

Recht

DER PRAKTISCHE FALL

BLICK IN DEN MIETVERTRAG IST BEIM PRAXISKAUF ESSENZIELL



Für Hausärzte stellen sich oft rechtliche Fragen. Praxistipps geben Experten des Deutschen Hausärzteverbandes.

FRAGE



KÖNNEN GEMIETETE PRAXISRÄUME ÜBERNOMMEN WERDEN?

Hausarzt Dr. A. führt in angemieteten Räumen eine eigene Praxis. Er beabsichtigt, seine ärztliche Tätigkeit aus Altersgründen aufzugeben und führt bereits mit einem Kollegen Gespräche zur möglichen Praxisübernahme. In diesem Zusammenhang stellt er die Frage, ob sein potenzieller Nachfolger die Praxis in den gleichen Praxisräumen fortführen kann.

ANTWORT

Maßgeblich für die Beurteilung der Frage ist zunächst der zwischen dem Praxisinhaber und dem Vermieter bestehende Mietvertrag, der hierzu häufig Regelungen enthält. In vertraglicher Hinsicht bestehen hier insbesondere folgende Möglichkeiten:

- Zum einen kann der Mietvertrag eine Regelung vorsehen, in der sich der Vermieter im Falle des Praxisverkaufs während des noch laufenden Mietverhältnisses verpflichtet, den Käufer zu gleichen Konditionen wie den bisherigen Mieter in den Mietvertrag eintreten zu lassen und den bisherigen Praxisinhaber aus diesem zu entlassen (Nachfolgeklausel).



Joachim Schütz, Jurist / Geschäftsführer des Deutschen Hausärzteverbandes

- Zum anderen kann vertraglich auch vorgesehen sein, dass sich der Vermieter im Falle des Praxisverkaufs zum Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Käufer verpflichtet.

Sofern allerdings eine vertragliche Regelung zur Nachfolge im Mietvertrag fehlt, bedarf es einer ausdrücklichen Einigung mit dem Vermieter. Beabsichtigt hierbei der Käufer den Eintritt in den Mietvertrag des bisherigen Praxisinhabers, muss er die ausdrückliche (schriftliche) Zustimmung des Vermieters einholen. Alternativ kann man sich auch auf den Abschluss eines gänzlich neuen Mietvertrags zwischen dem Erwerber und dem Vermieter einigen.

PRAXISTIPP

Für eine erfolgreiche Weiterführung der Praxis ist in der Regel die Übernahme der Praxisräume am gleichen Standort entscheidend. Daher sollte der Praxiskaufvertrag stets unter der (auflösenden) Bedingung des Zustandekommens des Mietvertrags beziehungsweise der Übernahme des Mietvertrags oder der Zustimmung zum Eintritt des

Käufers in den Mietvertrag stehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Käufer zwar die Praxis erworben hat, jedoch mangels Mietvertrags nicht berechtigt ist, diese in den bisherigen Räumen zu betreiben. Darüber hinaus sollte insbesondere beim Eintritt des Praxiskäufers in einen bestehenden Mietvertrag darauf geachtet werden, dass

der bisherige Praxisinhaber (Verkäufer) aus den Rechten und Pflichten des Mietvertrags entlassen wird und der Übernehmer ab dem Stichtag, also ab Eintritt in das Mietverhältnis, berechtigt und verpflichtet ist. Nur hierdurch ist eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche möglich und gewährleistet.

CAVE: Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr müssen nach Paragraph 550 BGB schriftlich abgeschlossen werden. Wird die Schriftform nicht eingehalten, ist der Mietvertrag kraft Gesetzes unbefristet abgeschlossen. Das bedeutet, dass ihn jede Seite jederzeit mit gesetzlicher Frist kündigen kann. Das kann gerade bei Praxismietverträgen zu unangenehmen Situationen führen.