

Diagnosebogen

Mietvertrag Arztpraxis

Der folgenden Fragenkatalog beinhaltet die wesentlichen Fragen ein, die im Zusammenhang mit der Anmietung von Praxisräumlichkeiten geklärt werden müssen. Er hilft den Beteiligten und ihren Beratern, den Sachverhalt möglichst vollständig zu erfassen und erleichtert die Abfassung eines individuell abgestimmten Mietvertrages.

Eine rechtliche Beratung wird hierdurch nicht ersetzt. Für die Formulierung des endgültigen Vertrages sollte ein Rechtsanwalt beauftragt werden. Dieser kann am ehesten entscheiden, welche Fragen noch vertieft werden müssen.

Vermieter

Name, Vorname/ _____

Firma _____

Straße _____

PLZ, Wohnort _____

Tel. dienstl. _____ ab _____ Uhr

Tel. privat _____ ab _____ Uhr

Fax _____

email _____

Ist der Vermieter Eigentümer? Ja Nein

Ist der Vermieter Hauptmieter? Ja Nein

Die Vermietung geschieht gewerblich privat

Bitte Kopie des Hauptmietvertrages beifügen.

Kontoverbindung des Vermieters

Kontoinhaber _____

Kontonummer _____

Bankleitzahl _____

Bank _____

II. Mietgegenstand

Adresse _____

Neubau? Ja Nein

 bezugsfertig? Ja Nein

Erstvermietung Ja Nein

Nachfolgemiete Ja Nein

Praxisräume sind gelegen in...

- Ärztehaus? Ja Nein

- Bürohaus? Ja Nein

- Einkaufszentrum? Ja Nein

- Wohnhaus? Ja Nein

- Apotheke im Haus? Ja Nein
- Etage _____ links rechts
- Größe gesamt _____ davon Behandlungsräume _____
- Anzahl der Räume _____ davon Behandlungsräume _____
- sonstige Räume _____
- Ist ein Grundrissplan vorhanden? Ja Nein
- Bitte den Grundrissplan beifügen.*
- Gibt es zukünftig anmietbare
Erweiterungsmöglichkeiten? Ja Nein
- Sind Stellplätze vorhanden? Ja Nein
- Ist eine Garage vorhanden? Ja Nein
- Anzahl der Plätze _____
- Zusätzlich zu mieten? Ja Nein
- Ist ein Aufzug vorhanden? Ja Nein
- Räume sind erreichbar...
- für Behinderte? Ja Nein
- Personen mit Kinderwägen? Ja Nein
- für Liegendtransport? Ja Nein
- Ist ein Ausbau geplant? Ja Nein
- Ist eine Renovierung erforderlich? Ja Nein
- Beteiligt sich der Vermieter an den Kosten
- des Ausbaus? Ja Nein
- der Renovierung? Ja Nein

III. Mietzweck

Alleiniger Zweck ist der Betrieb einer Arztpraxis als

- Einzelpraxis Ja Nein
- Gemeinschaftspraxis Ja Nein
- Praxisgemeinschaft Ja Nein
- Gesellschaftsvertrag vorhanden? Ja Nein
- Bitte Gesellschaftsvertrag beifügen.*
- Spätere Erweiterung denkbar? Ja Nein
- In welchen Bereichen? _____

Aufnahme eines weiteren Arztes
beabsichtigt?

Ja Nein

Der gleichen Fachrichtung?

Ja Nein

Welcher anderen Fachrichtung?

Laborbetrieb in der Praxis

Ja Nein

IV. Mietzeit

Mietbeginn?

Wann sind die Räume bezugsfertig?

Wird der Bezugstermin verbindlich
zugesichert?

Ja Nein

Konventionalstrafe bei verspäteter
Bereitstellung?

Ja Nein

Höhe _____

Mietbeginn unter Vorbehalt der

Erlangung der Zulassung

Finanzierungszusage

Festmietdauer (*in dieser Zeit kann der Vertrag nicht
ordentlich gekündigt werden*)

bis _____

Laufzeiten der Finanzierungsdarlehen?

Recht des Mieters, die vorher vereinbarte Festmietzeit zu verlängern?

(*Verlängerungsoption*)

Ja Nein

Wie häufig auszuüben?

Dauer der Verlängerungsperiode?

außerordentliche Kündigungsgründe

des Vermieters

des Mieters

- bei Berufsunfähigkeit des Mieters Ja Nein

- bei Abgabe des Vertragsarztsitzes Ja Nein

für die Erben des Mieters

- bei Tod des Mieters Ja Nein

V. Mietzins

Nettokaltmiete monatlich?

(Miete ohne Nebenkosten)

EUR _____

Fälligkeit?

3. Werktag eines Monats *(gesetzl. Regelung)*

andere Fälligkeit, nämlich _____

Betriebskosten für

Wasserversorgung/Entwässerung

Betrieb der zentralen Heizungsanlage

Versorgung mit Fernwärme

Straßenreinigung/Müllabfuhr

Hausreinigung

Hauswart

Personen- oder Lastenaufzug

Gartenpflege

Beleuchtung

Schornsteinreinigung

Gemeinschaftsantenne

andere Betriebskosten, und zwar

Betriebskosten als

Pauschale *(ein festgelegter Betrag zur pauschalen Abgeltung der nach der Vereinbarung umgelegten Betriebskosten)*

Vorauszahlung *(festgelegte Zahlung auf die umgelegten Betriebskosten, die der Mieter in der tatsächlichen Höhe zahlen soll)*

Höhe?

EUR _____

Verteilerschlüssel

gesetzl. Regelung *(min 50% max 70% des Wärmeverbrauchs sind nach Verbrauch abzurechnen; § 7 I HeizkostenV)*

nach Personen

sonstiger _____

- Auszug während Abrechnungsperiode? Abrechnung in gewöhnlichem Zeitraum
 Ablesen der Zählerstände bei Beendigung
 auf Kosten des Vermieters
 auf Kosten des Mieters

VI. Mietsicherheit

Höhe der Mietsicherheit? EUR _____

(Anm. Die Begrenzung der Höhe der Mietsicherheiten auf drei Nettokaltmieten ist gesetzlich nur für Wohnraum geregelt, kann aber bei Mietverträgen über Arztpraxen frei verhandelt werden.)

Zahlungsweise Barkaution Bankbürgschaft
 sonstige _____

VII. Mietanpassung

Keine Anpassung? Ja Nein

Staffelmiete (Bestimmung des Umfangs und Zeitpunkts der Mieterhöhung im voraus) Ja Nein

Zeitraum, für die ein unveränderbarer Mietzins gelten soll _____

Indexmiete (autom. Mietanpassung an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) Ja Nein

Festschreibedauer des Mietzinses? _____

VIII. Heizung und Warmwasserversorgung

Welche Energieart steht zur Verfügung? _____

Umstellung auf andere Arten möglich? Ja Nein

Welche Geräte müssen regelmäßig gewartet werden? Heizung
 Gastherme
 Klimaanlage
 sonstige _____

Wartungsabstände? _____

Kosten für die Wartung trägt Mieter Vermieter

Mindesttemperatur Praxisräume? _____

Mindesttemperatur Behandlungsräume? _____

Zeitraum des Sammelheizungsbetriebs _____

IX. Ausbau und Instandhaltung

Recht des Mieters auf Um- und

Einbauten für seine Zwecke? Ja Nein

Verweigerungsgrund des Vermieters? _____

Haftung für Schäden bei Um- und

Einbau? Mieter Vermieter

Bei Beendigung des Mietverhältnisses?

Rückbau durch den Mieter

Zurücklassen der Um- und Einbauten
gegen Entschädigung

Wahlrecht des Vermieters

Wahlrecht des Mieters

Mitwirkungspflicht des Vermieters bei erforderlichen

Genehmigungsverfahren Ja Nein

Kosten für die Genehmigung trägt

Mieter Vermieter

Übernahme der Kosten für

Instandhaltung/Instandsetzung? Mieter Vermieter

Schönheitsreparaturen? Mieter Vermieter

Obergrenze für Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen

für den Mieter? Ja, max. _____ EUR je Reparatur

Ja, max. __ Nettokaltmieten je Kalenderjahr

X. Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Duldungspflicht des Mieters wegen

Ausbesserung

Erhaltung d. Räume/Gebäude/Grundstücks

Modernisierung

Abwendung drohender Gefahren

Abstimmung mit dem Mieter

bzgl des Zeitpunkts? Ja Nein

Regelung bei Beeinträchtigung
des Praxisbetriebs?

- Schadensersatz
 Mitminderungsrecht
 Zurückbehaltungsrecht

XI. Untervermietung

Zustimmung des Vermieters vorab? _____

Verweigerungsgründe? _____

Zu welchem Zweck?

- ärztliche Kooperation
 andere _____

XII. Betreten der Räumlichkeiten durch den Vermieter

Zu welchem Zweck?

- zur Besichtigung einmal jährlich
 nach Kündigung in Begleitung neuer Mietinteressenten
 sonstiger Zweck _____

Nach Absprache mit dem Mieter

- Ja Nein

Nur außerhalb der Sprechzeiten

- Ja Nein

Nur bei Anwesenheit des Mieters oder

einer von ihm beauftragten Person

- Ja Nein

XIII. Schilder

Wo allgemein zulässig? _____

Zusicherung eines sichtbaren Platzes durch

den Vermieter?

- Ja Nein

Wo? _____

Wie lange können die Schilder nach Beendigung des

Mietverhältnisses hängen bleiben? _____

Erlaubnis für sonstige Einrichtungen an den Außen-

wänden durch den Mieter?

- Ja Nein

Welche? _____

XIV. Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

- Rückgabe der Mietsache besenrein und als Praxisfläche nutzbar
 renoviert
- Übertragung der Rechte und Pflichten
auf einen Nachfolgemietter? Ja Nein

XV. Konkurrenzschutz

(Vereinbarung, dass der Vermieter innerhalb eines bestimmten Umkreises keine Räumlichkeiten, die in seinem Besitz stehen an Dritte zum Zwecke einer konkurrierenden Tätigkeit vermietet oder verkauft).

In welchem Umkreis? _____

Für welche Fachrichtungen? _____

Verbot der Untervermietung bei

anderen Mietern? Ja Nein

Hat der Vermieter in unmittelbarer Umgebung weitere Immobilien, die auch als Praxis vermietet sind? Ja Nein

XVI. Versicherungen

Vom Mieter abzuschließende Versicherungen

- Feuer-, Sturm-, Einbruch-, Diebstahl- und Wasserschadenversicherungen
 Glasbruchversicherung
 Betriebshaftpflicht für Personen- und Sachschäden
 Betriebsunterbrechungsversicherung

Freistellung des Vermieters bei Nichtabdeckung oder Unterdeckung Ja Nein

Nachweis des Abschlusses durch den Mieter Ja Nein

XVII. Mehrere Mieter

Ist die Aufnahme von Partnern geplant? Ja Nein

Anspruch auf Aufnahme des Partners

in den Mietvertrag? Ja Nein

als Gesamtschuldner?

als Kooperationsgesellschaft ?

Wem gegenüber sind Willenserklärungen
abzugeben?

- jedem einzelnen (Mit-)Mieter
- einem/mehreren Vertretungsberechtigten
und zwar _____

XVIII. Besonderheiten bei Kooperationen

Vertretungsberechtigung?

- Gesamtvertretung
- Alleinvertretung durch _____
- anderes _____

XIX. Was sollte man sonst noch bedenken?

Zustand

In welchem Zustand sind

- Außenanlagen, Zäune, Außenfassaden? _____
- Wege, Treppen, Eingangstüren, Flure? _____
- Dach, Dachrinnen? _____
- Innenräume (Wände, Decken, Böden)? _____
- Schließanlagen, Türklingel? _____
- sanitäre Anlagen? _____
- Fenster und Fensterrahmen? _____
- Heizung? _____
- Wasser-, Elektro-, Abwasserleitungen _____
- Heizungsrohre? _____
- Wann wurde zuletzt renoviert und was? _____

- Nächste Renovierung in _____
- Was soll renoviert werden? _____
- Sind vom Vormieter noch Ein-/Umbauten zu entfernen? _____
- Können diese gegebenenfalls bei Bedarf übernommen werden? _____

eigene Notizen: