

Nutzungsgenehmigung – Zu vernachlässigen oder tatsächlich wichtig?

Neugründung

Wenn man eine Gewerbefläche zu einer neuen Zahnarztpraxis umbauen möchte, muss man beim Bauamt einen Bauantrag stellen. Dabei wird die Nutzung der Gewerbefläche als Zahnarztpraxis beantragt. Vom Bauamt wird der Antrag an die Feuerwehr (Brandschutz, Fluchtwege etc.) und an das Gesundheitsamt weitergegeben. Die Genehmigung kann dann an Auflagen gebunden sein. Dies kann ein rollstuhlgerechter Zugang, eine rollstuhlgerechte Toilette usw. sein.

Andere Vorgaben z. B. aus der Arbeitsstättenverordnung, dass auch ein Pausenraum ausreichend Tageslicht und eine Sichtverbindung nach draußen haben muss, müssen zwingend umgesetzt werden.

Praxisübernahme

Nun ist es nachvollziehbar, dass man diese Genehmigung bei Neugründung einer Zahnarztpraxis benötigt und entsprechend vorher beantragt.

Aber wie verhält es sich, wenn man die Übernahme einer Zahnarztpraxis anstrebt? Und wenn die zu übernehmende Praxis vielleicht bereits seit Jahrzehnten in diesen Räumlichkeiten betrieben wird?

Grundsätzlich wird etwas Ungenehmigtes nicht dadurch legal, indem man es nur lange genug macht. Somit entsteht kein Wohnheitsrecht oder ähnliches, auf das man sich berufen könnte.

Daher sollte man immer und von Beginn an darauf achten, dass eine behördliche Genehmigung der Räumlichkeiten zur Nutzung als Zahnarztpraxis vorliegt.



Bildquelle: MIND AND I/Shutterstock.com

Tatsächlich finden wir bei Zahnarztpraxen, für die ein Nachfolger gesucht wird, die Situation der fehlenden Genehmigung durch das Bauamt regelmäßig vor. Ursache dafür ist, dass man damals lediglich zwischen Wohn- und Gewerbeflächen unterschieden hat. Heutzutage ist es aber (mindestens für das Gesundheitsamt) von erheblicher Bedeutung, ob in den Räumlichkeiten eine Anwaltskanzlei, ein Kiosk, ein Sonnenstudio, eine Zahnarztpraxis o. Ä. betrieben wird. Die Anforderungen unterscheiden sich je nach Nutzung erheblich.

Wichtig ist, dass Praxen, die im Zuge einer Expansion erweitert werden sollen, ebenfalls eine Nutzungsgenehmigung für die Zusatzfläche benötigen. Und zwar ausdrücklich auch, wenn dort lediglich ein Sozialraum etc. untergebracht wird. Alle Räume, die zwingend zu einer Zahnarztpraxis gehören, müssen in einer für eine Zahnarztpraxis genehmigten Fläche sein.

Zu beachten ist weiterhin, dass sich das Bauamt bei der geplanten Erweiterung

oder dem (genehmigungspflichtigen) Umbau einer Praxis nicht nur die neue Fläche anschaut, sondern auch die bereits genehmigte Fläche neu bewerten darf. Daher sind sogenannte Bauvoranfragen beim Bauamt durch einen Architekten sinnvoll.

Was kann passieren?

Zunächst stellt sich die Frage, ob dies denn überhaupt kontrolliert wird. Laut Aussage eines Gesundheitsamts ist geplant, alle Arzt- und Zahnarztpraxen „demnächst“ diesbezüglich zu prüfen. Vorrangig die Praxen, die zuletzt neu gegründet oder übernommen wurden.

Betreibt man eine Praxis ohne Genehmigung in einer Gewerbefläche und es fällt auf, drohen Ordnungsgeld und Auflagen (rollstuhlgerechter Zugang usw.), die dann erfüllt werden müssen. Diese kosten Zeit, Geld, Praxisfläche (z. B. für rollstuhlgerechtes WC) und greifen in der Bauphase erheblich in den Praxisalltag ein.



Handelt es sich bei der ungenehmigten Fläche sogar um eine Wohn- und nicht um eine Gewerbefläche, dann können die Folgen bis zu einer behördlichen Nutzungsuntersagung reichen.

Daher ist es sinnvoll, dem Thema „Nutzungsgenehmigung“ von Beginn an den notwendigen Stellenwert einzuräumen.

Regelung im Mietvertrag

Man sollte VOR dem Unterschreiben eines Mietvertrags die Zuständigkeit prüfen. Da dort als Mietzweck der Betrieb einer Zahnarztpraxis angegeben wird, liegt der Gedanke nahe, dass der Vermieter hierfür zuständig sei. Sehr oft ist allerdings irgendwo im Vertrag geregelt, dass der Mieter für alle behördlichen Auflagen und Genehmigungen zuständig ist. Dann liegt der „Schwarze Peter“ wieder beim Betreiber der Zahnarztpraxis.

Im Übrigen empfehlen auch die Bundeszahnärztekammer und die KZBV in ihrem Buch „Schritte in das zahnärztliche Berufsleben“ das Einholen einer Nutzungsgenehmigung oder -änderung „VOR Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages“.

Fazit

Wer auch in der Zukunft gut schlafen möchte, sollte dem Thema „Nutzungsgenehmigung“ von Beginn an die notwendige Bedeutung beimessen. Lassen Sie sich nicht beschwichtigen oder vertrösten. Kein Praxiskauf und kein Mietvertrag ohne Vorlage einer behördlichen Genehmigung zur Nutzung der kompletten Fläche als Zahnarztpraxis.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung: kirches@dentberatung.de.



Thomas Kirches

DentBeratung – Thomas Kirches, Willich
E-Mail: kirches@dentberatung.de