



Prof. Dr. Thomas Ratajczak

Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Medizinrecht
 Fachanwalt für Sozialrecht
 Justitiar des BDIZ EDI

Kanzlei RATAJCZAK & PARTNER mbB Rechtsanwälte

Berlin · Essen · Freiburg im
 Breisgau · Meißen · München ·
 Sindelfingen

Posener Straße 1
 71063 Sindelfingen

Fon +49 7031-9505-18
 (Sybill Ratajczak)

Fax +49 7031-9505-99

ratajczak@bdizedi.org
www.rpmed.de

Serie

Wichtige Hinweise zum Praxismietvertrag

Inhalt

■ Die Schriftform ist das A und O	63
■ Ein Mietvertrag bedarf der Schriftform	63
■ BGH-Urteil zum Mietvertrag	64
■ Auf gesetzliche Schriftform achten	65
■ Was ist zu beachten?	66

Die Schriftform ist das A und O

Es ist doch nur ein „banaler“ Mietvertrag. Das jedenfalls denken viele Zahnärzte und lassen sich deshalb vor Unterzeichnung nicht beraten. Diese Sorglosigkeit kann schlimme Folgen haben.

Was die meisten Zahnärzte leider nicht wissen: Sogenannte Nachträge zum Mietvertrag, also Änderungen und/oder Ergänzungen, sollten zwingend schriftlich fixiert und dann mit dem Praxismietvertrag verbunden werden. Wenn dies nicht geschieht, leidet der Mietvertrag im Zweifel an einem Schriftformmangel (§ 550b BGB) mit der Folge, dass jede Vertragspartei das Mietverhältnis mit

der kurzen gesetzlichen Frist des § 580a Abs. 2 BGB von zirka sechs Monaten ohne Angabe von Gründen beenden kann.

Das kann wirtschaftliche Schäden und unter Umständen sogar existenzielle Bedrohungen nach sich ziehen, insbesondere bei einem auf Dauer angelegten Praxismietvertrag. Ohne Praxisräume kann ein selbstständig tätiger Zahnarzt nicht praktizieren. Sie sind die Basis der ärztlichen Existenz.

Ein Mietvertrag bedarf der Schriftform

Jeder Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, bedarf nach § 550 BGB der Schriftform. Dabei

ist es völlig egal, ob es sich um Verträge für eine Wohnung oder eine Praxis handelt. Fehlt es an der Schriftform, wird der Mietvertrag so behandelt, als sei er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Jede Vertragspartei kann ihn dann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen.

In der Regel sind erhebliche Investitionen des Mieters zur Gestaltung der Praxisräume oder zur Aufnahme des Praxisbetriebs erforderlich. Damit diese Investitionen nicht verloren gehen, ist neben besonderen praxisspezifischen Regelungen vor allem auf den Erhalt eines langfristigen Mietvertrags zu achten. Die Beratungserfahrung zeigt, dass

Praxismietvertrag



Foto: fotolia.de/photowahn

besonders jüngere Zahnärzte auf die vom Vermieter vorgelegten Mietvertragsmuster vertrauen und keine rechtlichen Überprüfungen veranlassen. Häufig ist zu erfahren, dass während eines langfristigen Mietverhältnisses mündliche Nebenabreden oder Abweichungen vom Praxismietvertrag, sogenannte Nachträge, mit dem Vermieter getroffen, aber nicht unterzeichnet oder mit dem Hauptvertrag nicht fest verbunden wurden – falls überhaupt noch etwas dazu aufgefunden wird. Neuerdings gibt es oft nur noch E-Mail-Korrespondenz dazu.

BGH-Urteil zum Mietvertrag

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14 – entschieden, dass eine nur mündlich vereinbarte Änderung der Miethöhe gegen die Schriftform verstößt, sodass ein langfristig abgeschlos-

sener Mietvertrag (hier 15 Jahre) 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 Zahnarzt eine Immobilie zu einer Miete von 1350 Euro pro Monat. Das Mietverhältnis sollte bis 30.04.2020 dauern. Ein paar Monate nach Vertragsunterzeichnung vereinbarten der Zahnarzt und der Vermieter einen neuen Mietzins. Er lag 20 Euro (1,515 Prozent) 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 Mietvertrags.

Die Entscheidung 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 ja sonst seine Investitionen, muss im Zweifel teurere neue Räume mieten, den Umzug und den neuen Ausbau bezahlen.

Wer in seinem Mietvertrag eine sogenannte Schriftformheilungsklausel findet, kann sich hierauf leider dennoch nicht verlassen. Wegen der zunehmend strengerer Rechtsprechung haben in der Vergangenheit viele Vertragsmuster ver-

sucht, 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 Schriftformerfordernis, die eine vorzeitige Kündbarkeit des Mietverhältnisses zur Folge haben können, wechselseitig zum Abschluss eines schriftformkonformen Nachtrags zur Heilung des Schriftformmangels. Der BGH hat aber in der genannten Entscheidung auch entschieden, dass die Schriftformregelung als zwingendes Recht nicht abdingbar ist. Kurz: Die Schriftformheilungsklauseln sind in der Regel unwirksam und nützen nichts.

Auf gesetzliche Schriftform achten

Die Kanzlei Ratajczak & Partner empfiehlt daher 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 wurde und während des Mietverhältnisses gewahrt bleibt. Dies gilt selbst bei kleineren Änderungswünschen. Werden bei dieser Gelegenheit Schriftformfehler erkannt, können (und müssen) sie mit dem beabsichtigten Nachtrag zum Mietvertrag mitgeheilt werden.

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 Praxismietvertrags enorme Investitionen durch Umbaumaßnahmen tätigte, nicht wissend, dass sein Praxismietvertrag an einem Schriftformfehler litt. Dies führte dazu, dass der Vermieter den Zahnarzt in der Folgezeit an die Leine nahm und mit regelmäßigen Kündigungsandrohungen seine zum Teil unbeeinträchtigten Interessen zu realisieren vermochte. Diese einseitige wirtschaftliche und existenzbedrohende Abhängigkeit gilt es zu vermeiden.

Praxismietvertrag

Was ist zu beachten?

- Das Schriftformerfordernis des Mietvertrags (§ 550 BGB) ist nur gewahrt, wenn dieselbe Urkunde von den Vertragsparteien selbst oder durch einen Vertreter mit Vollmacht unterzeichnet wurde. Häufig müssen wir feststellen, dass nicht alle Beteiligten den Vertrag unterzeichnet haben.
- Anlagen zum Mietvertrag müssen im Mietvertrag bezeichnet sein und dem Hauptmietvertrag zugeordnet werden. Manchmal werden Anlagen erst später erstellt oder es fehlt die korrekte Bezugnahme im Hauptmietvertrag auf die dazugehörigen Anlagen. Ein

bloßer Hinweis im Praxismietvertrag auf eine nicht näher bezeichnete Anlage genügt zur Erfüllung des Schriftformerfordernisses nicht. Die bloße Unterzeichnung der Anlage, auf die der Mietvertrag keinen Bezug nimmt oder die er nicht genau bezeichnet, reicht nicht aus.

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.

Auf all das sollten Zahnärztinnen und Zahnärzte achten. 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 ärztlichen Existenz und nicht selten auch der Familie. ■

*Jan von Wallfeld
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht*

*Kanzlei Ratajczak & Partner mbB
Rechtsanwälte*

