



Der Praxismietvertrag – Teil 3

Um einen Mietvertrag auch für mögliche zukünftige Entwicklungen auszurichten, gehören Regelungen bezüglich Partner/Nachfolger, Konkurrenzschutz und auch die etwaige Kündigung berücksichtigt. Diese Themen bilden den Abschluss unserer Reihe zum Praxismietvertrag.

Partner

Hinsichtlich der Partner sollte geregelt sein, dass der Mieter Partner in die Praxis aufnehmen darf und diese dabei in alle Rechte und Pflichten des Mietvertrages einsteigen können aber nicht müssen.

Ebenfalls ist die Berechtigung wichtig, dass auch ein Untermietvertrag mit Personen (z. B. Anästhesisten) abgeschlossen werden darf, mit denen nach zahnärztlichem Berufsrecht kooperiert werden kann.

Nachfolger

Irgendwann kommt auf jeden Praxisinhaber die Frage der Nachfolgeregelung zu. Daher ist im Mietvertrag zu verankern, dass die Praxisräume an einen Nachfolger übertragen werden können und der Mietvertrag von diesem fortgeführt werden darf. Dabei sollte Folgendes geregelt werden:

- Der Vermieter darf diesem Vorgang nur aus wichtigem Grund widersprechen, der in der Person des Nachfolgers liegt (z. B. Insolvenz).
- Der Widerspruch des Vermieters muss innerhalb von einer vierwöchigen Frist ab Zugang des entsprechenden Schreibens erfolgen.



Foto: © fischer-cg.de | Fotolia.com

- Verstreicht diese Frist, so ist der Mieter aus dem Mietvertrag entlassen und der Nachmieter akzeptiert.

Dies gilt für die Fälle der Berufsunfähigkeit, den Tod des Mieters oder wenn die Praxis aus anderen Gründen nicht fortgeführt werden soll oder kann.

Konkurrenzschutz

Eine zahnärztliche Praxis ist in der Regel ein „Traumlos“ für einen Vermieter. Langjährige, solvente Mieter und (durch die Arztpraxis) eine Aufwertung der Immobilie. Nun muss Vorsorge getroffen werden, dass der Vermieter dieses „Traumlos“ nicht mehrfach haben möchte. Daher muss geregelt sein, dass, während der Laufzeit des Mietvertrages, im Praxisgebäude und in Gebäuden des Vermieters im Umkreis von z. B. 1 km um die Praxis, keine Flächen zum Be-

trieb von Zahnarztpraxen (inklusive aller Fachrichtungen) vermietet, verpachtet, verkauft oder in vergleichbarer Weise zur Verfügung gestellt werden. Als Mieter hat man bei Zuwiderhandlung, neben Schadensersatzansprüchen, auch das Recht zur fristlosen Kündigung.

Empfehlenswert ist auch ein Vormietrecht für freiwerdende Flächen links, rechts, ober- oder unterhalb der Praxisfläche.

Kündigung

Im Bereich der Kündigung sollte festgelegt sein, dass der Mietvertrag bei einer durch einen Amtsarzt bescheinigten Berufsunfähigkeit mit einer Frist von z. B. drei Monaten gekündigt werden kann. Selbstverständlich kommt dies nur dann zum Tragen, wenn der vorher versuchte Verkauf der Praxis nicht möglich sein sollte.

Beendet der Mieter nachweislich die Geschäftstätigkeit, so sollte ebenfalls eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages möglich sein.

Große Bedeutung kommt der Regelung im Todesfall des Mieters zu. Im §580 BGB ist festgelegt, dass bei Tod einer Vertragspartei beide Seiten, also Mieter und Vermieter, innerhalb des ersten Monats, nachdem die andere Seite davon erfahren hat, ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten haben. Achtung: Hier muss vereinbart sein, dass dieses Recht ausdrücklich nur für den Mieter bzw. dessen Rechtsnachfolger gilt und für den Vermieter ausgeschlossen ist. Wenn der Vermieter ein solches Recht bei Todesfall des Mieters hätte, würden die Rechtsnachfolger des Zahnarztes bei einer möglichen Kündigung durch den Vermieter nicht nur keine Praxis zu verkaufen haben, sondern müssten innerhalb von drei Monaten auch noch die Praxis ausräumen.

Beschädigung oder Zerstörung

Wird das Mietobjekt durch Brand oder Einwirkungen jeglicher Art beschädigt bzw. ganz oder teilweise zerstört, so sollte der Vermieter im Mietvertrag verpflichtet sein, es binnen angemessener, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden Frist, in den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Versicherungen oder sonstige Entschädigungen sollten in vollem Umfang zur Wiederherstellung verwendet werden. Der Mieter kann das Vertragsverhältnis vorzeitig kündigen, falls der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch ganz oder überwiegend beeinträchtigt ist, und zwar für einen Zeitraum von maximal sechs Wochen. Der Sinn dieser Regelung liegt darin, dass Vermieter nicht die Versicherungssummen einstreichen können, ohne diese für die Wiederherstellung der Praxisfläche einzusetzen. Dann muss der „Notausgang“, sprich die Kündigung des Mietvertrages, möglich sein, damit die berufliche Existenz in einer anderen Fläche fortgesetzt werden kann.

Hinweis:

Die in dieser Reihe aufgeführten Informationen und Tipps für Regelungen im Praxismietvertrag erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzen in keinem Fall die Beratung durch einen Rechtsanwalt. Eine Haftung ist daher ausgeschlossen.



Thomas Kirches

Sachverständiger für die Bewertung von Zahnarztpraxen, Praxisgründungsberater
Niederlassungsleiter Anton Gerl GmbH, Krefeld
E-Mail: t.kirches@gerl-dental.de



Kompetent. Unterhaltsam. Weiblich.

DENTISTA

Wissenschaft | Praxis | Leben

Chefredaktion: Dr. Kristin Ladetzki
4 Ausgaben im Jahr: € 48,-