

Bestandsgefährdung für Praxismietverhältnisse durch nur mündlich getroffene Nebenvereinbarungen

Die dauerhaft gesicherte Möglichkeit zur Nutzung der Praxisräumlichkeiten ist für viele niedergelassene Ärzte eine der wesentlichen Grundlagen ihrer wirtschaftlichen Existenz. Denn ein Wechsel des Praxisstandortes ist nicht nur mit meist beträchtlichen Umzugskosten sondern häufig auch mit einer Gefährdung des Patientenstammes verbunden. Weil dem so ist, und weil der Mieter bei Praxisraum-Mietverhältnissen – anders als bei Wohnraummietverhältnissen – keinen gesetzlichen Kündigungsschutz genießt, werden in Praxismietverträgen in aller Regel feste Vertragslaufzeiten (von z. B. 5 Jahren oder 10 Jahren) sowie Verlängerungsoptions-Rechte vereinbart. Durch die Ausübung solcher Verlängerungsoptions-Rechte kann der Mieter einseitig (d. h. auch gegen den Willen des Vermieters) über die vereinbarte feste Laufzeit hinausgehende Verlängerungen des Mietverhältnisses herbeiführen. So kann gewährleistet werden, dass ein Praxisinhaber seine Praxisräumlichkeiten jahrzehntelang nutzen kann, ohne der Gefahr ausgesetzt zu sein, dass der Vermieter das Mietverhältnis kündigt oder – beispielsweise um eine unangemessene Mieterhöhung durchzusetzen – mit einer Kündigung droht.

Allerdings sind nach § 550 BGB alle diejenigen in einem Praxismietvertrag enthaltenen Regelungen, die eine feste Laufzeit oder Verlängerungsoptions-Rechte vorsehen, wirkungslos, wenn nicht ausnahmslos alle zwischen Vermieter und Mieter getroffenen Vereinbarungen, die das Mietverhältnis betreffen, schriftlich getroffen worden sind. Kommt es also zwischen einem Praxisinhaber und seinem Vermieter nach dem Abschluss des schriftlichen Praxismietvertrages zu einer mündlichen Absprache, wonach z. B. dem Praxisinhaber zusätzlich ein im Praxismietvertrag nicht ausdrücklich genannter Kellerraum vermietet wird, so sind alle in dem Mietvertrag enthaltenen Regelungen über feste Laufzeiten und Verlängerungsoptions-Rechte wirkungslos. Dies hat zur Folge, dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter das Mietverhältnis jederzeit kündigen können und dabei nur die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten müssen. Als „Sicherheitsmaßnahme“ gegen derartige unerwünschte Ergebnisse finden sich am Ende von Praxismietverträgen häufig Klauseln, durch die es den Mietvertragsparteien untersagt wird, sich auf eine etwaige Nicht-Einhaltung des in § 550 BGB festgelegten Schriftformerfordernisses zu berufen, und wonach die Mietvertragsparteien verpflichtet werden, eine etwaig fehlende Schriftform nachzuholen.

Nach einem (allerdings noch nicht rechtskräftigen) Urteil des OLG Düsseldorf vom 29.11.2012, Az. I-10 U 34/12, sind derartige „Laufzeit-Rettungsklauseln“ jedoch für einen etwaigen Rechtsnachfolger des Vermieters nicht bindend und somit für den Mieter nutzlos, wenn der Vermieter die Immobilie, in der sich die Praxisräumlichkeiten befinden, nach dem Abschluss des Praxismietvertrages an einen anderen Eigentümer veräußert.

Es kann deshalb jedem Praxisinhaber nur dringend empfohlen werden, sorgfältig darauf zu achten, dass wirklich alle Vereinbarungen zwischen ihm und dem Vermieter, die mit dem Praxismietverhältnis in irgendeinem Zusammenhang stehen, schriftlich getroffen werden.

28.02.2013

*Dr. med. Thomas Preuschoff, Rechtsanwalt und Arzt
Kanzlei Klapp und Röschmann, München und Augsburg*