

## Fachgebiet: Recht

Jens Buiting  
Buiting & Teßmer Rechtsanwälte PartGmbH  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Medizinrecht  
LL.M. Medizinrecht

## Mietvertrag über eine Praxis

Für fast jeden Arzt stellt sich im Laufe der freiberuflichen Tätigkeit z. B. bei der Niederlassung, einem Standortwechsel oder bei Auslaufen des derzeitigen Mietvertrages die Frage:

Worauf muss ich beim Abschluss des Mietvertrages achten?

In der Praxis legen eine Vielzahl der Vermieter einen Standard-Gewerberaummietvertrag vor, der in keinsten Weise an die spezielle Situation einer Arztpraxis angepasst ist.

Für den Arzt gibt es jedoch aus wirtschaftlicher Sicht sowie aufgrund der Besonderheiten im ärztlichen Berufsrecht und im Vertragsarztrecht verschiedenste Gründe, sich nicht mit dem Standardvertrag zu begnügen, sondern einen individuell auf die eigene Planung abgestimmten Mietvertrag einzufordern.

Insbesondere sind hier geplante Standortwechsel in

Ärztelhäuser, die Gründung von Berufsausübungsgemeinschaften und die Suche eines Nachfolgers zu nennen.

Der Mietvertrag sollte aus diesem Grund so gestaltet sein, dass er auf die Planung des Arztes passt. Es kann folglich auch keinen Mustermietvertrag für Arztpraxen geben.

Im Folgenden werden daher lediglich einige wichtige Punkte dargestellt, auf die der Arzt beim Abschluss eines Mietvertrages in der Regel achten sollte. Die Aufzählung kann aber nicht für jeden Fall abschließend sein.

Es ist aber natürlich darauf hinzuweisen, dass am Ende zur Unterschrift Einigkeit mit dem Vermieter herzustellen ist, so dass es typischerweise nicht immer möglich sein wird, alle Wünsche optimal umzusetzen. Es gilt hier den optimalen Kompromiss zu finden, der dem Arzt sowohl Sicherheit als auch Flexibilität bietet.

### 1. Mietpartei

Spannend und entscheidend für die Zukunft kann schon die Frage sein, wer überhaupt Mieter ist. Insbesondere beim Beitritt in eine bestehende Berufsausübungsgemeinschaft sollte dies genau geprüft werden. Häufig findet man im Gesellschaftsvertrag der BAG den Hinweis, dass die Kosten für die Räume von der Gesellschaft getragen werden (was auch richtig ist) aber der Mietvertrag ist noch auf dem Stand der ehemaligen Einzelpraxis vor Gründung einer Berufsausübungsgemeinschaft und nur der „Senior“-Partner ist Mieter. Dies birgt die Gefahr, dass man im Streitfall trotz anderer Regelungen im Gesellschaftsvertrag aus den Räumen heraus muss, da man selbst nicht Mieter ist.

Der Mietvertrag sollte daher immer mit der Gesellschaft geschlossen werden.

### 2. Laufzeit

Früher war es üblich, dass Mietverträge für Arztpraxen möglichst mit langen Laufzeiten abgeschlossen wurden, damit der Arzt sichergehen konnte, seinen Standort zu behalten. Insbesondere die Banken hatten häufig als Voraussetzung für ein Darlehen für den Kaufpreis den

### Fortsetzung

### Vorsorge zum richtigen Zeitpunkt

Abschluss eines mindestens zehnjährigen Mietvertrages auf dem Zettel.

Aufgrund der Vielzahl der neuen Möglichkeiten der ärztlichen Tätigkeit insbesondere der verschiedensten Kooperationsmodelle und der rasanten Entwicklung im Gesundheitssystem ist es heute jedoch oft wichtig, flexibel zu bleiben und den Standort in kürzerer Zeit wechseln zu können.

Gerade bei der Tätigkeit in einer Einzelpraxis an einem alleinigen Standort sollte der Weg in eine Berufsausübungsgemeinschaft, ein Ärztehaus o. ä. offengehalten werden.

Daher kann es durchaus vorteilhaft sein, den Mietvertrag zunächst nur über 3 bis maximal 5 Jahre (mit weiteren Optionen zur Verlängerung) abzuschließen.

Dem entgegen steht natürlich das Interesse des Vermieters auf eine möglichst lange Laufzeit, für die er in der Regel auch bereit ist, Renovierungszuschüsse zu zahlen oder Renovierungen vor Einzug selbst vorzunehmen. Hier ist also abzuwägen, was in der aktuellen Situation am besten ist.

#### 3. Aufnahme von Kollegen

Genauso besteht die Möglichkeit, dass der Arzt eine Berufsausübungsgemeinschaft in den eigenen Räumen gründen möchte. Für diesen Fall muss der Mietvertrag die Aufnahme weiterer Partner ermöglichen. Diese sollten möglichst automatisch in den Mietvertrag mit aufgenommen werden können. Der Vermieter sollte lediglich bei Vorliegen wichtiger Gründe (Insolvenz, einschlägiger Vorstrafen) widersprechen dürfen.

Im Gegenzug sollte auch eine Regelung im Vertrag aufgenommen werden, nachdem aus der Berufsausübungsgemeinschaft ausscheidende Partner auch aus dem Mietvertrag ausscheiden, falls die Berufsausübungsgemeinschaft in den Räumen verbleibt.

#### 4. Rückbauverpflichtungen

Ein meist sehr schwierig zu verhandelnder Punkt sind Rückbauverpflichtungen.

Häufig müssen durch den Arzt noch Umbauten vorgenommen werden, damit die Räumlichkeiten als Praxis nutzbar sind. Für diesen Fall sollte einerseits die Verpflichtung zum Rückbau bei

Auszug ausgeschlossen und andererseits ein Zuschuss zu den Umbaukosten verhandelt werden. Bei größeren Investitionen ist der Vermieter häufig bereit, auch hohe Beträge zu tragen, wenn im Gegenzug eine längere Mietzeit oder eine Erhöhung der Miete zugesagt wird. Schwierig ist es jedoch in der Regel, die Verpflichtung zum Rückbau loszuwerden.

Noch wichtiger gestaltet sich dieser Punkt, wenn bei Übernahme der Praxis als Nachfolger der bisherige Mietvertrag des Abgebers fortgeführt werden soll. Hier ist es unter Umständen existentiell, die Rückbauverpflichtung zu prüfen. Wenn der Praxisabgeber in der Vergangenheit zwei Wohnungen zu einer Praxis umgebaut hat, Bleiwände für das Röntgen eingezogen, aufwendige Verkabelungen/Wasserleitungen für Behandlungseinheiten verlegt hat und auch ansonsten großflächig Änderungen vorgenommen hat, sind beim Rückbau schnell sechsstellige Summen erreicht, mit denen man zuvor nicht gerechnet hat.

#### 5. Sonderkündigungsrechte

Für den Fall der Berufsunfähigkeit und des Todes kann ein Sonderkündigungsrecht aufgenommen werden,

### Fortsetzung

### Vorsorge zum richtigen Zeitpunkt

das dann zum Tragen kommt, wenn kein Nachfolger für die Praxis gefunden wird. Wenn die Erben die Praxis nicht verkauft bekommen, sollten sie nicht auch noch über mehrere Jahre an den Mietvertrag gebunden sein. Die Regelung nach dem Gesetz (außerordentliche Kündigung nach § 580 BGB innerhalb eines Monats) ist im Falle der Arztpraxis in der Regel nicht die optimale Lösung. Innerhalb eines Monats werden die Erben, die sich im Vertragsarztrecht und ärztlichen Berufsrecht nicht unbedingt auskennen werden, kaum in der Lage sein, abschließend zu beurteilen, ob sich ein Nachfolger für die Praxis finden lässt. Wird der Mietvertrag gekündigt, ist eine Veräußerung der Praxis jedoch nahezu ausgeschlossen. Ferner bietet § 580 BGB auch dem Vermieter die Möglichkeit zur Kündigung, so dass die Abbedingung des § 580 BGB dringend anzuraten ist.

#### 6. Nachfolgeklausel

Für die Suche nach einem Nachfolger ist es ferner entscheidend, dass dieser in den Mietvertrag eintreten kann. Sollte ein Nachfolger

die Räumlichkeiten nicht nutzen dürfen, könnte die Nachbesetzung scheitern, da die Praxis nicht fortgeführt würde. Auch hier darf der Vermieter dem Übergang des Mietvertrages nur aus wichtigem, in der Person des Nachfolgers liegendem Grund widersprechen können.

#### 7. Betriebspflicht

Viele Gewerberaummietverträge sehen eine Betriebspflicht vor. Das bedeutet, dass während der Laufzeit des Mietvertrages ununterbrochen der Betrieb der Arztpraxis aufrechterhalten werden müsste. In diesem Fall wäre es nicht möglich, den Standort zu wechseln und gegebenenfalls eine gewisse Zeit die Mieten parallel laufen zu lassen.

#### 8. Konkurrenzschutz

Ein weiterer Punkt ist der Konkurrenzschutz. Der Vermieter sollte verpflichtet werden, keinen weiteren Arzt gleicher oder konkurrierender Fachrichtung im Gebäude und möglichst auch in weiteren Gebäuden im Umkreis als Mieter aufzunehmen. Der Arzt kann die Aufnahme bestimmter Fachgruppen von seiner

Zustimmung abhängig machen. Für den Verstoß gegen den Konkurrenzschutz sollte eine Vertragsstrafe formuliert werden, da der Nachweis des konkreten Schadens in der Praxis häufig schwierig ist.

#### 9. Praxisschild

Der Mietvertrag sollte vorsehen, dass das Praxisschild auch nach dem Auszug weitere sechs Monate mit dem Hinweis auf den neuen Standort hängen bleibt. Dies bietet nicht nur den Vorteil der Patientenbindung, sondern der Arzt ist berufsrechtlich zur Information der Patienten verpflichtet.

#### Fazit

Der Mietvertrag wird regelmäßig als bloßer notwendiger Annex im Rahmen eines „wichtigeren“ Vorhabens gesehen. Beim Kauf einer Praxis oder beim Einstieg in eine Berufsausübungsgemeinschaft muss halt auch der Mietvertrag mal eben unterzeichnet werden.

Hierbei wird leider häufig übersehen, dass aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit über lange Zeit in den Räumlichkeiten zu arbeiten, bestimmte Formulierungen im Mietvertrag entscheidend sein können.