

# Klarheit von Anfang an

## Praxismietvertrag an individuelle Bedürfnisse anpassen

*Der Praxismietvertrag stellt einen Grundpfeiler für den Betrieb der Zahnarztpraxis dar. Der Einfachheit halber werden häufig von Vermieterseite bestimmte Musterverträge verwendet. Abgesehen davon, dass diese nicht selten einen besonderen Fokus auf die Wahrung der Vermieterrechte werfen, eignen sie sich für Praxisräume nur bedingt. Sowohl bei der Neugründung einer Zahnarztpraxis als auch bei einer Praxisübernahme ist dringend anzuraten, den Mietvertrag individuellen Bedürfnissen anzupassen.*

Zwar kommt der Mieter bei der individuellen Gestaltung eines Mietvertrages grundsätzlich nicht in den Genuss einiger gesetzlicher Schutzvorschriften – wie im Fall der Verwendung von Muster- oder sogenannten Formularverträgen von Vermieterseite. Gerade in Bezug auf die Anmietung von zahnärztlichen Praxisräumen überwiegen jedoch üblicherweise die Vorteile eines individuell nach den eigenen Bedürfnissen angefertigten Mietvertrages.

### **Besonderheit Gewerbeflächen**

Oft unbekannt ist, dass zwischen der Anmietung von Gewerbeflächen und Wohnraum wesentliche rechtliche Unterschiede bestehen. Im Gegensatz zur Wohnungsmiete kann der Vermieter einer Zahnarztpraxis den Mietvertrag nach den gesetzlichen Vorgaben ohne Angabe von Gründen jederzeit kündigen. Grundsätzlich gilt hier eine Frist von drei Monaten. Es wird deshalb im Mietvertrag für Praxen beziehungsweise Gewerbeflächen fast immer ein fester Mietzeitraum von fünf oder zehn Jahren vereinbart.

Es empfiehlt sich, den Mietvertrag mit einer zusätzlichen Fünf-Jahres-Option für den Mieter zu versehen. Auf diese Weise kann der Mieter den Vertrag nach seinem Willen um weitere fünf Jahre verlängern. Auch die Vereinbarung mehrerer Optionsrechte ist zulässig. Nur so besteht meist für den Zahnarzt die notwendige Planungssicherheit, die er für den Aufbau oder die Fortführung einer Praxis benötigt. Hinsichtlich der Formulierung eines Optionsrechts wurden von der Rechtsprechung strenge Maßstäbe erarbeitet. Diese sind zwingend zu beachten, da ansonsten eine Ungültigkeit des gesamten Optionsrechts droht, was im Fall einer dann je-

derzeit zulässigen Kündigung von Vermieterseite zu unangenehmen Folgen führen kann.

### **Vereinbarung eines Mietzwecks**

Als Mietzweck sollte eine Formulierung wie „zum Betrieb einer privat- und vertragszahnärztlichen Zahnarztpraxis“ verwendet werden. So trägt der Vermieter die Verantwortung dafür, dass die Räume auch tatsächlich für den Betrieb einer Zahnarztpraxis geeignet sind. Dies erlangt vor allem hinsichtlich baurechtlicher Erfordernisse wie Brandschutz, Anzahl der PKW-Stellplätze, Raumhöhe et cetera Bedeutung. Werden Gewerberäume angemietet, die vorher nicht als Praxis genutzt wurden, so ist zwingend ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der zuständigen Baubehörde einzureichen.

Es empfiehlt sich, diese Pflichten durch eine entsprechende Formulierung des Mietzwecks dem Vermieter zuzuschreiben. Gleichwohl sollte der Mieter die Erfüllung der baurechtlichen Erfordernisse selbst überprüfen, da spätere Auflagen oder Sanktionen von behördlicher Seite häufig mit einer Störung des Praxisbetriebes einhergehen und damit in tatsächlicher Hinsicht auch immer den Mieter betreffen.

### **Sonderkündigungsrecht**

Gerade bei langen Mietverträgen ist für den Zahnarzt die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts sinnvoll. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen dem Zahnarzt die Fortführung der Praxis nicht mehr möglich ist. Üblich ist deshalb ein Sonderkündigungsrecht im Fall der Berufsunfähigkeit. Teilweise wird ein solches auch für den Fall vereinbart, dass der Zahnarzt seine Praxis in den Räumen nicht mehr wirtschaftlich führen kann. Eine derart weitreichende Klausel wird vonseiten des Vermieters jedoch nicht immer akzeptiert.

Im Fall des Todes des Mieters besteht dagegen ein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht der Erben, weshalb eine Loslösung aus dem Vertrag dann möglich ist. Beachtet werden muss allerdings, dass auch dem Vermieter in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht zusteht. Die Ausübung dieses Rechts durch den Vermieter kann in den Fällen ungünstig sein, in denen die Praxis vonseiten der Erben

mit einem Nachfolger betrieben werden soll. Im Allgemeinen empfiehlt sich deshalb der Ausschluss des Sonderkündigungsrechts zulasten des Vermieters.

### **Personelle Veränderungen**

Auch eine zukünftig geplante personelle Erweiterung der Praxis sollte schon bei Abschluss des Mietvertrages beachtet werden. In diesen Fällen bietet sich eine Klausel an, wonach der Zahnarzt weitere Berufsangehörige in die Praxis und auch in den Mietvertrag aufnehmen kann.

Häufig sinnvoll ist zudem eine Vereinbarung, wonach der Mieter jederzeit zur Untervermietung berechtigt ist. Nur dann kann der Mieter seine Räumlichkeiten an Berufsangehörige, andere Ärzte oder ein zahntechnisches Labor untervermieten. Das Recht zur Untervermietung ist zu trennen von einem Eintrittsrecht zugunsten Dritter. Letzteres ist dann essenziell, wenn die Praxis an einen Nachfolger verkauft werden soll. Ohne Bestehen eines Eintrittsrechts kann sich die Veräußerung der Praxis als unmöglich herausstellen.

### **Auszug aus den Räumlichkeiten**

Auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Fall des Auszugs aus den Räumlichkeiten sollten im Mietvertrag eindeutig geregelt werden. In Mietverträgen finden sich häufig Bestimmungen, wonach Einrichtungsgegenstände im Mietobjekt zu hinterlassen sind oder sie dem Vermieter bei Auszug zum Zeit- oder Gebrauchswert angeboten werden müssen. Sofern der Zahnarzt seine berufliche Tätigkeit jedoch nicht gänzlich einstellen möchte, sondern seine Praxis samt Einrichtungsgegenständen nur in andere Räumlichkeiten verlegen will, sollte auf davon abweichende Vereinbarungen großer Wert gelegt werden. Es lohnt sich im Einzelfall, explizite Regelungen für die einzelnen Gegenstände zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Anlass für Streitigkeiten beim Auszug sind in diesem Zusammenhang häufig Regelungen zur sogenannten Rückbaupflicht. Sofern eine solche im Mietvertrag wirksam vereinbart ist, verpflichtet sich der Mieter dazu, bei Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Rückbau zu Büroräumen oder auch die Wiederherstellung eines veredelten Rohbaus ist meist mit kostspieligen Baumaßnahmen verbunden. Insbesondere für die Fälle, in denen der Mieter die Räume bereits bei Einzug auf eigene Kosten umgebaut hat, sollte der Ausschluss einer Rückbaupflicht erfolgen.

### **Konkurrenzschutz und Praxisbeschilderung**

Schließlich empfiehlt sich die Vereinbarung einer Konkurrenzschutzklausel. Diese untersagt dem Vermieter, Räume im gleichen Gebäude an andere Zahnärzte zu vermieten. Sofern benachbarte Gebäude im Eigentum des Vermieters stehen, kann sich im Einzelfall auch die Einbeziehung dieser in die Konkurrenzschutzklausel anbieten. Auf diese Weise wird verhindert, dass Kollegen sich an attraktiven Orten in unmittelbarer Nachbarschaft niederlassen und eigene Patienten abwerben.

Um Patienten auf die Anwesenheit und den Zugang zur Praxis aufmerksam zu machen, kann sich in diesem Zusammenhang empfehlen, bereits im Mietvertrag eindeutige Regelungen über Anzahl, Größe und Ort der Praxisbeschilderung zu treffen. Häufig verwendete Klauseln, wonach Schilder in Form- und Farbwahl der bereits bestehenden Schilderanlage anzupassen sind, genügen dann nicht, wenn der Zahnarzt in anderer und besonderer Weise auf sich aufmerksam machen möchte.

### **Genauere Regelung lohnt sich**

Es lohnt sich, gleich am Anfang eindeutige Regelungen hinsichtlich einzelner Belange im Mietvertrag zu treffen. Eine genaue Prüfung zu Beginn schafft beiderseitige Klarheit und erspart in vielen Fällen zeit- und kostspielige Auseinandersetzungen zu einem späteren Zeitpunkt. Zudem werden individuelle Wünsche des Mieters vor Abschluss des Mietvertrages häufig von Vermieterseite noch einfacher angenommen. Nach Antritt des Mietverhältnisses oder dem Auftauchen erster Schwierigkeiten haben Änderungswünsche dagegen meist keine Aussicht auf Erfolg mehr.

Dr. jur. Dr. med. dent. Ruben Stelzner  
München

Anzeige



**World Vision**  
Zukunft für Kinder!

**30 Jahre**  
World Vision

**SCHENKEN SIE EINEM KIND SEINEN ERSTEN GEBURTSTAG. UND NOCH VIELE, VIELE WEITERE.**

[www.worldvision.de](http://www.worldvision.de)