

## **DER PRAXISMIETVERTRAG**

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 Zustandekommens eines Gesellschaftsvertrages Ja  Nein

Sonstige Vorbehalte:

---

---

b) Weitere Vereinbarungen

Hausordnung als Vertragsanlage (ggf. beifügen) Ja  Nein

Anlagen:

---

---

---

Dieser Fragebogen wurde im Auftrag von \_\_\_\_\_ erstellt von:

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

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

Die Rechtsanwälte behalten sich alle Rechte an diesem Fragebogen vor.

Sie benötigen eine Genehmigung, bevor Sie diesen Fragebogen abschreiben oder kopieren