

Mietvertrag

zwischen

-Vermieter-

und

-Mieter-

wird folgendes vereinbart:

1. Kapitel Mietgegenstand, Zustand, Nutzungszweck

§ 1 Mietgegenstand

- I. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Hause _____ die dort im _____ Geschoss liegenden Praxisräume zum Betrieb einer Arztpraxis.
- II. Die Räume wurden bislang von _____ zum Betrieb einer _____-Praxis genutzt. Er/Sie hat seine Praxis an den Mieter vorbehaltlich dessen rechtskräftiger Zulassung zur vertragsärztlichen Tätigkeit veräußert. Dieser Mietvertrag gilt nur dann, wenn der Mieter rechtskräftig als Nachfolger des Vormieters zur vertragsärztlichen Tätigkeit zugelassen wird.
- III. Die vermieteten Flächen ergeben sich im einzelnen aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Die vermieteten Räume und Flächen sind farblich gekennzeichnet. Die vermietete Fläche beträgt ca. ___ m² zzgl. eines Kellerraumes von ca. ___ m². Es sind ___ Räume und ein Rezeptionsbereich sowie ___ Toiletten vorhanden.
- IV. Es sind ___ Stellplätze für PKW vorhanden. Diese können zusätzlich vom Mieter angemietet werden.

§ 2 Übergabe und Zustand

- I. Das Mietobjekt wird in dem vom Mieter besichtigten Zustand übergeben. Dieser Zustand gilt als von den Parteien vereinbart.
- II. Bei Besichtigung durch den Mieter ist ein gesondertes Übergabeprotokoll anzufertigen, in dem vorliegende Mängel festgehalten werden und die Verpflichtung zur Mängelbeseitigung geregelt wird.
- III. Für andere als die im Protokoll festgehaltenen anfängliche, vom Vermieter nicht zu ver-

treten Mängel, kann der Mieter keinen Schadensersatz verlangen.

- IV. Renovierungsarbeiten sind nach übereinstimmender Feststellung der Parteien nicht erforderlich.

§ 3 Mietzweck

- I. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Arztpraxis. Der Vermieter garantiert, dass das Mietobjekt zu diesem Zweck genutzt werden darf.
- II. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem vorstehend genannten Zweck zu nutzen.
- III. Der Mieter ist berechtigt, die Rechte und Pflichten des Mietvertrages an einen Nachfolger zu übertragen, soweit der Nachfolger über eine ausreichende Bonität verfügt und dies dem Vermieter auf Verlangen nachgewiesen wird.
- IV. Die Aufnahme eines weiteren Arztes in die Praxis ist dem Vermieter zuvor anzuzeigen.
- V. Der Vermieter verpflichtet sich, innerhalb des Anwesens, in dem sich die Mietsache befindet, sowie in einer Entfernung von 1 km hiervon in seinem Eigentum stehende oder von ihm in eigentumsähnlicher Weise genutzte Räumlichkeiten während der Dauer des Mietvertrages nicht dergestalt an Dritte zu vermieten, dass dort eine konkurrierende Arztpraxis betrieben wird durch die mittelbar oder unmittelbar die Praxis des Mieters betroffen wäre, wenn nicht der Mieter einer solchen Drittvermietung zustimmt.

2. Kapitel Mietzeit, Beendigung

§ 4 Mietzeit

- I. Das Mietverhältnis beginnt am _____ um 00.00 Uhr.

-
- II. Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 6 (12) Monaten schriftlich kündigt. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum 31. __. 20__ (Festmietzeit) zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
- III. Der Mieter kann das Mietverhältnis durch Optionserklärung, die spätestens 13 Monate vor Ablauf der Festmietzeit oder der Optionszeit abzugeben ist, __mal um jeweils bis zu __ Jahre verlängern. Für die Rechtzeitigkeit der Ausübung des Optionsrechts kommt es auf den Zugang der Optionserklärung beim Vermieter an. Bei nicht rechtzeitiger Ausübung gelten die Kündigungsfristen des Kapitel 4 § 2 Satz 1 dieses Vertrags.
- IV. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach seiner Beendigung muss schriftlich vereinbart werden. Die Parteien schließen § 545 BGB aus.
- V. Stirbt der einzige Mieter, haben seine Erben das Recht, in entsprechender Anwendung der Kündigungsfristen aus Kapitel 4 § 2 dieses Vertrags, das Mietverhältnis auf einen anderen Arzt zu übertragen. Der Vermieter verzichtet auf das ihm gesetzlich zustehende Kündigungsrecht bei Tod des einzigen Mieters.
- VI. Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund nur dann kündigen, wenn
- 1) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der vollständigen Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung einer Miete, die die Höhe zweier Monatsmieten erreicht, in Verzug ist.

In diesen Fällen hat der Vermieter dem Mieter Gelegenheit zu geben, die rückständigen Beträge zu zahlen, indem er ihn schriftlich über die Höhe der ausstehenden Zahlungen informiert, ihm mindestens eine 1-monatige Frist zur Zahlung einräumt und ihn gleichzeitig auf die durch die Nichtzahlung entstehenden Konsequenzen hinweist.

2) der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache oder ihre unbefugte Überlassung an dritte Personen trotz Abmahnung des Vermieters fortsetzt.

VII. Der Mieter hat das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende auch während der fest vereinbarten Vertragslaufzeiten, wenn der Mieter berufsunfähig wird. Berufsunfähigkeit liegt vor, wenn der Mieter durch amtsärztliches Zeugnis nachweist, dass er nicht mehr in der Lage ist, die Praxis selbständig zu führen. Dies gilt entsprechend, wenn der Mieter nachweist, dass er aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, die Praxis nicht mehr wirtschaftlich führen kann. Der Mieter ist insoweit beweispflichtig.

§ 5 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

- I. 1) Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an Ein- und Umbauten hat der Mieter, soweit er die Einrichtung selbst geschaffen hat, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters in den Räumen zu belassen oder sie wieder zu entfernen.
- 2) Entscheidet sich der Vermieter dafür, dass die Einrichtungen in den Räumen belassen werden sollen, zahlt er dem Mieter hierfür eine angemessene Entschädigung. Diese bemisst sich nach dem Zeitwert der geschaffenen Einrichtungen.
- 3) Entscheidet sich der Vermieter für die Entfernung der Einrichtungen, ist der Mieter verpflichtet den ursprünglichen Zustand wie bei Beginn des Mietverhältnisses wieder herzustellen, ohne dass ihm hierfür ein Kostenerstattungsanspruch zusteht.
- II. Im übrigen ist der Mieter bei Auszug verpflichtet, die Mietsache besenrein und als Praxisfläche nutzbar zurückzugeben.

3. Kapitel

Mietzins, Wertsicherung, Mietsicherheit

§ 6 Mietzins

-
- I. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich EUR_____.
- II. Zusätzlich sind vom Mieter die in der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Betriebskosten zu tragen. Der Vermieter hat die Kosten durch Vorlage der letzten Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.
- III. Die monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten beträgt monatlich EUR_____. Sie ist an die Entwicklung der tatsächlichen Betriebskosten jeweils anzupassen.
- IV. Die Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats fällig und ist auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Maßgeblich für die Erfüllung der Zahlungspflicht ist die vorbehaltlose Wertstellung auf dem Konto des Vermieters. Das Konto des Vermieters ist derzeit:

Kontoinhaber: _____
Kontonummer: _____
Bankleitzahl: _____
Bank: _____

- V. Die Neben- und Betriebskosten werden, soweit nicht anders bestimmt, nach der Nutzfläche umgelegt. Sind Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden, so werden die Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch auf die Mieter verteilt.
- VI. Die Neben- und Betriebskosten sind einmal jährlich schriftlich abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30. Juni des auf die Abrechnungsperiode folgenden Jahres. Zieht der Mieter während einer Abrechnungsperiode aus, ist grundsätzlich sofort spätestens jedoch bis zum 30. Juni des auf den Auszug folgenden Jahres schriftlich (monatsgenau) abzurechnen. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter die Unterlagen vorzulegen, die Grundlage der jährlichen Abrechnung oder der Endabrechnung waren.
- VII. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Neben- und Betriebskosten in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 7 Mietgleitklausel

- I. Ist seit der letzten Vereinbarung der Miete ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen und hat sich seitdem der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittlerem Einkommen um mehr als 10 % verändert, erhöht oder ermäßigt sich die vereinbarte Miete entsprechend der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex. Dabei vereinbaren die Vertragspartner, dass die Miete zunächst für _____ Jahre festgeschrieben ist. Zum 1. _____ 20__ ist eine Anpassung der laufenden Miete auf Basis der Anfangsmiete von EUR _____ erstmals zulässig. Wird die Veränderung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung nicht von einer Partei geltend gemacht, kann die veränderte Miete solange nicht gefordert werden. Eine Anpassung nach dieser Vorschrift ist erstmals zulässig zum _____.

- II. Ist die vorstehende Vereinbarung unwirksam, sind die Vertragspartner bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 1 verpflichtet, Verhandlungen über eine Anpassung des Mietzinses aufzunehmen. Kommt es zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe oder sind seit dem schriftlichen Verlangen einer der Parteien zwei Monate verstrichen, ohne dass es zu einer Einigung gekommen ist, soll ein von der regional zuständigen Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Maßstab sind dabei die Entwicklung von Mieten in vermieteten Praxisräumen, nicht die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem eine der Parteien das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete gestellt hat.

§ 8 Mietsicherheit

- I. Der Mieter ist verpflichtet, eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Nettokaltmieten, das sind EUR, zu stellen.

- II. Die Mietsicherheit kann nach Wahl des Mieters durch verzinsliche Barkaution auf das Konto des Vermieters oder durch Hinterlegung einer unbefristeten und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage gegebene Bankbürgschaft geleistet werden.

- III. Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter die Praxiseinrichtung im wesentlichen fremdfinanziert hat. Die Einrichtung insgesamt ist an den Kreditgeber sicherungsübereignet. Ein Vermieterpfandrecht kann an solchen Einrichtungsgegenständen nicht entstehen.

4. Kapitel

Heizung, Bauliche Veränderung, Ausbau und Instandhaltung

§ 9 Heizung

- I. Die Heizungsanlage für das Mietobjekt und die Warmwasserversorgung sind ganzjährig vom Vermieter in Betrieb zu halten, soweit dies erforderlich ist.
- II. Die Wartung der Heizungsanlage ist Sache des Mieters.
- III. Der Vermieter gewährleistet, dass die Heizungsanlage so beschaffen ist, dass in den Praxisräumen mindestens 22°C erreicht werden können und in den Behandlungszimmern mindestens 24°C.

§ 10 Bauliche Veränderung durch den Mieter

- I. Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten Um- oder Einbauten für seine Zwecke im Einverständnis mit dem Vermieter vorzunehmen. Die Statik des Gebäudes darf durch solche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- II. Der Mieter hat zuvor die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- III. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwaig notwendige Genehmigungen, auch solche des Verwalters, hat er auf eigene Kosten vorher einzuholen. Soweit erforderlich wirkt der Vermieter daran mit.

§ 11 Bauliche Veränderung durch den Vermieter

- I. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Modernisierung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies insbesondere, wenn er zur Durchführung Dritten gegenüber verpflichtet ist.
- II. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Der Mieter muss, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitwirken. Die Zeit der Durchführung ist zuvor mit dem Mieter abzustimmen.
- III. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder überwiegend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 12 Ausbau und Instandhaltung

- I. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung der Art der gelieferten Energie oder durch Anpassung des Wasserdrucks entstehen.
- II. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen im Inneren der Mietsache trägt der Mieter. Dies gilt auch für kleine Reparaturen an der Heizungsanlage und den Versorgungsleitungen. Zu den Versorgungsleitungen gehören: die Sanitärleitungen, die Elektroleitungen innerhalb der Praxisräume. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innenscheiben in den Mieträumen auf eigene Kosten zu erneuern. Es gilt für kleinere Reparaturen eine Obergrenze je Reparatur von EUR_____ je Einzelfall und maximal je Kalenderjahr in Höhe von einer Monatsmiete.
- III. Es ist Aufgabe des Vermieters, das Objekt von außen instand zu halten und insbesondere Fenster, Dachrinnen und Zaun in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

5. Kapitel

Rechte und Pflichten des Mieters

§ 13 Haftung

- I. Für die Beschädigung der Mietsache und das Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Einrichtungen oder Anlagen ist der Mieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm, seinen Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Patienten, Lieferanten oder Handwerkern zu vertreten ist.
- II. Der Mieter muss von ihm zu vertretene Schäden sofort beseitigen. Kommt der dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr erheblicher Schäden bedarf es weder einer schriftlichen Mahnung noch einer Fristsetzung.
- III. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter dem Vermieter ersatzpflichtig.

§ 14 Untervermietung

- I. Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- II. In Abweichung von Kapitel 3 § 2 kann die Untervermietung auch zur Nutzung für einen anderen / sonstigen Heilberuf erfolgen.
- III. Sollte der Mieter mit weiteren Ärzten eine Kooperation eingehen, ist er berechtigt, diese nach vorheriger Anzeige gegenüber dem Vermieter mit gleichen Rechten und Pflichten in dem Mietvertrag auf Mieterseite mit aufzunehmen. Ausscheidende Kooperationspartner werden für die Zukunft aus den Rechten und Pflichten des Mietvertrages entlassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die in der Praxis verbleibenden Mieter eine ausreichende Gewähr dafür bieten, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllt wer-

den können. Auf berechtigtes Verlangen des Vermieters ist hierüber ein Nachweis zu führen

§ 15 Schilder

- I. Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten durch geeignete, ortsübliche und das Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigende und berufsrechtlich zulässige Schilder auf seine Tätigkeit hinzuweisen. Für solche Schilder wird ihm am Hauseingang ein Platz angewiesen.
- II. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass Schilder in ausreichender Höhe und sicher angebracht werden. Für eintretende Schäden haftet der Mieter.
- III. Nach Beendigung des Mietverhältnisses, dürfen die Schilder bis zur Dauer von 6 Monaten weiterhin angebracht bleiben. Der Mieter ist berechtigt, die Schilder mit einem Hinweis auf eine neue Anschrift zu versehen. Spätestens nach Ablauf der 6 Monate sind die Schilder auf Kosten des Mieters zu entfernen und ist der frühere Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen.
- IV. Im übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Erlaubnis der Vermieter an der Außenfront des Hauses oder sonst außerhalb der Mieträume Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen.

§ 16 Versicherungen

- I. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen und zu unterhalten:

Feuer-, Sturm-, Einbruch-, Diebstahl- und Wasserschadenversicherung für die von ihm eingebrachten Einrichtungen und Mietereinbauten, auch wenn sie Gebäudebestandteile sind, und die sonstigen Sachen einschließlich seiner Warenvorräte (Praxisbedarf)

Betriebshaftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden,

Betriebsunterbrechungsversicherung

- II. Der Mieter stellt den Vermieter von jeglichen Folgeschäden und Ersatzansprüchen frei, die sich aus der versicherungsmäßigen Nichtabdeckung oder Unterdeckung der vorgenannten Risiken ergeben können.
- III. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den Abschluss der Versicherungen mit ausreichenden Deckungssummen und die Beitragszahlung nachzuweisen.

6. Kapitel

Rechte des Vermieters

§ 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- I. Der Vermieter ist berechtigt, nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Mieter die Mieträume selbst oder durch einen Beauftragten zur Besichtigung zu betreten.
- II. Der Betrieb des Mieters darf hierdurch nicht unnötig behindert werden.

7. Kapitel

Mehrere Mieter, sonstiges

§ 18 Mehrere Mieter

- I. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- II. Willenserklärungen des Vermieters sind bei mehreren Mietern gegenüber allen Mietern abzugeben. Willenserklärungen mehrerer Mieter können ebenfalls durch einen ausdrücklich hierzu Bevollmächtigten abgegeben werden.

§ 19 Sonstiges

-
- I. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind ausdrücklich als Nachtrag zu diesem Vertrag zu kennzeichnen und fortlaufend zu nummerieren.

 - II. Sollten einzelne oder mehrere Teile dieses Vertrages nicht wirksam sein oder werden, so gilt der Vertrag im übrigen gleichwohl.

 - III. Vertragslücken sind durch Vertragsauslegung oder Vertragsergänzung so zu schließen, dass der wirtschaftliche Gehalt des Vertrages erhalten bleibt und der Regelungsinhalt der neuen Regelung dem der weggefallenen Regelung möglichst nahe ist .

....., den

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)