



# Fallstricke vermeiden

Ein Beitrag von Dr. Philipp Schön

Infos zum Autor



© nuchao - stock.adobe.com

**MIETRECHT** /// In der Beratungspraxis ist immer wieder zu beobachten, dass Praxisinhaber Praxismietverträge rechtlich stiefmütterlich behandeln. Das ist erstaunlich, ist der Mietvertrag doch das Rückgrat der eigenen wirtschaftlichen Existenz. Im Nachgang skizziere ich häufige Konstellationen aus meiner Beratungspraxis mit dem Ziel, ausreichendes Problembewusstsein zu schaffen.

## I. FEHLENDES VERTRAGS- UND FRISTENMANAGEMENT

\_\_Bekanntlich werden Praxismietverträge für längere Zeiträume abgeschlossen, oftmals gekoppelt mit Verlängerungsoptionen für den Mieter. In der Praxis ist häufig zu beobachten, dass die Mieter die Laufzeiten sowie die Fristen für die Ausübung von Verlängerungsoptionen nicht im Blick haben und dadurch der Vermieter ein leichtes Spiel hat, den Mieter bei der anstehenden Neuverhandlung der Laufzeit wirtschaftlich unter Druck zu setzen. Ein weiteres Risiko ist das „Verschlafen“ von vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen (Staffelmiete).

### Vorsorge

Der Praxisinhaber sollte daher nach Abschluss eines Mietvertrags die wesentlichen Vertragsfristen eintragen und frühzeitig die Initiative in Sachen Neuverhandlung ergreifen.

## II. KONKURRENZSCHUTZ

\_\_Der Mieter sollte unbedingt auf die Einräumung eines Konkurrenzschutzes bestehen, sodass der Vermieter sich verpflichtet, in dem Mietobjekt sowie in einem gewissen Umkreis keine Räume an branchengleiche Mieter zu vermieten. Kürzlich hatte ein Kieferorthopäde sich „Konkurrenz- und Sortimentsschutz für den Betrieb einer Praxis für Kieferorthopädie“ zusichern lassen. Der Kieferorthopäde wusste, dass bereits eine Zahnarztpraxis vor Ort war. Als der Zahnarzt seine Tätigkeit auf kieferorthopädische Leistungen ausweitete,



# Das First Class Tiefziehgerät

## Für sämtliche Anwendungen

Mit der Einführung der Tiefzieh-technik haben wir die Dentalwelt ein Stück weit revolutioniert.

Nach wie vor überzeugt von diesem Verfahren, arbeiten wir weiter daran, die Tiefzieh-technik stetig zu verbessern.



Der Drufoformat scan



Erstklassig vielseitig:  
Unser Foliensortiment  
Jetzt scannen!

Überzeugen Sie sich von den vielfältigen Einsatzmöglichkeiten des Drufoformat scan – von der Aligner-Therapie bis zum individuellen Sportmundschutz.



... minderte der Kieferorthopäde die Miete und berief sich auf Konkurrenzschutz. Der Vermieter gewann die Zahlungsklage. Da die Konkurrenzschutzklausel im Mietvertrag nichts zu Ausweitungen der beruflichen Tätigkeit anderer Mieter enthielt, trug der Kieferorthopäde als Neumieter das Risiko, dass branchennahe Mieter ihre Tätigkeit zulässigerweise ausweiten (LG Berlin, Urteil vom 15.12.2022 – 21 S 1/22). Die Entscheidung ist richtig. Der Zahnarzt war früher vor Ort und darf auch kieferorthopädische Leistungen anbieten.

### Vorsorge

Vor Anmietung einer Praxis in einem Geschäftshaus kann nicht genug zu einer gründlichen Due Diligence und einer kompromisslosen Formulierung des vertraglichen Konkurrenzschutzes geraten werden.

## IV. PRAXISERWEITERUNG/ NACHMIETERKLAUSEL

\_\_Die Aufnahme von Partnern ist ein wiederkehrendes Motiv für den Vermieter, den Mietvertrag aufgrund vermeintlich unberechtigter Gebrauchsüberlassung zu kündigen. Dabei ist zu differenzieren zwischen der erstmaligen Aufnahme eines Partners (und dadurch erstmaligen Gründung einer Gesellschaft) und einer bestehenden BAG, die zusätzliche Gesellschafter aufnimmt. Als grobe Richtschnur gilt, dass im Regelfall in der ersten Fallgruppe, der Mieter zwingend die vorherige Zustimmung des Vermieters einholen, und in der zweiten Gruppe, der Mieter allenfalls den neuen Gesellschafterbestand anzeigen muss.



## III. UMSATZSTEUER

\_\_ Bekanntlich haben Vermieter ein Interesse daran, die Praxisräume umsatzsteuerpflichtig zu vermieten, damit sie die Vorsteuer aus den Betriebskosten und weiteren (Bau-)Kosten abziehen können. Dies funktioniert bei Ärzten nicht, da jene in der Regel keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen erbringen. Typischerweise wird der Vermieter den resultierenden Steuerschaden über eine erhöhte Miete abbilden. Große Vorsicht ist geboten hinsichtlich gelegentlichen Klauselvorschlägen des Vermieters, ihm zusätzlich zur bereits erhöhten Miete sämtliche resultierenden Steuerschäden aufgrund der fehlenden Abzugsmöglichkeit der Vorsteuer zu ersetzen. Es droht eine grenzenlose Haftung.

### Vorsorge

Praxismietverträge sollten nicht nur mietrechtlich, sondern stets auch steuerlich geprüft werden.

### Vorsorge A

Die Aufnahme von Partnern sollte im Einzelfall frühzeitig mietrechtlich geprüft werden. Insbesondere sollte der Mieter auf sogenannte Change-of-control-Klauseln im Praxismietvertrag achten. Ein weiterer klassischer Streitpunkt sind vermeintlich harte Nachmieterklauseln, die dem Mieter das Recht geben, einen Nachmieter zu stellen und gleichzeitig aus dem Vertrag entlassen zu werden. Hier sollte der Mieter darauf vorbereitet sein, dass die tatsächliche Nutzung der Klausel auf erhebliche Widerstände stoßen kann. So kann ein (wirtschaftlich stärkerer) Vermieter schlicht bestreiten, dass der Nachfolgemmieter die für einen Vertragseintritt erforderlichen Voraussetzungen mitbringt. Der Vermieter kann auch erforderliche Mitwirkungshandlungen verweigern. Im Ergebnis hat der Vermieter ein erhebliches Verzögerungspotenzial in der Hand. Der Verweis auf mögliche



Regressansprüche (entgangener Gewinn aufgrund gescheiterten Praxisverkaufs) hilft in der Rechtspraxis wenig weiter, da der Praxismieter die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich eines kausal durch den Vermieter verursachten Schadens hat und sämtliche Gerichtskosten vorstrecken muss.

## IV. PRAXISERWEITERUNG/ NACHMIETERKLAUSEL

### Vorsorge B

Nachfolgeklauseln haben weiterhin ihre Berechtigung. Ihre volle Wirksamkeit entfalten sie im Zweifel aber nur, wenn sie in eine frühzeitige und professionelle Kommunikation mit dem Vermieter eingebettet sind. So sollte der Praxisinhaber frühzeitig ein mit dem Interessenten erarbeitetes Mieterdossier an den Vermieter senden, welches im Idealfall keine Fragen im Hinblick auf die Seriosität des Nachmieters übrig lässt.



Wir sind hier  
noch lange  
**nicht fertig!**

**Online** geht's zum Beitrag  
in voller Länge.

**ZWP ONLINE**

ANZEIGE

**3M** Science.  
Applied to Life.™

Abformung nur vom

# Abform-Weltmeister!

3M™ Impregum™ Polyether Abformmaterial

3M™ Imprint™ 4 VPS Abformmaterial

Jetzt  
kostenlose  
Demo  
anfordern!



Impregum™ Polyether  
[go.3M.com/  
impregumdemo](http://go.3M.com/impregumdemo)



Imprint™ 4 VPS  
[go.3M.com/  
imprintdemo](http://go.3M.com/imprintdemo)

