

Der Praxismietvertrag

Besonderheiten bei der Anmietung einer Arztpraxis – Folge 15 der Reihe „Arzt und Recht“

von **Dirk Schulenburg***

Die meisten niedergelassenen Ärztinnen und Ärzte üben ihre Praxis in gemieteten Räumen aus. Dem Praxismietvertrag kommt daher große Bedeutung zu. Da die Praxismiete ein gewerbliches Mietverhältnis darstellt, finden das soziale Wohnraummietrecht und der gesetzliche Mieterschutz keine Anwendung. Es gilt vielmehr der Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Schriftform erforderlich

Ein Mietvertrag ist zwar grundsätzlich nicht formbedürftig. Dies gilt aber nicht bei Mietverträgen von mehr als einem Jahr Dauer. Hier verlangt das Gesetz die Schriftform. Vorsicht ist allerdings bei von dem Vermieter vorgelegten Formularverträgen geboten. Diese Vertragsmuster – häufig von den Haus- und Grundbesitzervereinen angeboten – berücksichtigen nicht die Besonderheiten einer Arztpraxis und enthalten zudem oft für den Mieter nachteilige Klauseln.

Einige ärztliche Berufsverbände bieten aber ebenfalls auf die Miete einer Arztpraxis zugeschnittene Vertragsmuster an (*zu empfehlen ist etwa das Muster des NAV- Virchow-Bund, Verband der niedergelassenen Ärzte Deutschlands e. V., Postfach 10 26 61, 50466 Köln*).

Befristung mit Verlängerungsoption empfohlen

Aus Sicht der Ärztin oder des Arztes ist wichtig, dass der Mietvertrag befristet wird. Dies bedeutet, dass der Mietvertrag während der Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden kann. Da für die vereinbarte

Vertragsdauer auch eine Kündigung seitens der Ärztin oder des Arztes ausgeschlossen ist, sollte eine Kündigungsmöglichkeit für den Fall der Berufsunfähigkeit oder der freiwilligen Aufgabe der Praxis vereinbart werden. Im Todesfall sollten die Erben des Arztes auch die Möglichkeit haben, einen Nachmieter zu stellen oder den Vertrag zu kündigen.

Auch in anderen Fällen sollte die vertragliche Möglichkeit bestehen, einen Nachmieter zu stellen oder eine Gemeinschaftspraxis einzugehen. Sinnvoll kann es auch sein, wenn dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung des Vertrages eingeräumt wird. Beispielsweise könnte bei einem 10-Jahresvertrag eine zweimalige Option für jeweils 5 Jahre vereinbart werden. Möglich ist auch, dass sich der Mietvertrag nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer um einen bestimmten Zeitraum verlängert, sofern nicht eine der Parteien fristgerecht kündigt.

Beschreibung der Praxisräume

Im Mietvertrag sollten die Praxisräume im Einzelnen beschrieben sein, insbesondere die genaue Größe der Räume sollte vertraglich fixiert sein. Dies gilt auch für Nebenräume.

Notwendige Umbauarbeiten in den Praxisräumen sollten dem Mieter gestattet sein, ohne dass er bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder den ursprünglichen Zustand herstellen muss, da hier regelmäßig erheblich Kosten entstehen. Die Instandhaltung der Praxisräume ist zwar grundsätzlich Sache des Vermieters. Gleichwohl werden die so genannte Schönheitsreparaturen

vertraglich oft dem Mieter auferlegt. Die Übernahme weiterer Verpflichtungen sollte der Mieter aber in keinem Fall akzeptieren.

Miete und Nebenkosten

Bei langfristigen Praxismietverträgen wird die Miete in der Regel zum Inflationsausgleich indiziert. Derartige „Wertsicherungsklauseln“ gelten gesetzlich als genehmigt, wenn die Vertragsdauer mindestens 10 Jahre beträgt.

Beachtung ist bei Vertragsabschluss auch den Nebenkosten zu schenken. Hier müssen alle Positionen, die der Mieter tragen soll, ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt werden.

Konkurrenzschutzklausel

Befindet sich die Arztpraxis in einem Ärztehaus oder ist der Vermieter auch Eigentümer des Nachbargebäudes, so ist darauf zu achten, dass der Vermieter nicht an konkurrierende Ärztinnen und Ärzte vermieten darf. Eine solche Klausel sollte bei Verstößen zudem durch eine Vertragsstrafe sanktioniert sein. Die in Frage kommenden Fachgebiete sollten dabei möglichst klar geregelt werden.

Praxisübernahme

Beim Erwerb einer Praxis in gemieteten Räumen ist die Zustimmung des Vermieters zum Eintritt des Käufers in den bestehenden Mietvertrag einzuholen. Die Laufzeit des Vertrages ist gegebenenfalls zu verlängern. Ist der Praxisveräußerer zugleich Eigentümer der Praxisräume und Vermieter sollten bereits im Praxisübernahmevertrag die wichtigsten Punkte des abzuschließenden Mietvertrages geregelt werden.

Aufgrund der existentiellen Bedeutung des Mietvertrages für die Arztpraxis – insbesondere auch beim Verkauf der Praxis – sollte vor Abschluss des Mietvertrages ein spezialisierter Rechtsanwalt hinzugezogen oder im Einzelfall die Ärztekammer um Rat gebeten werden.

* Dr. iur. Dirk Schulenburg ist Justitiar der Ärztekammer Nordrhein.