

Rechtliche Aspekte rund um den Praxismietvertrag



Viele Ergotherapeuten betreiben ihre Praxis in angemieteten Räumen. Häufig wird dafür ein Standardmietvertrag verwendet oder – meist schlimmer – der vom Vermieter vorgelegte Mietvertrag akzeptiert. Dabei sollte sich jeder darüber im Klaren sein, dass der Abschluss eines Mietvertrags erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen hat, da er meist über eine relativ lange Zeit abgeschlossen wird. So führt bereits ein Mietvertrag über fünf Jahre bei einer monatlichen Miete von 500 Euro zu einer Gesamtzahllast von 30.000 Euro, ohne Berücksichtigung von diversen Zusatzkosten. Solch eine Investition sollte gut überlegt und vor allem vertraglich sauber geregelt werden.

Zulassungsbedingungen in Kurzform – relevant für Mietobjekte

- Praxis ist in sich abgeschlossen
- Praxis ist von privaten Wohn- und gewerblichen Räumen getrennt
- Praxis soll behindertengerecht zugänglich sein
- Praxis hat eine Nutzfläche von mindestens 40 qm
- davon beträgt die Therapiefläche mindestens 30 qm
- davon hat ein Raum mindestens 12 qm (der vdek setzt eine Mindestgröße von 9 qm für jeden Raum voraus)
- für jede weitere gleichzeitig tätige Fachkraft ist ein weiterer Therapieraum von mindestens 12 qm erforderlich
- Durchgangsräume werden als Therapieräume nicht anerkannt
- die Raumhöhe beträgt durchgehend mindestens 2,40 m lichte Höhe
- alle Räume sind ausreichend be- und entlüftbar sowie beheizbar und beleuchtbar
- Warteraum mit ausreichend Sitzgelegenheiten
- Toilette mit Handwaschbecken

Darüber hinaus sind weitere Zulassungsvoraussetzungen zu beachten, die jedoch unabhängig vom Mietobjekt sind, zum Beispiel eine Berufsurkunde Ergotherapeutin oder die notwendige Praxisausstattung.

Im Vorfeld baurechtliche Gegebenheiten prüfen

Bei Mietverträgen über Praxisräume handelt es sich um Gewerberaum-miete. Auch wenn Ergotherapeuten kein „Gewerbe“ betreiben, sondern in einem freien Beruf arbeiten, wird dieser Begriff – zur Abgrenzung von der Wohnraummiete – verwendet. Im Gegensatz zur Wohnraummiete besteht bei Gewerberaummietverträgen eine größere Gestaltungsfreiheit. Die Kehrseite der Medaille ist jedoch, dass für den Mieter auch nicht der Mieterschutz der Wohnraummiete gilt.

Bevor über konkrete Details des Mietvertrags gesprochen wird, muss im Vorfeld geklärt werden, ob in den Räumlichkeiten die geplanten Tätigkeiten überhaupt ausgeführt werden dürfen. Es kann nämlich sein, dass

- es baurechtlich in der Gegend nicht zulässig ist, dass dort ein Gewerbe (bzw. eine freiberufliche Tätigkeit wie die einer Ergotherapeutin) ausgeübt wird bzw. dass es für die Ausübung der Tätigkeit einer Ausnahmegenehmigung der örtlichen Baubehörde bedarf.
- für eine „Zweckentfremdung“ eine Genehmigung durch die Gemeinde erteilt werden muss, wenn in einem „Wohnraum“ die Praxis betrieben wird.
- für den Betrieb einer Praxis je nach Bundesland bestimmte Anforderungen der Gemeindeverwaltung erfüllt sein müssen, zum Beispiel ein barrierefreier Zugang oder eine behindertengerechte Toilette.
- die Praxisräume nicht den Anforderungen der Zulassungsempfehlungen der Krankenkassen gemäß § 124 SGB V entsprechen (siehe „Zulassungsbedingungen in Kurzform“) und daher nicht zulassungsfähig sind – was natürlich nicht Sinn der Sache ist, wenn in den Räumen eine Ergotherapie-Praxis betrieben werden soll.

Ist die Tätigkeit als Ergotherapeutin in der Gegend genehmigungspflichtig und wird die Genehmigung nicht eingeholt, kann dies erhebliche negative Konsequenzen haben.

Die wichtigsten Punkte für Ergotherapeuten/Heilberufler

Der Mietvertrag sollte immer schriftlich abgefasst werden, nicht nur zu Beweis Zwecken. Bei einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr ist die Schriftform zwingend erforderlich. Was sollte aber schriftlich im Detail mit dem Vermieter vereinbart werden? Hier die wichtigsten Punkte:

Mietzweck und Raumnutzung detailliert aufzeigen

Im Mietvertrag sollte der Mietzweck (also was der Mieter in den Räumlichkeiten vorhat) genau definiert werden. Nur so hat die Ergotherapeutin eine sichere Rechtsposition gegenüber dem Vermieter.

Wenn die Räume durch mehrere Personen im Rahmen einer Praxisgemeinschaft oder Gemeinschaftspraxis genutzt werden, sollte klar gestellt sein, ob dies mit mehreren Vertragsparteien als Mieter oder als Untermieter erfolgt. Werden die Räume durch weitere (selbstständige) Therapeuten genutzt, die nicht Mieter sind, so liegt rechtlich eine Untervermietung vor, die in jedem Falle dem Vermieter anzuzeigen ist und, wenn nicht anders geregelt, auch der Zustimmung des Vermieters bedarf. Die Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt diesen in der Regel zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags.

Auf Umsatzsteuerfreiheit hinweisen

Ein weiterer branchenspezifischer Punkt ist die Umsatzsteuer (UStG), von der Heilberufler nach § 4 Nr. 14 UStG grundsätzlich befreit sind. Deshalb sollte auf die Miete keine Umsatzsteuer entrichtet werden. Das wiederum muss unbedingt und ausdrücklich im Mietvertrag geregelt werden. Denn Ergotherapeuten haben aufgrund ihrer in der Regel umsatzsteuerfreien Tätigkeit im Nachgang grundsätzlich keine Möglichkeit, die gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Wenn die Praxis etwa aufgrund von Selbstzahler-Angeboten zur Umsatzsteuer veranlagt wird, gilt dies insoweit nicht.

Geplante Umbauten und Zustand bei Mietvertragsende vorab regeln

Bei Abschluss des Mietvertrags sollten mögliche Umbauten und Einbauten in der Zukunft bedacht werden und auch, auf wessen Kosten der Mieter diese durchführen darf. Falls zudem für Umbauten behördliche Genehmigungen erforderlich sein sollten, sollte im Mietvertrag klargestellt werden, dass dafür der Vermieter zu sorgen hat.

Ein Gewerbemietvertrag ist praktisch immer ein Zeitvertrag und vor Ablauf der Frist nicht einfach ordentlich kündbar. Wenn nach einigen Jahren Umbauten und Einbauten getätigt werden sollen, für die die Räumlichkeiten nicht geeignet sind, hat der Mieter keine Möglichkeit, den Mietvertrag zu beenden – es sei denn, dieser sieht eine entsprechende Regelung dafür vor. Insofern ist bei allen heilberuflich genutzten Gewerberäumen eine klare und zukunftsichere vertragliche Vereinbarung über Umbauten und Einbauten wichtig.

Sinnvoll in Bezug auf solche Investitionen sind auch für den Mieter günstige Regelungen zur Stellung eines Nachmieters oder die explizite Erlaubnis zur Untervermietung. Das gibt im Bedarfsfall die Möglichkeit, einen Nachfolger zu suchen, der die festen Ein- und Umbauten gegen Abstand übernimmt.

Beachten Sie jedoch auch, dass gewisse Umbauten eine Auswirkung auf die Zulassung haben könnten. Gerade wenn beispielsweise Wände neu gezogen oder Türen durchgebrochen werden, sollten Sie dies den zulassenden Stellen der Krankenkassen mitteilen.

Wichtig ist auch genau festzuhalten, in welchem Zustand die Räume zurückgegeben werden müssen: Ist der alte Zustand wieder herzustellen oder muss der Vermieter eine angemessene Zahlung für die Übernahme der werterhöhenden Umbauten (z.B. Einbauschränke/Einbauküche o.Ä.) zahlen?

Vom befristeten zum unbefristeten Mietvertrag

Mietverträge für Praxisräume werden meist als befristete Verträge geschlossen. Ideal ist es für den Mieter, wenn einseitige Verlängerungsoptionen enthalten sind. Der Mieter kann dann beispielsweise

nach Ablauf der ersten zehnjährigen Mietzeit weitere fünf Jahre verlängern.

Sollte die vertraglich vereinbarte Laufzeit des Mietvertrags abgelaufen sein, verwandelt sich dieser Zeitmietvertrag in einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag. Dann bleibt die zuletzt geltende Miethöhe für die weitere Laufzeit maßgeblich. In diesem Stadium kann der Vermieter versuchen, die Miete durch eine sogenannte Änderungskündigung zu erhöhen. Das heißt, er kündigt den Mietvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu den bisherigen Konditionen, bietet aber zugleich an, den Vertrag zu veränderten Konditionen (höhere Miete) fortzusetzen.

Staffel- versus Indexmieten

Die Höhe der zu zahlenden Miete wird in der Regel im Vertrag für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben. Die im Wohnraummietrecht geltenden Regelungen zur Miethöhe finden jedoch nicht für Gewerberäume Anwendung. Von daher muss der Vermieter auf andere Mittel zurückgreifen, um die Miete zu erhöhen oder anzupassen. Häufig wird eine sogenannte Staffelmiete vereinbart. Das bedeutet, dass im Vertrag geregelt ist, dass sich die Miete ab einem bestimmten Datum um einen bestimmten Betrag erhöht. Oftmals werden gleich mehrere „Staffeln“ geregelt, sodass die Miete zu einem genau definierten Zeitpunkt um einen weiteren Betrag angehoben wird. Teilweise werden dabei auch „Indexklauseln“ herangezogen. Mitunter wird vereinbart, dass die Parteien über die Neufestsetzung der Miete verhandeln, wenn ein bestimmter im Vertrag festgelegter Zeitraum abgelaufen ist. Diese Index-Regelungen sind jedoch in der Praxis in der Handhabung kompliziert. Deshalb wird die Staffelmiete gerne gewählt, denn sie ist für beide Mietvertragsparteien klar und verständlich. Zudem können beide Seiten die Entwicklung der Miete kalkulieren. Wichtig ist, dass bei einer Staffelmiete die Miete sich „automatisch“ zu den im Vertrag genannten Terminen erhöht. Der Vermieter muss die Miete nicht gesondert erhöhen. Der Mieter selbst muss Sorge dafür tragen, die Erhöhungen zu beachten, da er sonst mit den Erhöhungsbeträgen in Verzug geraten kann. Hinsichtlich der Neben- oder Betriebskosten herrscht gerade bei Gewerbemietverhältnissen große Gestaltungsfreiheit. Es ist daher unverzichtbar, dass die vom Mieter zu tragenden Kosten und der Umlageschlüssel einzeln im Mietvertrag aufgeführt werden. Hier gilt: Je genauer, desto besser!

Sichtbare Werbung regeln, auch nach Praxisverlegung

Im Mietvertrag sollte geregelt werden, dass am Hauseingang ein übliches Praxisschild angebracht werden darf. Bei „versteckten“ Eingängen bietet sich darüber hinaus auch das Anbringen von Hinweisschildern an. Vergessen wird jedoch häufig, dass es ebenfalls eine Regelung für den Auszug aus dem Mietobjekt geben sollte. Denn beim Auszug ist es für die Ergotherapeutin sehr wünschenswert, wenn durch ein Schild auf ihre neue Adresse hingewiesen wird. Darauf haben Mieter für eine angemessene Zeit – im Normalfall zwischen einem halben Jahr bis zu einem Jahr – auch einen Anspruch. Dies gilt aber nur, wenn der Mietvertrag diese Form der Beschilderung nicht explizit ausschließt. Darauf muss also geachtet werden.

Personelle Änderungen einplanen

Ein sehr oft tiefgreifendes Thema bei Mietverträgen von Heilberuflern ergibt sich, wenn die Praxis nach einiger Zeit personell vergrößert oder verkleinert wird, wenn also mit einem weiteren Heilberufler eine Praxisgemeinschaft gebildet wird oder dieser aus ihr ausscheidet. Das

gilt auch für die Praxisnachfolge. Sieht der Mietvertrag für diese Fälle keine Regelung vor, ist der Mieter im Zweifel auf die Zustimmung des Vermieters angewiesen. Von daher sollte in den Mietvertrag gleich eine entsprechende Nachfolgeregelung aufgenommen werden.

Darüber hinaus sollte noch in einem weiteren Punkt in die Zukunft gedacht werden: Was ist, wenn der Mieter schwer erkrankt, berufsunfähig wird oder womöglich die Zulassung verliert? Für diesen Fall sollte der Mietvertrag entweder ein Sonderkündigungsrecht enthalten, damit der Mieter in derart schwierigen Umständen nicht auch noch auf einem teuren, aber nutzlosen Mietvertrag sitzen bleibt, oder ihm gestatten, das Mietverhältnis auf einen Nachfolger zu übertragen.

Fazit:

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für den Mietvertrag kein Musterformular genutzt werden sollte und man schon gar nicht den vom Vermieter vorgefertigten Vertrag blind unterschreiben darf. Selbst die in diesem Artikel genannten Punkte sind keineswegs vollständig. So ist beispielsweise in Bezug auf Park- und Stellplätze oder auf eine Konkurrenzschutzklausel einiges zu beachten. Eine Konkurrenzschutzklausel muss beispielsweise hinreichend konkret sein und den geschützten Beruf (z.B. alle Heilmittelerbringer oder nur Ergotherapeuten) ebenso

klar bezeichnen wie den räumlichen Schutzbereich (z.B. Radius von 100 Metern). Insofern sollte man sich als Mieter zunächst einmal selbst umfassende Gedanken zu seinem „Geschäftsmodell“ und seinen individuellen Bedürfnissen machen. Und wenn man gar nicht weiter weiß, steht bestimmt ein Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin mit Rat zur Seite.



Dr. JENS-PETER DAMAS

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht im ETL ADVISION-Verbund aus Berlin
spezialisiert auf Steuerberatung im Gesundheitswesen

Kontakt:

ETL ADVISION Steuerberatungsgruppe

etl-advision@etl.de

www.etl-advision.de

Tel: 030/22641248

Betriebswirtschaftliche Beratung

Gründung/ Umwandlung einer Praxis

Standortanalyse • Praxisformen
Niederlassungskonzept • Finanzierung
Aufbau der Praxisorganisation

Praxisführung und Praxisorganisation

Praxisanalyse und Praxiskonzeption
Praxisleistungsstrategie und -kommunikation
Praxisorganisation mit Befund-/ Berichtswesen

Mitarbeiterbeschäftigung und -führung

Arbeitszeit- und Vergütungsmodelle
Kalkulation • Führungsinstrumente

Management-Supervision

Coaching im Management- und
Führungsprozess

Praxisübernahme – Praxisabgabe

Praxiswertermittlung • Organisation



Ralf E. Cramer
Unternehmensberatung

Kärntnerstr. 4 Telefon 0721•9415182

76227 Karlsruhe Telefax 0721•9415183

www.ufth.de beratungcramer@t-online.de

langjährige Beratungserfahrung für ergotherapeutische Praxen
Kooperationspartner des DVE



THEORG ist die perfekte Software für die Verwaltung von physiotherapeutischen, ergotherapeutischen und logopädischen Praxen sowie für Reha- und Gesundheitszentren.

Dazu gehören vielseitige Funktionen, regelmäßige Updates und ein umfassender Service.



Durch den modularen Aufbau passt THEORG immer – egal, wie groß oder klein Ihre Praxis ist. Damit ist THEORG auch für Existenzgründer die richtige Wahl.

Eben THEORG – einfach, durchdacht, praxistauglich.



SOVDWAER GmbH
Frankstraße 5
71636 Ludwigsburg
Tel. 0 71 41/9 37 33-0
info@sovdwaer.de

THEORG

Die perfekte THErapieORGanisation

Weitere Informationen finden Sie unter www.theorg.de

SGN 2_ABB 1