

Hält Ihr Praxismietvertrag, was er langfristig verspricht?

Jan van Wallfeld

Es ist ja nur ein „banaler“ Mietvertrag. Das jedenfalls denken viele. Die daraus resultierende Sorglosigkeit kann aber fatale Folgen haben.

Was die meisten nicht wissen ist folgendes: Sogenannte Nachträge zum Mietvertrag, also Änderungen und/oder Ergänzungen, müssen zunächst zwingend schriftlich fixiert und dann mit dem Praxismietvertrag verbunden werden.

Wenn dies nicht geschieht, leidet Ihr Mietvertrag voraussichtlich an einem Schriftformmangel (§ 550 b) BGB) mit der Folge, dass jede Vertragspartei das Mietverhältnis mit der kurzen gesetzlichen Frist von ca. sechs Monaten ohne Angabe von Gründen beenden kann.

Das kann wirtschaftliche und sogar existenzielle Bedrohungen, insbesondere bei einem auf Dauer angelegten Praxismietvertrag, nach sich ziehen. Ohne Räume kann man nicht praktizieren. Sie sind Voraussetzung für die vertragszahnärztliche Tätigkeit und meist die Basis der zahnärztlichen Existenz.

Jeder Mietvertrag, der über einen längeren Zeitraum gelten soll, bedarf der Schriftform. Dabei ist es völlig egal, ob es sich um Verträge für Wohn- oder Gewerberaum und damit für die Praxis handelt. Fehlt es an der Schriftform, wird der Mietvertrag so behandelt, als sei er für eine unbestimmte – und nicht eine bestimmte – Zeit abgeschlossen. Das heißt, jede Vertragspartei kann ihn vorzeitig kündigen.

In der Regel sind erhebliche Investitionen des Mieters zur Gestaltung der Praxisräume oder zur Aufnahme des Praxisbetriebs erforderlich. Sie dienen also dem Aufbau und/oder dem Erhalt der zahnärztlichen Existenz. Damit die Investitionen nicht verloren

gehen, ist neben besonderen praxisspezifischen Regelungen vor allem auf den Erhalt eines langfristigen Mietvertrages zu achten.

Unsere Beratungserfahrung zeigt, dass vor allem jüngere Zahnärzte auf die vom Vermieter vorgelegten Mietvertragsmuster vertrauen und diese keiner rechtlichen Überprüfung unterziehen. Wir erleben außerdem auch immer wieder, dass während eines langfristigen Mietverhältnisses mündliche Nebenabreden oder Abweichungen vom Praxismietvertrag mit dem Vermieter, sogenannte Nachträge, getroffen, aber nicht unterzeichnet oder mit dem Hauptvertrag nicht fest verbunden werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat z. B. entschieden (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14 –), dass eine mündliche Änderung der Miethöhe gegen die Schriftform verstößt, so dass ein langfristig abgeschlossener Mietvertrag innerhalb einer kurzen Frist gekündigt werden darf. Das sind bei Praxismietverträgen in der Regel sechs Monate. Da helfen auch keine Verlängerungsoptionen im Mietvertrag. In dem vom BGH entschiedenen Fall mietete der Arzt eine Immobilie zu einer Miete von 1.350,00 € pro Monat. Das Mietverhältnis sollte bis 30.04.2020 dauern. Ein paar Monate nach Vertragsunterzeichnung vereinbarten der Arzt und der Vermieter einen neuen Mietzins. Er lag 20,00 € über der bisherigen Monatsmiete. Der BGH entschied, dass auch bei so geringen Betragsänderungen die Schriftform gewahrt werden müsse. Denn die Höhe des Mietzinses sei ein wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Die Brisanz der Rechtsprechung des BGH hat erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen. Ist der Mieter dem Vermieter lästig, lässt er zunächst die Einhaltung der Schriftform prüfen. Liegt ein Schriftformverstoß vor, riskiert der Mieter die Kündigung. Das Risiko besteht selbstverständlich auch für den Vermieter.

Insbesondere bei finanzierten Ausbauleistungen des Mieters oder Anschaffungen, die mit der Mietsache fest verbunden werden oder nur für diese Räume geeignet sind, ist die Festlaufzeit ein wesentlicher Gesichtspunkt für den Mieter. Der Mieter verliert seine Investitionen, muss ggf. teurere Räume mieten, den Umzug und den neuen Ausbau bezahlen.

Wer nun besorgt seinen Mietvertrag überprüft und vielleicht am Ende eine sogenannte Schriftformheilungsklausel findet, kann sich darauf dennoch nicht verlassen. Wegen der zunehmend strengerer Rechtsprechung haben in der Vergangenheit viele Vertragsmuster versucht, das erhebliche Problem der fehlenden Schriftform durch sogenannte Schriftformheilungsklauseln zu lösen. Bei einer Schriftformheilungsklausel verpflichten sich die Vertragsparteien für den Fall von Verstößen gegen das Schriftformanforderung, die eine vorzeitige Kündbarkeit des Mietverhältnisses zur Folge haben können, wechselseitig zum Abschluss eines schriftformkonformen Nachtrags zur Heilung des Schriftformmangels. Der BGH hat aber aktuell entschieden, dass die Schriftformregelung als zwingendes Recht nicht abdingbar ist. Kurz: die Schriftformheilungsklauseln sind in der Regel unwirksam und nützen nichts.

Wir empfehlen daher unseren Ärzten und Zahnärzten, sich aufgrund der besonderen Bedeutung der gesetzlichen Schriftform bei langfristigen Praxismietverträgen, beim Abschluss von Mietverträgen, aber auch bei Nachträgen oder späteren Änderungen beraten zu lassen oder zumindest selbst darauf zu achten, dass die gesetzliche Schriftform eingehalten wird und während des Mietverhältnisses gewahrt bleibt. Dies gilt selbst bei kleineren Änderungswünschen. Oft werden insbesondere dann, wenn Nachträge zum Mietvertrag geprüft werden, Schriftformfehler erkannt und diese mit dem beabsichtigten Nachtrag zur Wiederherstellung der langfristigen Planungssicherheit, gleich „mit geheilt“.

Die zunehmend strengere BGH- Rechtsprechung zwingt zur Vorsicht. Wenn ein Zahnarzt Räume gemietet hat und in diesen mit einem weiteren Zahnarzt zusammenarbeiten möchte, beachten wir daher bei der gesellschaftsrechtlichen Bearbeitung der Kooperation auch den Mietvertrag.

Es sind Fälle bekannt, in denen der Zahnarzt im guten Glauben an die Langfristigkeit seines Praxismietvertrages enorme Investitionen in den Umbau tätigte, nicht wissend, dass sein Praxismietvertrag an einem Schriftformfehler leidet. Dies führte dazu, dass der Vermieter den Zahnarzt in der Folgezeit an die Leine nahm und mit regelmäßigen Kündigungsandrohungen seine zum Teil unberechtigten Interessen zu realisieren vermochte. Diese einseitige wirtschaftliche und existenzbedrohende Abhängigkeit gilt es zu vermeiden.



SHERA4implants

Nutzen Sie für klassisch oder digital gefertigte Implantatmodelle die Scanbodies und Laboranaloge aus der SHERA4implants-Reihe. Jetzt erhältlich als Replika für Top-Systeme von

CAMLOG[®]
Implantatsystem

DENTSPLY[®]
Implants

NOBEL
BIOCARE[®]

STRAUMANN[®]

Powered by



ORGANICAL
CAD CAM

Der digitale Workflow geht weiter:
Auf Wunsch drucken wir für Sie das
hochpräzise Implantatmodell.

Was ist zu beachten?

■ Das Schriftformerfordernis des Mietvertrages (§ 550 BGB) ist nur gewahrt, wenn dieselbe Urkunde von den Vertragsparteien selbst oder durch einen Vertreter mit Vollmacht unterzeichnet wurde. Häufig wird festgestellt, dass nicht alle Beteiligten den Vertrag unterzeichnet haben.

■ Anlagen zum Mietvertrag müssen im Mietvertrag bezeichnet sein und dem Hauptmietvertrag zugeordnet werden. Manchmal werden fälschlich Anlagen erst später erstellt oder es fehlt die korrekte Inbezugnahme im Hauptmietvertrag auf die dazugehörigen Anlagen. Ein bloßer Hinweis im Praxismietvertrag auf eine nicht näher bezeichnete Anlage genügt zur Erfüllung des Schriftformerfordernisses nicht. Selbst die Unterzeichnung der Anlage, die keinen Bezug auf den Hauptmietvertrag hat, reicht nicht aus.

Immer häufiger stellen wir fest, dass dies insbesondere bei bereits lang andauernden Mietverhältnissen der Fall ist, die naturgemäß im Laufe der Zeit ergänzende oder abweichende Regelungen erfahren. Im Ergebnis ist darauf zu achten, dass alle wesentlichen Vertragsbestandteile hinreichend bestimmt niedergelegt und alle künftigen Abreden schriftlich fixiert und mit dem Hauptmietvertrag fest verbunden werden.

Wenn all dies beachtet wird, ist der Bestand des Praxismietvertrages langfristig gesichert und es muss nur noch auf die Einhaltung der für einen Praxismietvertrag ansonsten wichtigen, praxisspezifischen Mietrechtsregelungen geachtet werden. Wenn sie fehlen, kann unter Umständen auch ein langfristig geschlossener Mietvertrag für den Mieter zum Problem werden. Das sind dann die Fälle, in denen Mieter oder Zahnarzt ausnahmsweise prüfen lassen, ob nicht ein Praxismietvertrag wegen fehlender Schriftform vorzeitig beendet werden kann; eine Prüfung, die bei korrekten praxisspeziellen Regelungen im Praxismietvertrag nicht nötig gewesen wäre und nun nur noch der Schadensminimierung dient, z. B. weil langfristige Kooperationsmöglichkeiten des Zahnarztes erwünscht waren, Praxisgemeinschaften beabsichtigt wurden oder Praxen ganz oder teilweise verkauft werden sollen, also gesellschaftsrechtlich notwendige Regelungen fehlen und der Vermieter all dem jetzt nicht zustimmt oder zustimmen muss.

Eine Rechtsnachfolge für den Fall der Praxisveräußerung oder eine Änderung der Gesellschafterform und selbst die Aufnahme weiterer Zahnärzte sehen die Gesetze im Mietrecht nicht vor. Voraussetzung hierfür sind also formwirksame Regelungen im Mietvertrag oder Nachtrag. Dem Vorhaben des Zahnarztes muss der Vermieter aber erst mal zustimmen. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht allerdings nicht.

Sind Sie sicher, dass sich Ihr Name im Hauptmietvertrag mit dem Namen in Ihrem Gesellschaftsvertrag deckt?

Nicht selten wird auch der Mietgegenstand nicht hinreichend konkret bezeichnet. Unsere Beratungserfahrung zeigt, dass viele Praxismietverträge gerade nicht die zahlreichen Besonderheiten des Praxisbetriebes berücksichtigen. Das gilt gleichermaßen für die Besonderheiten der Vertragsarztzulassung, einer Gemeinschaftspraxis, die Überleitung des Vertrages auf den Praxisnachfolger, Verlängerungsoptionen, Konkurrenzschutz, selbst Tod und vieles mehr.

Achten Sie auf all das. Denn, so „banal“ das klingt: Ohne Räume kann man nicht praktizieren. Sie sind Voraussetzung für die vertragsärztliche Zulassung und in der Regel die Basis der zahnärztlichen Existenz und nicht selten auch der Familie.



Jan von Wallfeld

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Studium der Rechtswissenschaft an den Universitäten Saarbrücken und Tübingen. Seit 1995 Rechtsanwalt in der Kanzlei Ratajczak & Partner mbB. Schwerpunkte der anwaltlichen Tätigkeit:

- *privates Bau- und Architektenrecht*
- *Mietrecht*
- *Immobilienrecht*

Kontakt:

*Standort: Sindelfingen
Telefon: 07031 9505-26
vonwallfeld@rpbau.de*

» Erweiterung der Prothetik für Procone und Camlog* Implantate «



Procone Implantat

89,-

Durch die deutlich erweiterte Produktvielfalt finden Sie optimale Versorgungsmöglichkeiten Ihrer Procone und Camlog* Implantate.

NEU IN DER C-SERIE

Optiloc



88,-

Titanbasis



ab 44,-

PreFace Abutment



ab 39,-

Gingivaformer



In drei Gingivahöhen erhältlich. Steril verpackt.

24,-

Abformpfosten
offener Löffel



kurz

lang

38,-

38,-

Abformpfosten
geschlossener Löffel



Inkl. Positionierkappe

38,-

Standardabutment
gerade



In zwei Gingivahöhen erhältlich, mit anatomischem Gingivaverlauf.

68,-

Standardabutment
abgewinkelt 18°



78,-

Preise in Euro, zzgl. MwSt.

Aufeinander abgestimmtes Emergenzprofil – komfortables und optimiertes Handling – attraktive Preise.

Jetzt im E-Shop erhältlich unter www.medentika.de/eshop

* Altatec Camlog Screw-Line - Root-Line 2
Camlog is a product name of an independent third party

MPS

Multi Platform Systems

MEDENTiKA® Procone

ALTATEC Camlog*

Vertrieb:
Straumann Group
Heinrich-von-Stephan-Straße 21
79100 Freiburg
www.straumanngroup.de

Tel.: +49 (0)761 4501-333



MEDENTiKA®

A Straumann Group Brand