



# PRAXISUMBAU IM MIET- VERTRAG KLAR **REGELN**

*Mieten Ärzte Räumlichkeiten für ihre Praxis an, ist oft ein Umbau erforderlich. Mieter sollten die Maßnahmen vertraglich klar vereinbaren, um Konflikte von vornherein zu vermeiden. Was Mediziner bei der Vertragsgestaltung beachten sollten.*

» Oliver Weger

Immer mehr niedergelassene Mediziner der Babyboomer-Jahrgänge erreichen das gesetzliche Rentenalter und übergeben ihre Praxen an Nachfolger. Viele Übernehmende bauen ihre frisch angemietete Praxis erst einmal um. Schließlich sollen die Räumlichkeiten genau ihren beruflichen Bedürfnissen entsprechen und Patienten ein modernes Ambiente bieten. Auch bei Verlegungen oder Neugründungen von Praxen sind häufig Umbauten erforderlich. Derlei Maßnahmen werfen bei Mietern und Vermietern meist viele Fragen auf. Ärzte sollten die Rechte und Pflichten der Beteiligten im Mietvertrag genau festschreiben. Ungeklärte Verhältnisse könnten späterhin für böse Überraschungen sorgen.

Rechtliche Grundlage für die Vermietung von Praxisräumen ist das Gewerbemietrecht. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht enthält es nur wenige zwingende Vorgaben für die Vertragsparteien. Daher können Mieter und Vermieter einen Praxismietvertrag relativ frei aushandeln. Kommt es zum Streit, gilt im Wesentlichen das vertraglich Vereinbarte. Ärzte sollten sich im Vorfeld der Vertragsverhandlungen genau über die rechtlichen Fallstricke informieren. Nur wer im Praxismietvertrag die wichtigsten Konfliktfelder richtig regelt, ist für die Mietdauer ausreichend abgesichert. Besonders bei Praxisumbauten ist eine solide vertragliche Grundlage ein Muss, schließlich geht es meist um erhebliche Investitionen.

## **Wer umbaut, trägt die Verantwortung**

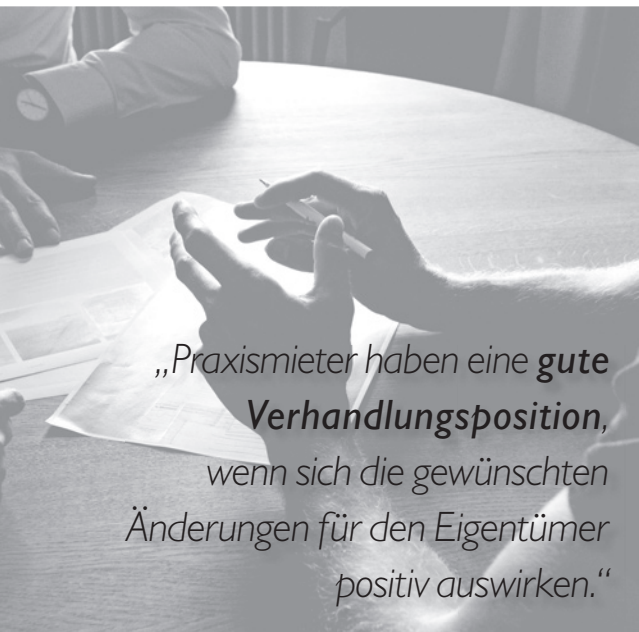
Zunächst sollten die Vertragsparteien die Zuständigkeit für den Umbau klären. Baut der Mieter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung um, hat er zwar das Projekt selbst in der Hand. Jedoch trägt er dabei die Verantwortung für eine richtige und fristgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Werden diese fehlerhaft ausgeführt und entsteht dabei gar ein Schaden, haftet dafür der Mieter. Ärzte kön-

**mayer**innenarchitektur  
möbelmanufaktur

nen nach einem Urteil des Sächsischen Finanzgerichts auf die Bauleistungen unter Umständen noch nicht einmal mehr den Vorsteuerabzug geltend machen (Az. 5 K 880/15). Ein höchstrichterliches Urteil dazu steht jedoch noch aus. Nicht zuletzt hat derjenige, der den Innenausbau vornimmt, grundsätzlich die Instandhaltungspflicht für diese Umbauten inne. Ärzte sollten möglichst darauf hinarbeiten, dass der Besitzer den Umbau vornimmt. In den meisten Fällen lässt sich mit Vermietern zumindest aushandeln, dass sie die notwendige Grundausstattung auf eigene Kosten herstellen. Der Mieter trägt dann im Rahmen einer Mehrkostenrechnung lediglich die Aufwendungen für die zusätzliche Wunschausstattung.

#### Risiko für Vermieter und Mieter minimieren

So manchen Vermieter dürften die anstehenden Investitionen abschrecken. Praxismieter haben eine gute Verhandlungsposition, wenn sich die gewünschten Änderungen für den Eigentümer positiv auswirken. Daher sollten Mieter möglichst in Aussicht stellen, dass sie die Räumlichkeiten für lange Zeit anmieten wollen. Zudem könnten sie sich bereit erklären, dass sie im Gegenzug für den Umbau eine maßvoll erhöhte Miete akzeptieren. Es lohnt sich auch, herauszustellen, dass Umbauten zu einer bleibenden Wertsteigerung des Mietobjektes führen, was eine finanzielle Beteiligung des Vermieters rechtfertigt. Nicht zuletzt kann es für Eigner von Vorteil sein, wenn sie ein Eigeninteresse an der Folgevermietung haben. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn ein Apotheker im Erdgeschoss an eine Arztpraxis im Obergeschoss vermietet. Aber Achtung: Wird der ärztliche Mieter in letztgenanntem Beispiel durch eine zu geringe Miete in die Praxisräumlichkeiten gelockt, kann dies gegen das Antikorruptionsgesetz verstoßen und strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.



„Praxismieter haben eine gute Verhandlungsposition, wenn sich die gewünschten Änderungen für den Eigentümer positiv auswirken.“



räume realisieren lassen.



| praxisplanung  
| praxiseinrichtung  
| projektsteuerung

www.mayer-im.de | amalienstr. 4 | 75056 sulzfeld

|praxen |apotheken |business |wohnen |medizinische zentren



Übernimmt der Vermieter den Umbau, ist dennoch Vorsicht geboten. Mieter sollten vor Beginn der Bauarbeiten die Baubeschreibung und die Mehrkostenplanung genau auf Vollständigkeit prüfen und gegebenenfalls Fehler monieren. Wichtig ist eine Regelung für den Fall, dass höhere Kosten aufgrund von Fehlplanungen entstehen. Diese sollte grundsätzlich der Vermieter tragen. Ausgenommen sind nur Mehrkosten, die durch zusätzliche Sonderwünsche des Mieters im Verlauf des Bauprozesses entstehen. In jedem Fall sollte ein Passus im Mietvertrag stehen, dass das Mietverhältnis frühestens mit der Fertigstellung und anschließender Abnahme der Bauarbeiten durch den Mieter beginnt. Zudem sollten die Vertragspartner einen spätesten Übergabezeitpunkt festlegen, der möglichst mit einer Vertragsstrafen-Regelung verbunden ist. Sonst laufen Ärzte Gefahr, dass die Arbeiten in Verzug geraten und die Praxis nicht wie geplant in Betrieb gehen kann.

#### **Wertsteigerung nicht verschenken**

Was tun, wenn der Vermieter partout nicht auf eigene Rechnung umbauen will? Mieter sollten dann zumindest eine mietfreie Zeit für die Dauer des Umbaus verlangen. Sie zahlen dann lediglich die Nebenkosten, aber nicht die Nettomiete. Zudem sollten Ärzte den Vermieter an den Umbaukosten beteiligen und einen sogenannten „Baukostenzuschuss“ aushandeln. Maßnahmen, die für den Vermieter auch nach dem Auszug der Praxis einen bleibenden Wert haben, sollten Mieter komplett abwälzen. Ansonsten würden sie dem Vermieter die damit einhergehende Wertsteigerung de facto schenken. Infrage kommen etwa Umbauten wie eine neue Elektroversorgung, die Herrichtung von Sanitärräumen oder ein Fensteraustausch.

Bei der Vertragsgestaltung ist auch Weitblick beim Thema Mietzeitende gefragt. Mieter sind bei Auszug aus den Räumlichkeiten zum Rückbau selbst durchgeführter Umbauten von Gesetzes wegen verpflichtet. Jedoch sollten davon im Mietvertrag solche Maßnahmen ausgenommen werden, die Vermieter oder Mieter durchgeführt haben, um die Räumlichkeiten erst einmal in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Denkbar ist darüber hinaus eine Ergänzung, die eine Rückbaupflicht ausschließt, falls das Mietverhältnis länger als x Jahre dauert.

Grundsätzlich sollten sich Mieter einen genauen Überblick über die Rückbaupflichtung und die damit verbundenen Kosten verschaffen. Diese können nämlich späterhin im Extremfall durchaus existenzbedrohende Ausmaße annehmen.



Infos zum Autor

---

**Oliver Weger**  
Rechtsanwalt  
Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz  
Wilhelm-Strauß-Straße 45–47  
41236 Mönchengladbach  
[www.wws-gruppe.de](http://www.wws-gruppe.de)



**my  
DESIGN**

Entdecken Sie die Möglichkeiten zeitgemäßer  
Innenarchitektur und individueller Raumgestaltung:  
[www.pluradent.de/planung-und-innenarchitektur](http://www.pluradent.de/planung-und-innenarchitektur)

 pluradent

