

DER PRAXISMIEVERTRAG

Nicht nur bei neu abzuschließenden, sondern auch bei bestehenden Praxismietverträgen lohnt es sich zu überprüfen, ob der Praxismietvertrag den spezifischen Anforderungen für den heutigen und zukünftigen Praxisbetrieb genügt. Praxismietverträge sollen u. a. langfristig den Standort sichern und evtl. Mieterhöhungen berechenbar halten. Von Vermietern vorgelegte Mietverträge berücksichtigen in der Regel nur die Vermieterinteressen und schränken die gesetzlichen Mieterrechte massiv ein. Derartige Mietverträge können sich nicht nur als teuer, sondern oft auch als massives Verkaufshindernis erweisen.

Eine sachgerechte Erstellung von Praxismietverträgen ist juristischen Laien in der Regel nicht möglich. Dafür bedarf es sogar im anwaltlichen Bereich besonderer rechtlicher Kenntnisse und Erfahrungen, insbesondere solcher aus dem Medizinrecht. Die Vertragserstellung sollte daher entsprechend spezialisierten und erfahrenen Rechtsanwälten vorbehalten bleiben.

Dieser Bogen fragt zunächst die Grunddaten ab und unterscheidet dann folgende drei Varianten:

Variante I: Übernahme eines bestehenden Mietvertrages unter Nachbesserung im Mietersinne

oder

Variante II: Neuabschluss eines Mietvertrages, wobei der Entwurf durch den Vermieter vorgelegt wird

oder

Variante III: Neuabschluss eines Mietvertrages, wobei der Vermieter mit der mieterseitigen Vorlage eines Vertragsentwurfes einverstanden ist

FRAGEBOGEN FÜR DEN PRAXISMIETVERTRAG

Grunddaten (vertraulicher Briefverkehr)

a) Anschrift des Vermieters (bei mehreren bitte Beiblatt verwenden):

Name, Vorname/ggf.
Gesellschaftsform und
gesetzlicher Vertreter: _____

Straße: _____

Ort, PLZ: _____

Telefon (priv./gesch.) _____

Telefon (Handy) _____

Telefax _____

E-Mail _____

b) Mieter 1:

Name, Vorname: _____

Straße: _____

Ort, PLZ: _____

Geburtsdatum _____

Telefon (priv./gesch.) _____

Telefon (Handy) _____

Telefax _____

E-Mail _____

Arzt seit _____

Mitglied einer
Kooperation ja nein

Welche: _____

c) ggf. Mieter 2:

Name, Vorname: _____

Straße: _____

Ort, PLZ: _____

Geburtsdatum _____

Telefon (priv./gesch.) _____

Telefon (Handy) _____

Telefax _____

E-Mail _____

Arzt seit _____

Mitglied einer
Kooperation ja nein

Welche: _____

d) Wer wird Mieter?

- als Einzelperson
- die vorgenannten als „Mieter“ bezeichneten Personen in Gesellschaft als GbR

Varianten:

- I. Übernahme eines bestehenden Mietvertrages unter Nachbesserung im Mietsinne. Dann bitte den bestehenden Mietvertrag für die Überprüfung beifügen!

Ja Nein

Anmerkungen:

oder

- II. Neuabschluss eines Mietvertrages, wobei der Entwurf durch den Vermieter vorgelegt wird. Bitte Entwurf beifügen!

Ja Nein

Anmerkungen:

oder

- III. Neuabschluss eines Mietvertrages, wobei der Vermieter mit einer mieterseitigen Vorlage eines Vertragsentwurfes einverstanden ist

Ja Nein

Falls Variante III, bitte weiter ausfüllen:

1. Mietgegenstand

a) Mieträume

Straße: _____

Ort, PLZ: _____

b) Daten der Räumlichkeiten

Lage der Räume: _____

Anzahl der Räume: _____

Plan liegt bei? Ja Nein

Bisherige Nutzung? _____

Fläche (Berechnungsweise?) _____

Abweichung der Fläche um mehr ___ % erlaubt

Garagen (Garagennummer, Plan liegt bei?) _____

Stellplätze vorhanden? Ja Nein
(Stellplatznummer und Plan liegt bei?)

Räume zur Verwendung als Praxis uneingeschränkt nutzbar? Ja Nein

Abweichendes:

Bei Neubezug:

Grundrissplan/Lageplan liegt bei Ja Nein

Baubeschreibung liegt bei? Ja Nein

Baurechtliche Genehmigung als Praxis? Ja Nein

Vermieterseitige Grundausstattung:

(ggf. Plan beilegen)

Bezugstermin: _____

Verbindliche Zusicherung des Bezugstermins? Ja Nein

2. Mietdauer:

Beginn des Mietverhältnisses: _____

Festmietdauer: _____

Verlängerungsoptionen _____

Kündigungsfrist: _____

Sonderregelungen (beispielsweise: Kündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit,
Nachfolgerregelung):

3. Miete

a) Derzeitige Miete

Beginn der Mietzahlung: _____

Höhe der monatlichen Miete
(Nettobetrag und ggf. USt. ausweisen) _____

Höhe der monatlichen Nebenkosten _____

Welche Nebenkosten werden berechnet, welcher Verteilungsschlüssel?

Muss USt. entrichtet werden? Ja Nein

b) Anpassung der Miete/Wertsicherungsklausel

keine Anpassung Anpassung, aber Festmiete _____ Jahre

Anpassung an Lebenshaltungskostenindex

<input type="checkbox"/> Staffelmiete	ab _____	neue Miete _____
	ab _____	neue Miete _____
	ab _____	neue Miete _____
	ab _____	neue Miete _____

c) Mietsicherheit

(Bar, Bankbürgschaft o. Verpfändung) _____

Höhe _____

d) Konto des Vermieters:

Kontoinhaber: _____

Kontonummer: _____

Bankleitzahl: _____

Kreditinstitut: _____

4. Bauliche Veränderungen, mieterseitiger Ausbau, Instandhaltung bzw. -setzung

- a) Bauliche Veränderungen/Ausbau durch den Mieter bei Mietbeginn beabsichtigt?
Ja Nein

Welche Änderungen (falls möglich detaillierte Umbau-/Ausbaubeschreibung mit Schnittstellenbeschreibung und Plan beilegen)?

- b) Wer führt die Änderungen/den Ausbau durch (bei Differenzierung zwischen den einzelnen Gewerken: in der Umbau-/Ausbaubeschreibung kennzeichnen)?
Vermieter Mieter

Wer trägt die Kosten der Änderungen/des Ausbaus (bei Differenzierung zwischen den einzelnen Gewerken: in der Umbau-/Ausbaubeschreibung kennzeichnen)?

Vermieter Mieter

- c) Bauliche Veränderungen/Ausbau durch den Vermieter bis zum Mietbeginn zugesagt?
Ja Nein

Welche Änderungen (falls möglich detaillierte Umbau-/Ausbaubeschreibung mit Plan beilegen)?

- d) 1. Alle Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten trägt (mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen) trägt der Vermieter
Ja Nein

2. von Mieter ggf. zu tragende Instandhaltungskosten bzw. Instandsetzungskosten sind begrenzt auf

bis zur Höhe von EUR _____ je Einzelfall

und EUR _____ je Kalenderjahr

e) Rückgabe der Mietsache bei Beendigung

- besenrein
- Renovierung
- Rückbau
- Sonstiges: _____

5. Beschilderung

Genehmigung zur Anbringung von Praxisschildern außerhalb des Hauses, Maße der Schilder (falls möglich mit Skizze/Standort/Größe einzeichnen):

Ggf. im Haus:

6. Konkurrenzschutz

Für welches Gebäude?

In welchem Umkreis

7. Rechtsnachfolge und Eintritt in den Mietvertrag

a) Untervermietung

Recht zur Untervermietung

Ja Nein

b) Mietnachfolger

mit

ohne Zustimmung des Vermieters

c) Berufsunfähigkeit/Tod des Arztes

Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit

Ja Nein

Kündigungsfrist dann

8. Sonstiges

a) Rücktrittsrechte zum Mietvertrag

bei ausbleibender Erteilung
der Zulassung bis

Ja Nein

bei ausbleibender Erteilung der Finanzierungszusage bis _____

Ja Nein

bei ausbleibendem Zustandeskommens eines Gesellschaftsvertrages Ja Nein

Sonstige Vorbehalte:

b) Weitere Vereinbarungen

Hausordnung als Vertragsanlage (ggf. beifügen)

Ja Nein

Anlagen:

Dieser Fragebogen wurde erstellt von:

▲ KLAPP RÖSCHMANN RIEGER
Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer PartG mbB
KANZLEI FÜR ÄRZTE UND ZAHNÄRZTE

Widenmayerstr. 9, 80538 München
kanzlei@klapp-roeschmann.de
www.klapp-roeschmann.de
Telefon (089) 224 224

Die Kanzlei behält sich alle Rechte an diesem Fragebogen vor.
Jede Nutzung dieses Fragebogens bedarf der schriftlichen Einwilligung!