

Der Praxismietvertrag – Teil 2

Einer der Kernpunkte im Mietvertrag ist die Höhe der monatlich zu zahlenden Miete. Mit diesem Thema befasst sich Teil 2 unserer Beitragsreihe zum Praxismietvertrag.

Eine wichtige Hilfe, um einschätzen zu können, ob der aufgerufene Mietzins gerechtfertigt ist, liefert die ansässige IHK, die regelmäßig einen gewerblichen Mietspiegel veröffentlicht. Dieser kann online abgerufen werden. Oft wird von Vermietern eine Miete verlangt, die im IHK-Mietspiegel (Rubrik „Büroräume“) in den Bereich „hoher Standard“ gehört. Dann ist es ein guter Ansatz, auch die Erfüllung der von der IHK benannten Kriterien des „hohen Standards“ (z. B. Klimatisierung, moderne Verkabelung etc.) beim Vermieter zu erbeten. Vielfach sind diese Kriterien den Vermietern nicht bekannt, sodass man im Gespräch klären kann, was man denn für seine Mietzahlungen bekommt oder bekommen sollte.

Baumaßnahmen und Finanzierung

Selten findet man Gewerbeflächen, die bereits in Aufteilung und Leitungssystem auf die heutigen Belange einer Zahnarztpraxis passen. Somit sind Baumaßnahmen vorzunehmen. Rechnen Sie hier – als kleine Orientierung – mit Kosten von 1.000 EUR/m² für Wände (inkl. Glas-türen), Leitungssystem (Sanitär und Elektro) sowie geeigneten Boden (große Nutzschrift, desinfektionsmittelbeständig). Schnell wird klar, dass bei heutigen Praxisgrößen von durchschnittlich 160 m² ein stattlicher Betrag in den Bau



Foto: © fischer-cg.de | Fotolia.com

anstatt in die Praxis fließen müsste. Daher sollte es Ziel sein, diese Kosten auf den Vermieter zu übertragen.

Im Hinblick auf Gespräche mit Banken zwecks Praxisfinanzierung sehen es die Kreditinstitute gerne, wenn sie nicht Böden, Wände und Leitungen finanzieren, da hier der Zugriff im Falle eines Kreditausfalls nichts bringt. Bei der Finanzierung der Praxiseinrichtung haben sie hingegen eine Verwertungsmöglichkeit der finanzierten Behandlungseinheiten, Röntgengeräte etc. Darum ist der Zinssatz bei einer reinen Finanzierung der Praxiseinrichtung oft günstiger, als wenn auch Baumaßnahmen in den Kredit einfließen.

Vermieter sind oft zur Übernahme von Baumaßnahmen bereit, da sie hierfür einen langjährigen Mieter gewinnen und die Umbaukosten über die Laufzeit ggf. auf die Miete umlegen können. Zusätzlich gibt es dem Vermieter die Möglichkeit, diese Kosten steuermindernd als Abschreibung zu nutzen.

Zu empfehlen ist, dass im Mietvertrag die Übernahme der Baumaßnahmen durch den Vermieter bis zu einem festgelegten Betrag vereinbart wird. Wenn zudem der detaillierte Installationsplan mit allen Maßen, Leitungen und Anschlüssen zum Anhang im Mietvertrag wird, ist gleichzeitig gewährleistet, dass beide Seiten Kenntnis von den vorzunehmenden Arbeiten haben und hierüber Einigkeit besteht. Ärger, wie z. B. durch Kernbohrungen, von denen der Vermieter angeblich nichts weiß, sind dann unmöglich, da der umfassende Bauplan alles darlegt.

Umbau/Rückbau

Im Mietvertrag sollte auch aufgeführt sein, dass der durch den Umbau erreichte Zustand zum Mietzustand wird und somit ein späterer Rückbau durch den Mieter ausgeschlossen ist.

Sollten Baumaßnahmen auf Mieterkosten durchgeführt werden, so ist es



wichtig, dass, wenn dadurch eine Werterhöhung der Mieträume erwirkt wurde, diese bei einer etwaigen Neufestsetzung der Miete außer Betracht bleiben. Sonst bezahlen sie selber durchgeführte Umbauten noch einmal.

Möchte der Mieter umbauen, so sollte im Mietvertrag die Regelung enthalten sein, dass der Vermieter, nach vorheriger Information mit eingeschriebenem Brief, dieses Vorhaben nur in einer festgelegten Frist (z. B. 2 Wochen) und nur aus baupolizeilichen oder bautechnischen Gründen ablehnen darf. Reagiert der Vermieter nicht, so gilt die Zustimmung als erteilt.

Bei Baumaßnahmen im Vorfeld einer Praxisgründung sollte vereinbart werden, dass während der Bauphase keine Miete, sondern ausschließlich die Nebenkosten gezahlt werden. Auch ist zu regeln, wie sich der Mietzins im Laufe der Jahre ändern kann. Empfehlenswert ist es, dass in den ersten 5 Jahren eine Änderung generell ausgeschlossen ist und danach eine Wertversicherungsvereinbarung gilt, die sich an dem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex orientiert. Nur wenn sich dieser Wert um mehr als 10 % gegenüber dem Basisjahr verändert, wird die Miete mit einer Frist von 2 Monaten erhöht oder auch (!!) gesenkt.



Thomas Kirches

Sachverständiger für die Bewertung von Zahnarztpraxen,
Praxisgründungsberater
Niederlassungsleiter Anton Gerl GmbH, Krefeld
E-Mail: t.kirches@gerl-dental.de