

**Veranstaltung der Arbeitsgruppe
Berufsrecht und Vertragsgestaltung
Düsseldorf - 13. November 2015**

Der Praxismietvertrag - Stolperfallen

Referent:

Christian Krapohl

Fachanwalt für Medizinrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht

13.11.2015



Können Sie da mal eben drüber schauen?

13.11.2015

2

Gliederung

- Vorüberlegungen
 - Der Praxismietvertrag aus Ärztesicht
 - Der Praxismietvertrag aus Beratersicht

- Abschluss des Mietvertrages
 - Wer mietet?
 - Was wird gemietet? Wofür wird gemietet?
 - Mietbeginn, Laufzeit, Sonderkündigungsklauseln
 - Miete
 - Konkurrenzschutz

Gliederung

- Störfälle im Mietverhältnis
 - Insolvenz des Vermieters
 - Zwangsversteigerung
 - Verkauf der Immobilie

- Abrechnung des „Mietvertrages“

Vorüberlegungen

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Der Mietvertrag aus Ärztesicht:

- Passen die Räume zu mir / zur Praxis?
- Bin ich **flexibel** (Laufzeit, Notsituation, Verkauf)?
- Mietvertrag - notwendiges Übel?
- Müssen die Kosten sein?
- Warum ist das jetzt so kompliziert (Vergleich mit Wohnraummietvertrag)?

13.11.2015

5

Vorüberlegungen

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Der Mietvertrag aus Sicht des Beraters:

- Klärung der **Verhandlungsposition des Arztes** (Marktstärke der Immobilie, Lage, Konkurrenzsituation)
- Klärung des **Verhandlungsstadiums**:
 - Liegt bereits ein Entwurf eines Mietvertrages vor?
 - Falls ja, ist ein Verhandeln des Mietvertrages überhaupt sinnvoll? (Schutz der §§ 305 ff. BGB bei unwirksamen Klauseln) -> ggf. lieber Nachtrag!?
 - **Grundsatz**: Falls möglich, sollte der Arzt den Mietvertrag stellen -> weniger ist mehr!

13.11.2015

6

Vorüberlegungen

Der Mietvertrag aus Sicht des Beraters:

- Welche individuellen **Interessen** hat der Mandant? Ggf. Abfrage mit Checkliste
- Klärung der (bisherigen) **Nutzung**:
 - Neubau („Vermietung vom Reißbrett“)?
 - Bestandsimmobilie?
 - Problem: „Kettenmietverträge“ und Übernahme von Rückbauverpflichtungen
- Geeignetheit der Immobilie (ggf. Architekt, Sachverständiger)

Vorüberlegungen

Gewerberaummietrecht



Wohnraummietrecht

- **Abdingbarkeit der gesetzlichen Bestimmungen** (jüngste Rechtsprechung des XII. Zivilsenats lockert dies bei Formularmietverträgen);
- **Kein gesetzlicher Kündigungsschutz** -> **Standort** ist wesentliches Element des **ideellen Wertes der Praxis** und
- Standort ist zugleich Grundlage für die **Veräußerbarkeit einer Praxis** (wenn nicht ausnahmsweise der Arzt Eigentümer der Immobilie ist -> ggf. steuerliche Nachteile -> Steuerberater).

Vorüberlegungen

Sondermaterie Praxismietvertrag:

- „Normale“ Gewerberaummietverträge sind nur sehr eingeschränkt nutzbar.
- Ärztliche Sonderregelungen erforderlich, insbesondere :
 - **Tauglichkeit der Räume** (Bau- und arztrechtliche Vorgaben),
 - **Genehmigungsvorbehalte** (Zulassungsausschuss),
 - **Kooperations- und Nachfolgeklausel**,
 - **ärztliche Schweigepflicht**.

Wer wird Mieter?

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Wer wird Mieter?

- Einzelpraxis: Arzt persönlich (Aufnahme einer ärztlichen Kooperationsklausel)
- Gemeinschafts- und Praxisgemeinschaft:

Häufig Gesellschafter als Mitmieter. Ist dies sachgerecht?

13.11.2015

11

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Fall: „Der insolvente Mitmieter“

Der Vermieter schloss mit Dr. A einen Mietvertrag über gewerblich genutzte Räume, in den der Dr. B als weiterer Mieter eintrat. Nachdem über das Vermögen von Dr. A das Insolvenzverfahren eröffnet worden war, kündigte der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis über die Praxisräume unter Berufung auf § 109 InsO mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsletzten.

Ist Dr. B noch Mieter?

13.11.2015

12

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Bundesgerichtshof, Urt. v. 13. März 2013 – XII ZR 34/12:

„Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter.“



13.11.2015

13

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Folgen für die Vertragsgestaltung:

- Der Insolvenzverwalter ist grds. verpflichtet, die Kündigung zu erklären, um keine weiteren Verbindlichkeiten zu begründen.
- Die Kündigung wirkt nach der Rechtsprechung des BGH für alle Mitmieter.
- Daher **Vorkehrungen** treffen: Entweder die Gesellschaft zur Mieterin machen (GbR-Vertrag sollte dann Ausscheiden bei Insolvenzverfahren vorsehen) oder bei Personenmehrheit eine Regelung aufnehmen, dass das Mietverhältnis mit den verbleibenden Mietern fortbesteht .

13.11.2015

14

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Gesellschaft als Mieterin:

- Praxistipp „Begrenzung der Nachhaftung“: Den ausgeschiedenen GbR-Gesellschafter trifft gemäß §§ 736 Abs. 2 BGB, 160 Abs. 1 HGB eine **Nachhaftung** von fünf Jahren (KG Berlin, Beschluss v. 25. Mai 2009 – 8 U 76/09). Diese Nachhaftung sollte ausgeschlossen oder zeitmäßig reduziert werden! Vermieter über Ausscheiden informieren!
- Wechselwirkungen zwischen Miet- und Gesellschaftsvertrag prüfen!
Vereinbarung einer wirksamen Konkurrenzschutzklausel im Gesellschaftsvertrag!

13.11.2015

15

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Aufnahme einer Kooperations- und Nachfolgeklausel:

1. Zulässigkeit der Ausübung aller zulässigen Kooperationsformen
2. Untervermietungsrecht
3. (schuldbefreiendes) Übertragungsrecht auf Gesellschaft (z. B. BAG, PG oder MVZ-Trägersgesellschaft)
4. Übertragungsrecht bei Praxisverkauf

Häufige Einschränkung: Widerspruchsrecht aus wichtigem Grund

13.11.2015

16

Was wird gemietet? Wofür wird gemietet?

Abschluss des Mietvertrages

Fall: Der „unliebsame“ Mietvertrag

Dr. A, FA für Orthopädie, schloss einen Mietvertrag über Praxisräume in einer Klinik zur Nutzung als "Arztpraxis für die Fachdisziplin Orthopädie". Der von der Vermieterin gestellte Mietvertrag verweist hinsichtlich der vermieteten Flächen auf eine Anlage. Die dort markierten Räumlichkeiten sind jedoch die Nachbarräume, was den Parteien (zunächst) nicht auffällt. Der Mietvertrag wurde für zehn Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren zu Gunsten von Dr. A abgeschlossen. Dr. A hat die erste Option ausgeübt. Die in der Folge geschlossenen Nachträge sind nicht durchgängig nummeriert und nicht fest mit dem Mietvertrag verbunden. Dr. A hat vertraglichen Konkurrenzschutz.

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Neben den Mieteinnahmen erhält die Vermieterin von dem Mieter eine Vergütung für die Nutzung der OP-Ressourcen. Die Bettenbelegung entwickelte sich nicht erwartungsgemäß. Die Klinik möchte neben Dr. A mit einem vielversprechenden Unfallchirurgen (Dr. B) zusammenarbeiten, um die Einnahmen zu erhöhen. Herr Dr. A möchte nicht auf den Konkurrenzschutz verzichten. Nach vorheriger Kündigungsandrohung kündigt die Klinik das Mietverhältnis mit der kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist des § 580a BGB (faktisch sechs Monate zum Quartalsende).

Zu Recht?

13.11.2015

19

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Dauerbrenner Schriftformverstoß:

„§ 550 BGB

Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

.....“

Rechtsfolge: **Kündbarkeit** nach § 580a BGB!

13.11.2015

20

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Rechtsprechung des BGH:

- Die unterzeichnete Urkunde muss alle wesentlichen, der Schriftform unterliegenden Abreden enthalten (BGH NZM 03, 281).
- Hauptschutzzweck: Der Erwerber einer Immobilie soll aufgrund der schriftlichen Vereinbarungen erkennen, welche Regelungen gelten! Daneben hat das Schriftformgebot Beweisfunktion.

13.11.2015

21

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Was muss schriftlich vereinbart werden?

- **Mietgegenstand** (problematisch häufig: Anlagen, Zeichnungen, technischen Beschreibungen, Änderungen während des Baus). No go: „Darüber werden wir uns noch verständigen. Das fügen wir bei, wenn die Pläne fertig sind.“
- **Parteien** des Mietvertrages
- **Laufzeit** des Mietverhältnisses
- **Miethöhe**
- **Nachträge** (hinreichender Bezug zum Mietvertrag)
- **Parteiwechsel**
- etc.

13.11.2015

22

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Praxistipp:

„Wenn, aus welchen Gründen auch immer, der Mietvertrag oder wirksam zustande gekommene Nachträge zum Mietvertrag dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht genügen sollten, werden sich die Parteien hierauf nicht berufen, von dem durch § 550 BGB ggf. eröffneten Kündigungsrecht keinen Gebrauch machen und die Schriftform nachholen.“

Das Berufen auf den Schriftformverstoß ist trotz dieser Klausel nicht treuwidrig (BGH, Urt. v. 22. Januar 2014 – XII ZR 68/10) !

Aber: Derjenige, der sich auf den Verstoß beruft, macht sich schadenersatzpflichtig!

13.11.2015

23

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Zurück zum Fall der „unliebsame“ Mietvertrag:

- Die Schriftform ist verletzt!
- Daher ist das Mietverhältnis grundsätzlich mit der kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist gem. § 580a BGB kündbar.
- Der Klinik dürfte es jedoch verwehrt sein, sich auf den Verstoß zu berufen. Sie hat den „Fehler“ (falsche Anlage) verursacht. Außerdem verfolgt die Klinik mit der Kündigung eigene finanzielle Zwecke, die treuwidrig sind (so BGH, Urt. vom 26. Februar 1970 – KZR 17/68 in NJW 1970, 855) .

13.11.2015

24

Abschluss des Mietvertrages

Der Mietzweck:

- Wichtig zur Abgrenzung der **Verantwortlichkeiten**.
- Möglichst weite Fassung, um **Flexibilität** für Zukunft zu sichern (Beispiel Augenarzt: Der Mietzweck sollte die Augenarztpraxis mit Praxisklinik, den Betrieb eines ADC-Centers sowie die Randgeschäfte – wie Linsen, etc. – erfassen).
- Klarstellend: Vermieter ist zuständig für Bau- und Wohneigentumsrecht sowie sonstiges öffentliches Recht, Mieter für Erlangung und Aufrechterhaltung der Zulassung.

Mietbeginn, Laufzeit, Sonderkündigungsrechte

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Die Vermietung vom „Reißbrett“:

- Problem: Fertigstellung der Immobilie
- Aufnahme eines verbindlichen Fertigstellungstermins
- Konventionalstrafen
- Rücktrittsrechte

Cave: Tatsächlichen Beginn des Mietverhältnisses in einem Nachtrag gem. § 550 BGB festhalten (BGH setzt zur Wahrung der Schriftform Bestimmbarkeit voraus, Urt. v. 24. Juli 2013 – XII ZR 104/12)

13.11.2015

27

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Mietbeginn:

„§ 24 Abs. 7 Ärzte-ZV

Der Zulassungsausschuss darf den Antrag eines Vertragsarztes auf Verlegung seines Vertragsarztsitzes nur genehmigen, wenn Gründe der vertragsärztlichen Versorgung dem nicht entgegenstehen.“



Vorkehrung im Mietvertrag treffen, falls Verlegung nicht genehmigt wird (Rücktrittsrecht oder auflösende Bedingung)

13.11.2015

28

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Abschluss des Mietvertrages

Kein gesetzlicher Kündigungsschutz bei Praxismietverträgen
Kündigungsschutz und damit Standort sichern durch z.B.

- feste Vertragslaufzeiten
- Verlängerungsoptionen

13.11.2015 29

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Abschluss des Mietvertrages

Problem: Tod des Mieters

„§ 580 BGB
Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.“

➔ § 580 BGB für Vermieter ausschließen, um Verkauf der Praxis durch Erben zu sichern

13.11.2015 30

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Sonderkündigungsrechte:

- Tod
- Berufsunfähigkeit
- Verlust der Vertragsarztzulassung/Approbation
- Ablehnung der Durchführung des Nachbesetzungsverfahrens

13.11.2015

31

Miete

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

13.11.2015

32

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Fall: „Miete“

Eine zahnärztliche BAG möchte neue Räume beziehen. In der Stadt soll ein neues und repräsentatives Geschäftshaus entstehen. Dort sind noch Flächen frei, welche sich für die Zahnarztpraxis bestens eignen. Problem: Der Vermieter möchte nur an einen umsatzsteuerpflichtigen Mieter vermieten. Die Zahnärzte beabsichtigen daher, die Praxis durch eine Dentallabor-GmbH anzumieten. Die Räume sollen dann an die BAG untervermietet werden.

13.11.2015

33

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Miete:

- Die Miete ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei, § 4 Nr. 12 UStG
- Vermieter kann gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerfreiheit verzichten und die Vorsteuer aus dem Bau „ziehen“
- Vorkehrungen im Vertrag:
 - Miete zzgl. USt.
 - Erklärung, dass Mieter nur umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt

Cave! Bei falscher Zusicherung des Mieters droht Schadenersatz (Steuerberater ansprechen)!

13.11.2015

34

Konkurrenzschutz

Abschluss des Mietvertrages

Fall: „Konkurrenzschutz“

Ausgangsfall der „unliebsame“ Mietvertrag.

Die Klinik kündigt Dr. A nicht. Stattdessen schließt sie einen weiteren Mietvertrag mit Dr. B. (Facharzt für Unfallchirurgie), der dann auch seine Tätigkeit in der Klinik aufnimmt.

Was kann Dr. A machen?

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Was kann Dr. A machen?

- Vertrag enthält Konkurrenzklausel
- Problem: Dr. A ist Facharzt für Orthopädie, Dr. B ist Facharzt für Orthopädie und Unfallchirurgie

13.11.2015

37

Abschluss des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Bundesgerichtshof, Urt. v. 10. Oktober 2012 - XII ZR 117/10:

„Die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzklausel durch den Vermieter stellt einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der zur Minderung der Miete führen kann.

Neben dem Vorliegen eines Mangels setzt die Minderung der Miete voraus, dass dadurch der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird.



Prüfungsmaßstab: Weiterbildungsordnung

13.11.2015

38

Abschluss des Mietvertrages

Folgen für die Vertragsgestaltung:

- Minderungsrecht nur bei „mehr als unerheblicher Beeinträchtigung“ (**Cave:** Vor „Minderung“ Verrechnungsverbot im Mietvertrag prüfen, sonst droht Kündigung wegen Nichtzahlung!)
- Nachweisproblem: **Erheblichkeit der Beeinträchtigung**
- Verstöße gegen Konkurrenzschutzklausel sollten mit **Vertragsstrafe** sanktioniert werden
- Bevorstehende Vermietung an Konkurrenz kann mit **einstweiliger Verfügung** untersagt werden (OLG Hamm, Urt. vom 9. März 1990 – 7 O 142/89)

Störfälle im Mietverhältnis

Störfälle im Mietverhältnis

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

- Insolvenz der Vermieters: Veräußert der Insolvenzverwalter die Immobilie, tritt der Erwerber in das Miet- /Pachtverhältnis ein, kann aber unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen (§ 111 Abs. 1 InsO).

- In der Zwangsversteigerung ist der Ersteher gemäß § 57a ZVG berechtigt, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Eine im Mietvertrag vereinbarte Befristung bindet den Ersteher nicht!

13.11.2015

41

Störfälle im Mietverhältnis

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

- Verkauf der Immobilie
 - Grundsatz: Erwerber tritt in den Mietvertrag ein (§§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB).
 - Cave: Kein Eintritt in den Mietvertrag, wenn
 - dieser nicht durch den Verkäufer als Vermieter geschlossen wurde (wichtig: Wer ist Eigentümer der Immobilie?) und / oder
 - die Veräußerung vor der tatsächlichen Gebrauchsüberlassung an den Mieter erfolgt.

13.11.2015

42

Störfälle im Mietverhältnis

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

Absicherung des Mietverhältnisses:

- Nutzungsanspruch aus dem Mietvertrag durch Dienstbarkeit im Grundbuch absichern (Stapenhorst/Voß, NZM 03, 875).
- Kommt bei hohen Investitionen in Betracht!

13.11.2015

43

Abrechnung des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

▪ Entstehen der Geschäftsgebühr

„Die Geschäftsgebühr entsteht für das Betreiben des Geschäfts einschließlich der Information und für die Mitwirkung bei der Gestaltung eines Vertrags.“ (Vorbemerkung 2.3 VV RVG)

▪ „§ 23 Allgemeine Wertvorschrift (RVG)“

.....

(3) Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten in anderen Angelegenheiten für den Gegenstandswert die Bewertungsvorschriften des Gerichts- und Notarkostengesetzes und die §§ 37, 38, 42 bis 45 sowie 99 bis 102 des Gerichts- und Notarkostengesetzes entsprechend. ...“

13.11.2015

44

Abrechnung des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

- **„§ 99 Miet-, Pacht- und Dienstverträge (GNotKG)**

(1) Der Geschäftswert bei der Beurkundung eines Miet- oder Pachtvertrags ist der Wert aller Leistungen des Mieters oder Pächters während der gesamten Vertragszeit. Bei Miet- oder Pachtverträgen von unbestimmter Vertragsdauer ist der auf die ersten fünf Jahre entfallende Wert der Leistungen maßgebend;.....“

13.11.2015

45

Abrechnung des Mietvertrages

MÖLLER PARTNER
Kanzlei für Medizinrecht

- **Beispiel:**

Mietvertrag mit Laufzeit von 10 Jahren, Miete € 2.000,-
/Monat zzgl. Nebenkosten von € 300,-

120 Monate x € 2.300,- =	€ 276.000,-
1,8 Geschäftsgebühr gem. Ziff. 2300:	€ 4.271,40
Auslagenpauschale :	€ 20,00
<u>19 % Umsatzsteuer:</u>	<u>€ 815,37</u>
Summe	€ 5.106,77

13.11.2015

46

Haben Sie Fragen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Möller & Partner - Kanzlei für Medizinrecht
Pfeifferstraße 6
40625 Düsseldorf
0211 - 75 84 88 0
zentrale@m-u-p.info
www.m-u-p.info