

Der Praxismietvertrag – Teil 1

Der Praxismietvertrag gehört zu den wichtigsten Verträgen, die Zahnärzte in ihrem Berufsleben abschließen. Im Idealfall wird zu Beginn einmalig alles sauber geregelt, damit beide Seiten ruhig schlafen können.

Die Laufzeiten von 10 oder 15 Jahren zzgl. Verlängerungsoptionen bedeuten auch im finanziellen Bereich eine Belastung, die schnell bei insgesamt über 500.000 EUR liegt. Da zudem der monatliche Mietzins in der vereinbarten Laufzeit selten sinken wird, sollte alleine schon deswegen von Beginn an viel Wert auf eine vernünftige, vertragliche Vereinbarung gelegt werden.

Nachfolgend sind einige hilfreiche Hinweise zur Beurteilung bereits bestehender oder noch abzuschließender Mietverträge aufgeführt, die aber in keinem Fall die anwaltliche Betreuung ersetzen.

Wichtig bei der Auswahl des zu beauftragenden Anwaltes ist, dass dieser sich mit den besonderen Belangen einer Zahnarztpraxis (Aufnahme von Partnern, Nachfolgeregelung, Konkurrenzschutz etc.) auskennt. Das Ergebnis rechtfertigt die vergleichsweise geringen Mehrkosten völlig.

Selbstverständlich sollte es ein schriftlicher Vertrag sein, dessen Basis in keinem Fall mit einem Formular aus dem Schreibwarenladen vergleichbar ist.

Grundsätzlich muss es sich bei der anzumietenden Fläche um eine Gewerbe- und nicht um eine (zweckentfremdete) Wohnfläche handeln. Bei der Übernahme einer Praxis sollte sich niemand mit dem Verweis, dass es doch auch 20 Jahre so gutgegangen sei, verströmen lassen.



Foto: © fischer-cg.de | Fotolia.com

Nutzungsgenehmigung

Für die Übernahme oder Neugründung einer Praxis, ist eine vom Amt erteilte Genehmigung zur Nutzung der Gewerbefläche als Zahnarztpraxis unverzichtbar. Dazu reicht es nicht aus, dass sich dort vorher Büroräume befanden oder z. B. ein Sonnenstudio betrieben wurde. Die Genehmigung für den Betrieb einer Zahnarztpraxis muss vorhanden sein und sollte vom Vermieter entweder vorgelegt oder bei Neugründungen entsprechend beantragt werden. Sollte bei Praxisübernahmen eine damals erteilte Genehmigung nicht mehr auffindbar sein, so ist diese durch Akteneinsicht beim Bau- oder Liegenschaftsamt einzusehen und zu kopieren.

Aktuell gilt bei einer Übernahme, wenn damals eine Nutzungsgenehmigung beantragt und erteilt wurde, zu meist der Bestandsschutz.

Liegt bei der Übernahme keine Nutzungsgenehmigung vor, so muss diese

(Aufgabe des Vermieters) umgehend beantragt werden und alle HEUTE geltenden Anforderungen aus der Landesbauordnung sind zu erfüllen. Hierzu gehört unzweifelhaft die Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer. Vorsicht also bei einer Praxisübernahme ohne vorliegende Nutzungsgenehmigung und Stufen im Zugangsbereich zur Praxis oder in anderen patientenrelevanten Bereichen.

Eine ungenehmigte Nutzung bedeutet, wenn man erappt wird, Ärger, Kosten und beim dann notwendigen Neuantrag unter Umständen enorme Umbaumaßnahmen, sofern diese überhaupt möglich sind.

Laufzeit

Oftmals werden in Mietverträgen feste Laufzeiten von 10 oder 15 Jahren mit zusätzlicher Verlängerungsoption vereinbart.

Hier ist zu beachten, dass die Optionen nur beim Mieter liegen sollten und die Nutzung einer vereinbarten Option den Vertrag ausschließlich zu gleichen Konditionen verlängert. Ansonsten hat der Vermieter das Recht, den Mietzins zu erhöhen.

Inwieweit die Option durch den Mieter auch stillschweigend genutzt werden kann (d. h. nur die Nichtausübung schriftlich erklärt werden muss) und somit die Gefahr des Vergessens der rechtzeitigen Willenserklärung beim Vermieter entfällt, sollte Ihr Anwalt abklären, da es hierzu unterschiedliche Empfehlun-

gen gibt. Wichtig zu wissen ist, dass der Mieter, falls er einmalig das Ziehen einer Option vergisst, auch alle nachgelagerten Optionen verliert.

Im Anschluss oder bei Nichtnutzung der Optionen sollte vereinbart sein, dass sich der Mietvertrag um jeweils 1 Jahr verlängert und durch jede der beiden Parteien nur mit einer Frist von 9 Monaten vor Vertragsende per Einschreiben gekündigt werden kann.

Weitere Fragestellungen und Hinweise erhalten Sie in Teil 2 in der nächsten Ausgabe.



Thomas Kirches

Sachverständiger für die Bewertung von Zahnarztpraxen, Praxisgründungsberater
Niederlassungsleiter Anton Gerl GmbH,
Krefeld

E-Mail: t.kirches@gerl-dental.de

