



Rückbauverpflichtung

im Praxismietvertrag

Übertragungsklausel

Dr. C. möchte seine gut gelegene Zahnarztpraxis am Stadtpark verkaufen. Er befindet sich hierzu bereits in finalisierenden Gesprächen mit einem möglichen Übernehmer. Der Übernehmer fragt nun *nur* noch nach dem Mietvertrag der gemieteten Praxisräume und wünscht, dass der Mietvertrag auf ihn übergeht.

Rückführung in ursprünglichen Zustand der Mietsache

Dr. C. wird nach längerem Suchen fündig und findet in dem Mietvertrag eine Klausel, die ihm bei genauem Lesen Bauchschmerzen bereitet. Denn dort ist geregelt, dass der Mieter bei Beendigung des Mietvertrags den ursprünglichen Zustand der Mietsache herzustellen hat. Dr. C. kann sich dabei noch gut an seine Praxisgründung erinnern. Er hat die vorhandenen, von einem Steuerberater genutzten Flächen aufwendig umbauen und in diesem Zuge insbesondere Wasserleitungen in die einzelnen Behandlungszimmer unter Putz legen lassen. Dr. C. bittet seinen befreundeten Rechtsanwalt R. um Rat, wie er sich nun verhalten soll.

Keine Übertragungsklausel vorhanden

R. bearbeitet in seiner Kanzlei zwar primär das Verkehrsrecht, hat sich jedoch auf Bitte von Dr. C. nun auch in das gewerbliche Mietrecht eingelese. Zunächst einmal klärt er Dr. C. darüber auf, dass in seinem Mietvertrag leider keine Übertragungsklausel im Falle eines Praxisverkaufs enthalten ist. Eine solche Klausel sieht im Allgemeinen vor, dass ein Praxis Käufer in den bestehenden Mietvertrag eintreten kann und der Vermieter hierzu bereits im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses seine Zustimmung erteilt. Darüber hinaus fällt R. auf, dass der ursprüngliche Zustand des Mietobjekts nicht definiert wurde, bzw. sich ein Übergabeprotokoll mit Bildmaterial o. Ä. nicht mehr auffinden lässt. Auch dem Vermieter liegt hie-

rüber nichts vor. R. kommt nun zu dem Ergebnis, dass der Mietvertrag im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses die Pflicht für den Mieter beinhaltet, die Praxisräume zurückzubauen. Dies bedeutet insbesondere, dass Wasserleitungen wieder zurückzubauen sind, da R. aus eigener Erfahrung berichten kann, dass Wasserleitungen nicht einfach stillgelegt werden dürfen.

Verlust des potenziellen Käufers

Der potenzielle Übernehmer überlegt nun, ob er den bestehenden Mietvertrag übernehmen kann und spricht mit dem Vermieter. Dieser ist bereit, ihn als neuen Mieter zu akzeptieren, wenn er die Rückbauverpflichtung akzeptiert. Der Übernehmer bittet deshalb einen befreundeten Sachverständigen um eine Kostenschätzung für den Rückbau und erhält hier die Aussage, dass die Rückbaukosten ca. 300.000 EUR betragen werden. Dieses Risiko möchte der Übernehmer nicht eingehen und beendet die Praxis Kaufverhandlungen.

Und die Moral von der Geschichte ...

Praxismietverträgen wird mitunter nicht die notwendige Beachtung geschenkt. Aus unserer Beratungspraxis können wir berichten, dass das Thema Rückbau ein klassischer Streitgegenstand ist, der nahezu bei jeder Praxisübernahme/Umstrukturierung eine Rolle spielt. Gute Verträge lassen sich daran erkennen, dass sie möglichst viele Klauseln für Worst-Case-Szenarien enthalten. Die wichtigsten Regelungen im Praxismietvertrag sind u. a. Übertragungsklausel im Falle des Praxisverkaufs, Loslösungsmöglichkeiten bei Tod oder Berufsunfähigkeit etc., Baugenehmigung zur Nutzung als Zahnarztpraxis und eindeutige Rückbauverpflichtungsklauseln.

Christian Erbacher, LL.M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Medizinrecht
Lyck+Pätzold. healthcare.recht
www.medinanwaelte.de



Lyck+Pätzold.
healthcare.recht
Infos zum Unternehmen

Infos zum
Autor



#whdentalde
f @ in ▶
video.wh.com

W&H Deutschland GmbH
office.de@wh.com
wh.com



Stark und robust.

Die neue Synea Power Edition.



Jetzt
kostenlos testen!
Mehr Infos unter:



synea
POWER EDITION

Mehr Power für die härtesten Anforderungen.

Mehr Drehmoment, längere Nutzungsdauer, einfacheres Handling – mit der neuen Synea Power Edition präsentiert W&H die ideale Lösung für ein besonders herausforderndes Anwendungssegment: Die Bearbeitung von hochfesten Materialien wie Zirkon. Ob als Vision- oder Fusion-Modell, die modernen Hochleistungshandstücke machen Ihr Handstücksortiment komplett.