



Unternehmen Zahnarztpraxis

Teil 7: Praxismietvertrag

Wer eine Zahnarztpraxis erfolgreich führen will, braucht mehr als nur zahnmedizinisches Fachwissen. Fast genauso wichtig ist betriebswirtschaftliches Know-how. Das BZB beleuchtet in der Serie „Unternehmen Zahnarztpraxis“ die wichtigsten betriebswirtschaftlichen Aspekte, auf die es bei der Gründung und Führung einer Praxis ankommt. Im siebten Teil geht es um das Thema Praxismietvertrag. Der folgende Beitrag von Dr. Thomas Rothammer, Steuerberater und Fachanwalt für Medizinrecht, basiert auf einem Vortrag für das „Kursprogramm Betriebswirtschaft“ der eazf.

Der Praxismietvertrag ist neben dem Praxiskaufvertrag der wirtschaftlich bedeutendste Vertrag jedes niedergelassenen Zahnarztes. Aus diesem Grund sollte besonderer Wert auf die Prüfung und Ausgestaltung eines meist langfristigen abgeschlossenen Praxismietvertrages gelegt werden. Regelmäßig wird der Mietvertrag seitens des Vermieters vorgelegt, oftmals unter Verwendung von Musterformularen aus dem Schreibwarenhandel oder Internet. In solchen Fällen sollte besonderes Augenmerk auf die wirtschaftlichen Ge-

sichtspunkte und die zahnarztspezifischen Besonderheiten gerichtet werden.

Ein Praxismietvertrag ist ein sogenannter gewerblicher Mietvertrag. Anders als bei einem Mietvertrag über Wohnraum sieht der Gesetzgeber keine besondere Schutzwürdigkeit des Mieters, sodass die besonderen Mieterschutzvorschriften des Wohnraummietrechtes bei Praxismietverträgen nicht anwendbar sind. Dies betrifft insbesondere den Mieter-Kündigungsschutz.



KURSPROGRAMM BETRIEBSWIRTSCHAFT

Um Zahnärzte bei unternehmerischen Herausforderungen zu unterstützen, hat die eazf ein betriebswirtschaftliches Kursangebot für Assistenten, Angestellte und Praxisinhaber zusammengestellt, das speziell auf die Anforderungen des Unternehmens Zahnarztpraxis zugeschnitten wurde. Das Programm wird von der Bayerischen Landes Zahnärztekammer und der Kassenzahnärztlichen Vereinigung Bayerns im Rahmen ihrer Kooperation gemeinsam getragen. Das BZB berichtet in diesem Jahr über thematisch ausgewählte Vorträge einzelner Referenten und veröffentlicht im Rahmen der Serie „Unternehmen Zahnarztpraxis“ die wichtigsten betriebswirtschaftlichen Tipps für Zahnarztpraxen.

Weitere Informationen zum Kursangebot finden Sie auf der Website der eazf:

www.eazf.de/sites/zahnarzte-bwl-curricula

Wenn ein Praxismietvertrag auf unbestimmte Zeit, also ohne feste Laufzeit, abgeschlossen ist, dann ist dieses Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfrist (sechs Monate zum Quartalsende) sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter ohne Begründung kündbar. Wenn seitens des Mieters erhebliche Investitionen in die Praxisräume und insbesondere in die Praxisausstattung getätigt wurden, wäre es ein wirtschaftliches Desaster, es dem Vermieter zu ermöglichen, das Mietverhältnis kurzfristig und ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Mit einer solchen Kündigung des Praxismietvertrages würde dem Mieter regelmäßig die Existenzgrundlage entzogen. Gelegentlich wird mit der Drohung einer solchen Kündigung durch den Vermieter auch nur versucht, höhere Mietkonditionen durchzusetzen.

Dauer von Mietverträgen

Vor diesem Hintergrund werden regelmäßig langfristige Mietverträge abgeschlossen, die eine ordentliche Kündigung während der Mietdauer sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter ausschließen. Angesichts der erheblichen Investitionen, die bei einer Praxisübernahme beziehungsweise -gründung getätigt werden, ist eine Mietvertragslaufzeit von fünf beziehungsweise zehn Jahren üblich – idealerweise mit der Möglichkeit des Mieters, das Mietverhältnis nach dieser Laufzeit einseitig zu verlängern, zum Beispiel um weitere fünf oder zehn Jahre. Man spricht dann von sogenannten Mietoptionen. Es ist auch üblich, dem Mieter mehrere solcher Optionen zuzugestehen, sodass der Mietvertrag bis zu einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren verlängert werden kann. Die Laufzeit eines Mietvertrages ist für jeden investierenden Mieter von solch hoher Bedeutung, dass selbst Banken die Finanzierung von Praxiskäufen und Neugründungen vom Vorliegen eines langfristigen Mietvertrages abhängig machen.

Mietanpassungsklauseln

Während einer solchen Mietvertragslaufzeit kann die vereinbarte Miete grundsätzlich nicht einseitig durch den Vermieter erhöht werden. Die gesetzlichen Regelungen zur Erhöhung der Miete durch den Vermieter nach den §§ 557 ff. BGB, insbesondere eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach Modernisierungsmaßnahme etc., gelten nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum und nicht bei gewerblichen Mietverträgen. Bei langen Vertragslaufzeiten oder bei Mietverträgen, die der Mieter einseitig für eine längere Zeit verlängern kann, besteht für den Vermieter jedoch häufig das Bedürfnis, die Miete während der Laufzeit erhöhen zu können, insbesondere, um dem Kaufkraftverlust der Miete aufgrund der allgegenwärtigen Inflation entgegenzuwirken.

Bei gewerblichen Mietverträgen sind deshalb sogenannte Mietpreisanpassungsklauseln üblich und für viele Vermieter nicht verhandelbar. In einem Mietvertrag kann beispielsweise detailliert festgelegt werden, zu welchem Zeitpunkt sich die Miete erhöht. Man spricht in diesem Fall von einer Staffel-



Dr. Thomas Rothhammer ist Partner einer auf Heilberufe spezialisierten Kanzlei in Regensburg. Er gehört dem Expertenkreis des ZEP an und referiert regelmäßig zu steuerlichen und rechtlichen Fragestellungen in Zahnarztpraxen.

miete. In der Regel werden jedoch Indexklauseln vereinbart. Mit einer Indexklausel wird die Höhe der Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, dem Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt, also an die amtliche Inflationsrate. Es wird dabei in Mietverträgen meist formuliert, dass die Miete sich erhöht (oder auch erniedrigt), wenn sich der vom Statistischen Bundesamt errechnete Verbraucherpreisindex um eine gewisse Größenordnung (z. B. 5 bzw. 10 Prozent) seit Mietbeginn oder seit der letzten Erhöhung erhöht oder erniedrigt. Der Vorteil einer solchen Indexklausel ist die Kopplung der Miete an die allgemeine Preisentwicklung. Damit sind für Vermieter und Mieter Transparenz und eine einfache Berechnung auf Basis des monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Index (www.destatis.de) gegeben.

Angesichts der aktuell hohen Inflation führt dies derzeit allerdings dazu, dass eine indexbasierte Miete entsprechend der Inflation erheblich ansteigt und zu Mietpreisen führt, die eventuell nicht mehr dem örtlichen Mietniveau entsprechen. Als Alternative zur Staffel- beziehungsweise Indexmiete wäre auch eine Regelung denkbar, wonach die Miete nach gewissen Zeiträumen dem aktuellen Mietniveau angepasst werden muss. Der Vorteil einer solchen Regelung wäre die Kopplung der Miete an das örtliche Mietniveau. Kommt es hier allerdings nicht zu einer Einigung zwischen Mieter und Vermieter, muss eine solche Mietanpassung durch einen Gutachter vorgenommen werden, der mit gewissem Aufwand das örtliche Mietniveau evaluieren muss.

Genauere Beschreibung ist wichtig

In einem Mietvertrag sollte der Mietgegenstand, also die angemieteten Praxisräume, genau bezeichnet und beschrieben werden. Bei Bestandsobjekten erfolgt dies durch Beifügung eines detaillierten Lageplanes, in dem die Mieträumlichkeiten nebst Keller und Parkplätzen in den Plänen eingezeichnet sind. Wenn das Mietobjekt sich erst im Bau befindet, sollte großer Wert auf die detaillierte Beschreibung des zukünftigen Mietobjekts gelegt werden, insbesondere auf die genaue Aufteilung und Beschaffenheit der Räumlichkeiten sowie deren Ausstattung mit beispielsweise Lampen, Sanitäranlagen, Steckdosen etc. Bei einem Neubau sollte dem Mietvertrag eine sehr detaillierte Mieter-Baubeschreibung beigelegt sein. Diese regelt im Einzelnen, welcher Mietgegenstand mit welcher Ausstattung vom Vermieter geschuldet wird und welche Einbauten gegebenenfalls durch den Mieter durchgeführt werden müssen. Erfahrungsgemäß ist der Streit zwischen Vermieter und Mieter über Beschaffenheit und Ausstattung der Räumlichkeiten vorprogrammiert, wenn diese Fragen nicht detailliert geregelt und dokumentiert sind.

Bei einem guten Praxismietvertrag sollten zudem Sonderregelungen eingearbeitet sein, die es dem Zahnarzt als Mieter ohne weitere Verhandlungen mit dem Vermieter möglich machen, auch (zahn-)medizinische Kooperationen in den Räumlichkeiten eingehen zu können, insbesondere den Mietvertrag auf eine zukünftige Berufsausübungsgemeinschaft, Praxisgemeinschaft beziehungsweise MVZ-Betreibergesellschaft übertragen oder zumindest untervermieten zu können. Zudem sollte eine Regelung enthalten sein, die es dem Mieter beim Verkauf der Praxis ohne weitere Zustimmung des Vermieters erlaubt, den Mietvertrag auf einen zukünftigen Praxisübernehmer zu übertragen. Man spricht hier von einer antizipierten Zustimmung des Vermieters zur Übertragung des Mietvertrages auf einen zukünftigen Käufer der Praxis, die nur aus wichtigem – vom Vermieter zu beweisenden – Grund widerrufen werden kann, insbesondere bei fehlender Bonität des Nachfolgers.

Regelungen für Tod oder Berufsunfähigkeit

Abschließend sollten in guten Praxismietverträgen noch Regelungen zur Absicherung des Mieters bei Tod oder Berufsunfähigkeit vorhanden sein, die es dem Mieter bei Berufsunfähigkeit oder den Erben bei dessen Tod erlauben, das Mietverhältnis auch während der Laufzeit außerordentlich zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Im Idealfall sollte ein solches Sonderkündigungsrecht nicht gleich mit Eintritt der Berufsunfähigkeit beziehungsweise des Todes entstehen, sondern erst nach einem gewissen Zeitraum. In diesem Zeitraum von zum Beispiel sechs Monaten haben dann der berufsunfähige Mieter beziehungsweise bei dessen Tod die Erben die Möglichkeit, die Praxis zu verkaufen und den Mietvertrag auf den Nachfolger zu übertragen. Nur wenn dies nicht gelingt, sollte als letzter Ausweg eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages möglich sein, um nicht den berufsunfähigen Mieter oder dessen Erben mit weiteren Mietzahlungsverpflichtungen bis zum Ende der Vertragslaufzeit zu belasten. Ein solches Sonderkündigungsrecht könnte so geregelt sein, dass der Mieter beziehungsweise dessen Erben das Mietverhältnis nach Ablauf von sechs Monaten nach Vorliegen der Berufsunfähigkeit beziehungsweise nach Kenntnis des Todes mit einer Frist von weiteren drei Monaten zum Monatsende außerordentlich kündigen können. Erfahrungsgemäß sind die meisten Vermieter mit einer solchen Regelung einverstanden.

Überprüfung durch Rechtsexperten

Alle hier erwähnten Punkte und Regelungen finden sich nicht in den üblichen Formularverträgen aus dem Schreibwarenhandel oder aus dem Internet, sondern müssen individuell verhandelt und formuliert werden. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung und der Komplexität eines Praxismietvertrages ist eine rechtliche Beratung und Überprüfung von Praxismietverträgen empfehlenswert.

Dr. Thomas Rothammer
Regensburg



HILFE FÜR EXISTENZGRÜNDER: DER BERATUNGSSERVICE DES ZEP

Das Zentrum für Existenzgründer und Praxisberatung der Bayerischen Landeszahnärztekammer (ZEP) bietet niederlassungswilligen Zahnärztinnen und Zahnärzten in Bayern kostenfrei eine unabhängige und individuelle Erstberatung an. Terminvereinbarung unter folgenden Kontaktdaten:

Zentrum für Existenzgründer und Praxisberatung der BLZK (ZEP)

Telefon: 089 230211-412, Fax: 089 230211-488

E-Mail: zep@blzk.de

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der BLZK:

www.blzk.de/zep



MUT. MACHEN.

NEUE WEGE FÜR DIE DENTALE WELT.

MÜNCHEN
21.-22.10.22

MOC VERANSTALTUNGSZENTRUM
HALLEN 1 + 2



DIE
**DENTALE
WELT**
ZU GAST IN
IHRER REGION.

**BERATUNG
INNOVATIONEN
FORTBILDUNG**

WEITERE
INFORMATIONEN:



[INFOTAGE-DENTAL.DE](https://www.infotage-dental.de)