Was viele Ärzte nicht wissen: Viele Praxismietverträge haben Formfehler und sind zumindest teilweise unwirksam. Rechtsanwalt Oliver Weger erklärt, was bei Neuabschluss und Änderung von Mietverträgen unbedingt zu beachten ist.

RA Oliver Weger
[Infos zum Autor]

Praxismietvertrag: Auf die Gestaltung kommt es an

RA Oliver Weger

Praxisinhaber wiegen sich bei ihren Mietverträgen oft in trügerischer Sicherheit. Viele Praxismietverträge und Ergänzungsvereinbarungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Schon kleine Formfehler können die Rechtskraft des gesamten Dokuments gefährden. Ärzte sollten ihre Mietverträge frühzeitig auf den Prüfstand stellen, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Formvorschriften genau beachten

Von elementarer Bedeutung ist das sogenannte Schriftformgebot gemäß § 50 BGB. Zur Einhaltung der Schriftform ist erforderlich, dass der Praxismietvertrag die wesentlichen Vertragsbestandteile enthält. Dazu zählen die Vertragspartner, der Mietgegenstand, der Mietpreis, die Mietdauer sowie die Nebenkosten. Einzelne Blätter, darunter der Vertragstext und mögliche Anlagen, dürfen nicht allein durch eine Büroklammer zusammengehalten werden. Sie müssen durch eine Kordel oder Heftung fest miteinander verbunden sein. Eine Trennung der Dokumente darf nicht ohne Weiteres, d.h. nur unter teilweiser Beschädigung, möglich sein. Sind wesentliche Vertragsbestandteile in zwei separaten, nicht miteinander verbundenen Urkunden enthalten, so müssen beide Urkunden aufeinander Bezug nehmen. Für einen objektiven Betrachter muss zweifelsfrei erkennbar sein, dass beide Urkunden eine Einheit bilden. Die Vertragsparteien müssen den Praxismietvertrag als einheitliche Urkunde eigenhändig mit Namensunterschrift unterzeichnen. Soweit die Unterzeichnung aufseiten eines Vertragspartners durch einen Vertreter erfolgt, sollte die Vertretung durch den Zusatz „i.V." kenntlich gemacht werden. Der andere Vertragspartner sollte sich zuvor durch Vorlage einer Vollmacht Gewissheit darüber verschaffen, dass der Unterzeichner tatsächlich als Vertreter des Vertragspartners auftreten kann. Darüber hinaus bietet es sich aus Beweisgründen an, die einzelnen Seiten des Vertrages und die Anlagen zum Mietvertrag durch alle Vertragsbeteiligten auf jeder Seite mit dem Namenskürzel, der sogenannte Paraphe, zu versehen. Dies ermöglicht es den Vertragsbeteiligten, im Streitfalle zu beweisen, was Inhalt des Vertrages geworden ist.

Folgen eines Schriftformverstoßes

Wird die erforderliche Schriftform nicht eingehalten, gilt ein Mietvertrag, wenn er für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Regelung gilt

auch für den Abschluss und die Änderung von Praxismietverträgen. Dies hat dann zur Folge, dass etwaige im Praxismietvertrag aufgenommene Mindestlaufzeiten des Mietverhältnisses keine Geltung haben. Ein Mietvertrag über Praxisräume kann in solchen Fällen von beiden Seiten, d. h. Vermieter und Mieter, bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs ordentlich gekündigt werden. Es besteht quasi eine sechsmonatige Kündigungsfrist. Dies ist insbesondere für den Praxismieter gefährlich, der seine Praxisplanung zumeist langfristig ausgelegt hat. Schließlich ist der Standort der Praxis ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Beruft sich der Vermieter im Nachhinein auf den Schriftformverstoß und kündigt den Mietvertrag ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt, so kann dies für den Praxismieter existenzbedrohende Züge annehmen. Denn: ohne Praxisräume keine Praxis, ohne Praxis keine Einnahmen.

Vorsicht bei Änderungen

Das Schriftformgebot gemäß § 550 BGB gilt auch für Änderungsvereinbarungen zum Praxismietvertrag. Entspricht die Änderungsvereinbarung nicht dem Schriftformgebot, ist grundsätzlich die gesamte, d. h. auch die ursprüngliche mietvertragliche Vereinbarung, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen. Die Folge: Der Mietvertrag ist durch die Beteiligten innerhalb der gesetzlichen Frist kündbar, auch wenn der ursprüngliche Mietvertrag formgerecht abgeschlossen wurde. Der Schriftformverstoß in der Änderungsvereinbarung „infiziert" den ursprünglichen Praxismietvertrag. Soll der ursprüngliche Praxismietvertrag ergänzt werden, so kann dies folgendermaßen erfolgen: Der Hauptmietvertrag wird aufgehoben und mit einer einheitlichen Urkunde ein völlig neuer Mietvertrag abgeschlossen. Dies ist jedoch in der Regel unpraktikabel. Alternativ kommt eine gesonderte Ergänzungsvereinbarung in Betracht. Sie sollte wie oben beschrieben fest mit dem ursprünglichen Mietvertrag verbunden werden. In den letzten Jahren hat die Rechtsprechung hier jedoch eine gewisse Auflockerung erfahren. Hiernach ist eine feste Verbindung zwischen beiden Urkunden nicht erforderlich, wenn die Änderungsvereinbarung alle wesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages (Vertragspartner, Mietgegenstand, Mietpreis, Mietdauer sowie Nebenkosten) enthält. Zumindest muss die Ergänzungsvereinbarung auf den ursprünglichen Mietvertrag bzw. vorhergehende Vereinbarungen Bezug nehmen und klarstellen, dass es bei den bisherigen mietvertraglichen Vereinbarungen bleibt, soweit diese nicht angepasst wurden.

Richtig nachverhandeln

Oft wünschen sich Ärzte nach Abschluss des Praxismietvertrages eine Anpassung des laufenden Mietvertrages, beispielsweise hinsichtlich der Laufzeit des Vertrages. Hierbei ist zu beachten, dass Praxismietverträge dem Gewerbemietrecht unterliegen, welches im Gegensatz zum Wohnraummietvertrag weitgehend ungeregelt und frei vereinbar ist. Praxismieter werden sich wesentlich seltener auf unwirksame Regelungen berufen können als Wohnraummieter. Die Durchsetzung von vertraglichen Änderungen erfordert stets die Verhandlung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung. Soweit die gewünschten Änderungen auch für den Vermieter positiv sind, beispielsweise eine Verlängerung der Festmietzeit, haben Praxismieter eine gute Verhandlungsposition. Anders ist dies bei Änderungen, die sich für den Vermieter finanziell negativ auswirken, etwa die finanzielle Beteiligung des Vermieters an geplanten Umbauten des Mieters im Mietbestand. Hier sollte im Rahmen der Verhandlungen der Mehrwert des Vorhabens für den Vermieter herausgestellt werden. Wird die Modernisierung von Praxisräumen geplant, die mit Umbauten des Mietobjekts einhergeht, sollte argumentiert werden, dass diese Umbauten zu einer bleibenden Wertsteigerung des Mietobjektes führen, sodass eine finanzielle Beteiligung des Vermieters gerechtfertigt ist. Hat der Praxismieter in der Vergangenheit auf die Geltendmachung von Ansprüchen, etwa das Recht auf Mietminderung wegen Wassereinbruch oder Heizungsausfall, verzichtet, hat er in neuen Verhandlungen den Vermieter daran zu erinnern. Häufig lassen sich Vermieter so leichter von einem gewissen Entgegenkommen überzeugen. Möchte der Praxismieter vor Ablauf der Festmietzeit vorzeitig ausziehen und liegt kein Grund zur außerordentlichen Kündigung vor, bieten sich mehrere Möglichkeiten: Mieter können dem Vermieter einen potenziellen Nachmieter präsentieren, der bereit wäre, den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen. Alternativ kann der Praxismieter dem Vermieter für die vorzeitige Beendigung des Praxismietvertrages eine Abstandszahlung anbieten, die zumindest einen Teil seines Mietausfalls kompensiert. Die Beispiele zeigen, dass auch während eines bestehenden Mietverhältnisses Spielraum für vertragliche Änderungen besteht. Es kommt immer darauf an, wie man auf den Vermieter zugeht und die vermeintlich widerstreitenden Interessen in Einklang bringt. Praxismieter sollten vorab fachlichen Rat einholen, um die Vertragssituation zu klären und die richtige Verhandlungsstrategie zu erörtern.

Kontakt

RA Oliver Weger
Fachanwalt für Medizinrecht
Wirtz, Walter, Schmitz & Partner mbB
Wilhelm-Strauß-Straße 45–47
41236 Mönchengladbach
oweger@wws-mg.de
www.wws-gruppe.de