit auf bis zu drei Monatsmieten.

Wenn Mietsicherheiten verlangt werden, sollte man diese dennoch auf höchstens drei Monatsmieten begrenzen. Des Weiteren sollte diese Kautionsmöglichkeit nicht in bar oder in Form der Übergabe eines Sparbuches, sondern als Bankbürgschaft geleistet werden.

Dies ist finanziell günstiger.

Erkundigen Sie sich aber zunächst bei ihrer Bank hinsichtlich der Kosten und Bedingungen.

### Sonderkündigungsrechte:

#### a) Berufsunfähigkeitsklausel

Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung, wenn durch amtsärztliches Zeugnis festgestellt wurde, dass der Zahnarzt nicht mehr in der Lage ist, selbstständig die Praxis zu führen.

#### b) Tod des Praxisinhabers

im Vertrag sollte geregelt sein, dass der Witwer/die Witwe beziehungsweise die Erben das Recht haben, das Mietverhältnis entweder zu kündigen, es fortzusetzen oder die Praxis an einen Dritten zu verkaufen (der dann automatisch das Mietverhältnis fortsetzt – s. Verkaufsklausel).

#### c) Verkaufsklausel/Zahnarzt

Verpflichtung des Vermieters, auf Wunsch des Mieters mit einem Nachfolger des Mieters einen Mietvertrag (zu den bestehenden Bedingungen) abzuschließen. Recht des Vermieters, den Nachfolger abzulehnen, nur bei wichtigem Grund in dessen Person.

### Ausweitung der Praxistätigkeit:

#### a) Partnerschaftsklausel nach dem Partnerschaftsgesellschaftsgesetz (PartGG)

Das PartGG eröffnet Zahnärzten die Möglichkeit, mit weiteren Zahnärzten, aber auch mit Ärzten und gemäß § 17 der Berufsordnung der Zahnärztekammer Niedersachsen (BO) mit Angehörigen anderer freier Berufe Partnerschaftsgesellschaften zu gründen. Beim Mietvertrag ist darauf zu achten, dass die Nutzung der Mieträumlichkeiten nicht nur auf die zahnärztliche Berufsausübung beschränkt ist, sondern auch der Nutzung durch andere freie Berufe zugänglich ist (zum Beispiel Zahnarzt und Physiotherapeut, Zahnarzt und Ergotherapeut, Zahnarzt und Diätassistentin und so weiter).

#### b) Sozietätsklausel

Berechtigung des Mieters, weitere Zahnärzte als Sozietätspartner aufzunehmen, die dann bei ansonsten unverändertem Mietvertrag Mietparteien werden.

#### c) Vormietrecht

Um sicherzustellen, dass eine geplante Ausweitung der Praxistätigkeit nicht an räumliche Grenzen stößt, sollte der Zahnarzt auch an ein Vormietrecht und an ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht denken. Ein Vormietrecht verpflichtet den Vermieter, dem Mieter ein Mietrecht an zusätzlichen Räumen einzuräumen, wenn innerhalb des Hauses Räume neu vermietet werden.

### Vorkaufsrecht:

Der Zahnarzt sollte auch an die Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes im Mietvertrag denken, wenn er an einem späteren Erwerb der Praxisräume interessiert ist.

#### Hinweis:

Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes muss notariell beurkundet werden.

### Bauliche Veränderungen:

Sie sollten nur dann der Zustimmung des Vermieters bedürfen, wenn sie bautechnische Änderungen oder einen Eingriff in die bautechnische Substanz erforderlich machen. Recht des Mieters, einzelne Räume der Mietsache als Praxislabor einzurichten.

### Schönheitsreparaturen:

Die Instandhaltung der Mieträumlichkeiten (inklusive Schönheitsreparaturen) obliegt grundsätzlich dem Vermieter. Der Vermieter ist aber berechtigt, die Schönheitsreparaturen (zum Beispiel Anstreichen der Wände, Türen, Fenster, Heizkörper sowie (kleinere) Instandhaltungsarbeiten (Türgriffe, Wasserhähne usw.) auf den Mieter abzuwälzen.

#### Tipp:

Vereinbaren Sie bezüglich kleinerer Reparaturen eine Höchstgrenze pro Ka-

lenderjahr in Euro.

Wenn schon Schönheitsreparaturen durch Sie vorzunehmen sind, sollte auch geregelt werden, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Außenfassade des Mietobjektes sowie Treppen und Flure, die zur Praxis führen, in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten.

### Rückgabe der Mietsache:

- Ausschluss einer Rückbauverpflichtung.
- keine Verpflichtung zur Entfernung von Versorgungs-/Entsorgungsleitungen usw.
- Übergabe lediglich sauber und vollständig.

### Praxisschilder:

- Rechte des Mieters, in den Grenzen des Ständerechts Praxisschilder an der Hauswand befestigen zu dürfen (§ 22 Abs. 1 bis 3 der Berufsordnung der Zahnärztekammer Niedersachsen – BO).
- Recht des Mieters, in den Grenzen des Ständerechts für einen bestimmten Zeitraum nach Beendigung des Mietvertrages ein Schild an der Hauswand belassen zu dürfen, dass bei Verlegung für ein Jahr auf den neuen Praxisort hinweist (§ 22 Abs. 4 BO).

### Nützliche Ergänzungen:

- *Übergabeprotokoll* (als Bestandteil des Mietvertrages)
- *Konkurrenzschutzklausel*  
Verpflichtung des Vermieters, im Mietobjekt bzw. weiteren Mietobjekten des Vermieters in der näheren Umgebung keine weiteren fachidentischen Zahnarztpraxen/Sozietäten/Partnerschaftsgesellschaft zuzulassen.
- *Aufschiebende Bedingungen*  
Die Wirksamkeit des Mietvertrages kann unter einer Reihe von aufschiebenden Bedingungen gestellt werden, so zum Beispiel unter die aufschiebende Bedingung der
  - Erteilung der Zulassung,
  - rechtzeitige Zuteilung einer ausreichenden Kreditlinie,

- die Berufsfähigkeit zum Zeitpunkt des Mietbeginns.

### **Parkplätze/Einstellplätze**

- *Verpflichtung des Vermieters*, Parkraum auf seine Kosten zu schaffen bzw. die entsprechende Freistellungsabgabe zu zahlen usw.
- *Verpflichtung des Vermieters* zur Bereitstellung eines separaten, abschließbaren Raumes für die Praxismülltonnen (Spritzen, infektiöser Müll usw.).

### *Bitte beachten Sie!*

Die Aufnahme der oben genannten Klauseln in den Mietvertrag ist nur im Wege eines beiderseitigen Einvernehmens möglich. Es sollte daher nicht auf Maximalforderungen beharrt werden, wenn der Vertrag im Ganzen betrachtet fair ist. Regelmäßig wird in Verhandlungen abgeklärt, welche Klausel durchsetzbar ist. Zur Vorbereitung einer Vertragsverhandlung ist es sinnvoll, sich anhand dieser Aufstellungen der verschiedenen Klauseln zu überlegen, welche Regelung für die Praxissituation/Praxisvorstellungen ganz besonders wichtig oder unverzichtbar ist, welche weniger bedeutsam ist und auf welche verzichtet werden kann.

### **Service Ihrer Kammer:**

Checklisten zum Mietvertrag können Sie anfordern bei der Zahnärztekammer Niedersachsen, Tel.: (05 11) 8 33 91-0.

*Dr. Hendrik Schlegel,*

*Zahnärztekammer Westfalen-Lippe*

*Heike Nagel,*

*Zahnärztekammer Niedersachsen ●*