

Gesamtes Koalitionsprogramm oder nur Gesundheitspolitik – die Richtung ist zurzeit ein wenig unklar.

Ärzte haben derzeit gute Karten

## Ist Ihr Praxis-Mietvertrag schon optimiert?

Freistehende Gewerberäume, günstiger Mietzins – Mieter haben derzeit immer (noch) ganz gute Karten, bei ihren Verträgen günstigere Bedingungen auszuhandeln, weiß Dr. Tassilo Eichberger von der Münchner Kanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz. „Da ist richtig Musik drin“, meint der Rechtsanwalt weiter und rät während des Deutschen Arzt Recht Tages 2006, für Ärzte bessere Konditionen auszuhandeln. Dabei gilt es, einige wichtige Punkte zu beachten.



Foto: A. Thomas

Rechtsanwalt Eichberger: Kein unbefristeter Praxis-Mietvertrag!

— Recht unkompliziert stellt sich der Mietvertrag für eine Einzelpraxis dar. Bei Abschluss sollte ein Arzt hier besonders darauf achten, dass er seine Räumlichkeiten später ohne größere Probleme untervermieten kann (z. B. bei Nachfolge oder bei Eintritt weiterer Ärzte). In der Regel muss der Arzt bei Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters einholen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Vermieter darf seine Zu-

stimmung nur verweigern, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB), andernfalls kann der Mieter außerordentlich kündigen. Letzteres schließen Vermieter gerne vertraglich aus, sodass der Vermieter jeden Untermieter ablehnen darf und dem Mieter auch kein Sonderkündigungsrecht mehr zusteht. Deshalb, so der Tipp von Dr. Eichberger: Ärzte, die Praxisräume mieten wollen, sollten

vermeiden, dass der Vermieter im Vertrag den Ausschluss des § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB verlangt. Dann kann der Arzt auch auf seinem Sonderkündigungsrecht bestehen und den Vertrag mit gesetzlicher Frist kündigen. Im Zweifelsfall ist es wohl immer noch besser, neue Praxisräume zu suchen, als wegen eines zickigen Vermieters auf eine Kooperation mit einem anderen Kollegen zu verzichten.

Beim Tod des Mieters ist im § 580 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht geregelt. Sowohl die Erben als auch der Vermieter haben dann das Recht, den Mietvertrag außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Damit die Erben hier nicht in die Breddouille kommen, sollte zum einen das Kündigungsrecht des Vermieters im Falle, dass der Mieter stirbt, vertraglich ausgeschlossen werden. Denn so haben die Erben die Möglichkeit, einen Nachfolger für die Praxis zu finden. Zum anderen sollte aber auch vereinbart werden, dass die Kündigungsfrist für die Erben kürzer ist, da diese ansonsten noch bis zu acht Monaten Miete zahlen müssen (falls die Praxis nicht weiterveräußert werden soll).

### Die Banken mögen keine unbefristeten Mietverträge

Unbefristete Mietverträge sollten Ärzte vermeiden, rät Dr. Eichberger, denn Banken lehnen Darlehen für die Praxisausstattung oder -übernahme bei unbefristeten Mietverträgen regelmäßig ab. Das liegt daran, dass unbefristete, gewerbliche Mietverträge – anders als im privaten Mietrecht – jederzeit mit gesetzlicher Frist kündbar sind und Geldinstitute befürchten, dass ein Arzt vor der Begleichung eines Kredites aus den Praxisräumen flieht. Banken bevorzugen deshalb bei Ärzten befristete Mietverträge mit längerer Laufzeit.

Sind mehrere Ärzte in Gemeinschaftspraxis oder Praxisgemeinschaft tätig, sollte vereinbart werden, dass die Gesellschaft als Vertragspartei im Mietvertrag genannt wird. So ist der Aus- und Eintritt einzelner Ärzte leichter zu handhaben. Allerdings drohen hier Haftungsfallen, denn ausscheidende und neu eintretende Ärzte haften für Altverbindlichkeiten (insbesondere die Miete, aber auch etwa Rückbauverpflichtungen bei Vertragsende, die insbesondere den neu eintretenden Arzt treffen). Hier sollte im Vertrag die Haftung ein- oder austretender Ärzte ausgeschlossen werden.

Ein weiterer heikler Punkt, der später zu viel Ärger führen kann: Das Schriftformerfordernis von Mietverträ-

gen mit Laufzeiten über einem Jahr. Ist dieses verletzt, kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von sechs bis acht Monaten gekündigt werden. Wichtig ist, so Dr. Eichberger, dass die Mieträumlichkeiten im Vertrag genau bezeichnet werden. Die Beschreibung: „Mieträume im 4. OG des zu errichtenden Gebäudes ... gemäß Grundrissplan“ genügt nach BGH nicht, insbesondere wenn der Grundrissplan, wie in der Praxis häufig, nicht beigelegt ist.

Auf den ersten Blick ist es schön, wenn man sich mit dem Vermieter gut versteht und mündliche Vereinbarungen trifft, wie z. B.: „Die Miete wird von 20 auf 22 Euro pro m<sup>2</sup> erhöht, dafür entfallen die Rückbauverpflichtungen“. Kauft ein neuer Eigentümer das Gebäude, sind mündliche Vereinbarungen eine Verletzung der Schriftform und es besteht die Gefahr, dass nicht dokumentierte Vertragsänderungen zum Rausschmiss führen.

### Vertragsänderungen in geeigneter Form dokumentieren

Neue Vereinbarungen in einem einfachen Schreiben mitzuteilen, genügt in der Regel nicht. Bei Änderungen, die wesentliche Punkte im Mietvertrag betreffen, ist ein Zusatzvertrag nötig, der eindeutig dem Hauptmietvertrag zugeordnet werden kann. Außerdem muss dieser Zusatzvertrag von beiden Seiten unterzeichnet werden.

Das sind nur zwei Beispiele für Fallen beim Schriftformerfordernis. Andersherum kann natürlich auch der Arzt als Mieter Honig aus der fehlenden Schriftform saugen. Beispielsweise, wenn er Praxisräume entdeckt, die viel preisgünstiger sind. Beharrt der Vermieter auf seinem bisherigen teuren Mietzins, kann eine Verletzung der Schriftformerfordernis dem Arzt das Recht auf Kündigung verschaffen. Hier wird sich der Vermieter dann überlegen, ob er seinem Mieter nicht doch ein wenig entgegen kommt. So lässt sich mit Fehlern beim Schriftformerfordernis, sagt Dr. Eichberger, unter Umständen Verhandlungsdruck in die gewünschte Richtung erzeugen.

ANKE THOMAS ■

### Standpunkt



J. Stoschek,  
München

### Wir brauchen mehr Hausarzt-Tarife!

Die Annahme, der Patient wisse selbst am besten, welcher Arzt der richtige ist, kommt das Gesundheitswesen gelegentlich teuer zu stehen. Beispielsweise dann, wenn der Patient unkoordiniert Haus- und Fachärzte aufsucht. Dann steigt die Zahl der Verordnungen und damit auch der Doppelverordnungen proportional zur Zahl der in Anspruch genommenen Ärzte. Das hat bereits vor Jahren eine Auswertung von Abrechnungsunterlagen in Bayern gezeigt.

Mit der Einführung der Praxisgebühr ist dieser Entwicklung zwar in einem gewissen Maße Einhalt geboten worden. Jetzt erfährt der Hausarzt in den meisten Fällen wenigstens, welche Fachärzte sein Patient sonst noch aufsucht. Es gibt aber nach wie vor zahlreiche Patienten, die durchaus bereit sind, bei verschiedenen Hausärzten die Praxisgebühr auch mehrmals im Quartal zu bezahlen um auf diese Weise weiterhin aus dem Vollen schöpfen zu können.

Für das hausärztliche Honorar hat das Folgen. Die doppelt und dreifach in Anspruch genommenen hausärztlichen Leistungen werden nämlich aus einem gedeckelten Budget bezahlt. Das erklärt, weshalb die Krankenkassen bisher nur verhalten reagiert haben.

Gleichwohl wird in diesem Zusammenhang Geld der Versichertengemeinschaft unnötig ausgegeben. Wenn die Krankenkassen verpflichtet wären, einen günstigeren Hausarzttarif anzubieten, für den sich der Versicherte dann freiwillig entscheiden kann, wäre für ein hausarztbasiertes Versorgungssystem schon einiges gewonnen.