

Der optimale Praxismietvertrag

Alle Eventualitäten absichern!

Ein Großteil der Zahnärzte arbeitet in angemieteten Räumlichkeiten. Ähnlich wie bei Verträgen für die Praxismietgemeinschaft oder Gemeinschaftspraxis bedarf der Mietvertrag vor Unterzeichnung einer gründlichen Prüfung, bei der auch die Besonderheiten einer Zahnarztpraxis als Mieter berücksichtigt werden müssen. Dies ist deswegen so wichtig, da im Regelfall eine sehr lange Mietzeit vereinbart wird, so dass der Mietvertrag Möglichkeiten für die Entwicklung der Praxis offen lassen sollte. Ferner sollte der Praxismietvertrag den Praxisinhaber nicht stärker binden, als die eigentliche Tätigkeit als niedergelassener Zahnarzt geplant ist.

Unsere Erfahrung zeigt, dass Zahnärzte häufig bei Abschluss des Vertrages nicht bedenken, dass sie die Praxis u.U. früher oder auch später als gedacht verkaufen oder aber einen Partner in die Praxis aufnehmen wollen. Wer dies nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrages berücksichtigt, läuft Gefahr, an einen Mietvertrag gebunden zu sein, der ihn hinsichtlich der Planung beeinträchtigt.

Wer böse Überraschungen bei der Erweiterung, dem Verkauf oder der Fortführung der Praxis vermeiden will, sollte folgende Regelungen/Klauseln zwingend bei Abschluss des Mietvertrages vereinbaren bzw. nachträglich einfügen lassen:

- **Nachfolgeklausel:** Durch eine solche Klausel wird für den Fall der Übertragung der Praxis auf einen Nachfolger im Mietvertrag gesichert, dass der Nachfolger den Mietvertrag übernehmen kann. Lediglich aus wichtigem Grund, beispielsweise fehlende Bonität des Nachfolgers, darf der Vermieter die Zustimmung verweigern.
Diese Klausel gewährleistet somit, dass die Übertragung der Praxis nicht daran scheitert, dass der Vermieter den früheren Praxisinhaber nicht aus dem Mietvertrag entlässt oder den neuen nicht aufnehmen möchte.
- **Sozietätsklausel:** Oftmals möchte sich der Praxisinhaber vorbehalten, seine Einzelpraxis in eine Berufsausübungsgemeinschaft umzuwandeln oder, falls dies bereits der Fall ist, die Praxis noch mehr zu erweitern. Für diesen Fall sollte der Mietvertrag vorsehen, dass der Praxisinhaber hier ebenfalls einen Anspruch auf Zustimmung zur Aufnahme weiterer Zahnärzte in die Praxis und den Mietvertrag hat. Ferner sollte bestimmt werden, dass die Aufnahme weiterer Ärzte das Mietverhältnis, also auch den Mietzins, unverändert zu lassen.
- **Verlängerungsoption:** Die Dauer eines Mietvertrags ist für den Mieter stets ein schwieriges Thema. Grundsätzlich empfiehlt es sich, das Verbleiben in den Mieträumen durch eine Mindestdauer möglichst längerfristig zu sichern. Um sich aber andererseits nicht zu lange zu binden, empfiehlt es sich, eine Mindestdauer von 5- 10 Jahren zu vereinbaren und nach Ablauf dieser Zeit eine einseitige Verlängerungsoption zu vereinbaren. Diese Klauseln sehen vor, dass der Mieter das Mietverhältnis durch Erklärung um weitere fünf Jahre verlängern kann. Wird diese Option nicht ausgeübt, kann der Mietvertrag in der Regel gekündigt werden oder verlängert sich nur um ein weiteres Jahr. Der Vorteil ist, dass der Mieter eine möglichst lange Dauer erreicht ohne sich schon 20 Jahre im Voraus binden zu müssen.

Fazit: Die vorliegenden Ausführungen machen deutlich, wie wichtig es ist, bereits bei Gründung der Praxis alle Entwicklungen zu berücksichtigen und auch bei Abschluss des Mietvertrags zu beachten. Sofern die erforderlichen Klauseln bei Vertragsabschluss noch nicht vereinbart wurden, können diese auch im Nachhinein eingefügt werden.

Medizinanwälte L&P
Louisenstr. 21-23
61348 Bad Homburg
Tel: 06172-139960
www.medizinanwaelte.de