„Wir, die Medizinrechtboutique Lyck + Pätzold healthcare.recht, beraten und vertreten seit über 20 Jahren leidenschaftlich und visionäre den Dentalmarkt. Uns sind die Herausforderungen der Marktteilnehmer bestens bekannt, und so freuen wir uns, in jeder Ausgabe mit einem Fachbeitrag oder auch mal einer Kolumne zu aktuellen juristischen Themen für das Zahntechniker-Handwerk beizutragen. In dieser Ausgabe werden wir wichtige Grundsätze zum Mietrecht verständlich zusammenfassen und über mögliche Irrtümer aufklären."

CHRISTIAN ERBACHER, LL.M.

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Medizinrecht

Lyck + Pätzold.healthcare.recht
Im Atzelnest 5 | 61352 Bad Homburg

Der Labormietvertrag – **Stolperfallen erkennen und Fehler vermeiden!**

In der Regel wird ein Dentallabor in gemieteten Räumen auf Basis eines langjährigen Mietvertrags betrieben. Der Mietvertrag über die Laborräume ist daher das Fundament der Existenz. Die angemieteten Laborräume stellen insoweit einen wichtigen Faktor bei der Bestimmung des ideellen Wertes des Labors dar. Daher sind die Konditionen des Mietvertrags für jeden Laborinhaber sowohl während der eigenen Labortätigkeit als auch im Falle eines Laborverkaufs von entscheidender Bedeutung. Dennoch zeigt die Erfahrung, dass Mietverträge häufig nahezu ungelesen unterschrieben oder allenfalls unzulänglich verhandelt werden.

#Stolperfalle 1:
Keine Formularmietverträge

Der Mietvertrag für die Laborräume ist interessengerecht zu gestalten. Dabei sind die Besonderheiten, die ein Laborbetrieb erfordert, zu bedenken. Von einem Rückgriff auf die üblichen im Handel erhältlichen Geschäftsraummietformulare ist dringend abzuraten, da diese Besonderheiten selten berücksichtigen und primär vermieterfreundlich gefasst sind. Die Interessen des Laborinhabers können auf diese Weise nicht gewahrt werden.

Merke: Die Haftung für Fehler in einem Mustervertrag ohne anwaltliche Begleitung trägt der Zahntechniker selbst.

Nachteilige Klauseln in Mietverträgen können für den Laborinhaber eine erhebliche Risikoquelle darstellen, weil im gewerblichen Mietrecht nicht die gleichen Schutzrechte zugunsten von Mietern greifen wie bei der Wohnraummiete. Daher sind bei Labormietverträgen viele Klauseln Verhandlungssache. Aus diesem Grund sollten Laborinhaber wissen, worauf sie beim Abschluss vom Labormietvertrag unbedingt achten sollten.

#Stolperfalle 2:
Keine Nachfolge- oder Erweiterungsregelung

Bei Kooperationen zwischen Zahntechnikern, sei es als Berufsausübungsgemeinschaft, Organisationsgemeinschaft, aber auch bei Betrieb eines Medizinischen Versorgungszentrums, sollte die hierzu gegründete Gesellschaft Mietvertragspartei sein und den Vertrag mit dem Vermieter abschließen. Hierdurch wird die Aufnahme neuer Partner und das Ausscheiden vorhandener Partner erleichtert. Wird das Labor als Einzellabor betrieben, sollte vorab die Zustimmung des Vermieters zur Aufnahme weiterer Partner und gegebenenfalls zur Untervermietung eingeholt werden.

#Stolperfalle 3:
Schriftform

Der Labormietvertrag selbst sowie sämtliche Vertragsänderungen müssen schriftlich abgeschlossen werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass der Mietvertrag möglichst so gebunden ist, dass einzelne Seiten nicht ausgetauscht werden können. Auch Kündigungen und Optionserklärungen haben stets schriftlich zu erfolgen.

#Stolperfalle 4:
Wertsteigerungsklausel

Häufig sehen Mietverträge die Vereinbarung einer Wertsteigerungsklausel vor. Diese wird der Zahntechniker aufgrund der angestrebten längeren Laufzeit meist akzeptieren müssen.

Es ist zu empfehlen, dass in den ersten Jahren des Bestehens des Mietverhältnisses eine Änderung des Mietzinses ausgeschlossen wird und danach eine Wertsicherungsvereinbarung gilt. Bei dynamischen Mieten muss darauf geachtet werden, dass die Anpassung des Mietzinses anhand von objektiven Bemessungsmaßstäben durchgeführt wird und nicht der Willkür des Vermieters unterliegt.

Diese sollte sich an dem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex orientieren. So könnte im Vertrag beispielsweise vereinbart werden, dass der Mietzins im gleichen Verhältnis angepasst werden soll, in dem auch der Verbraucherpreisindex steigt oder fällt. Um eine sich ständig verändernde Mietzinshöhe zu vermeiden, sollten Sie allerdings Mindestveränderungen des Bemessungsgrundlage vereinbaren.

Beispielsweise verändert sich der Wert um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Basisjahr, so könnte vereinbart werden, dass die Miete mit einer Frist von zwei Monaten erhöht oder auch gesenkt wird.

#Stolperfalle 5:
Baumaßnahmen und Finanzierung

Es finden sich selten Gewerbeflächen, welche bereits die Belange eines Labors berücksichtigen. Daher sind häufig Baumaßnahmen, beispielsweise an Böden, Wänden und Leitungen) vorzunehmen. Diese Baumaßnahmen sind in der Regel mit erheblichen Kosten verbunden.

Ziel sollte es daher sein, diese Kosten auf den Vermieter abzuwälzen. Erfahrungsgemäß sind Vermieter oft zur Übernahme von Baumaßnahmen bereit, weil sie hierdurch einen langjährigen Mieter gewinnen und die Umbaukosten über die Laufzeit gegebenenfalls umlegen können.

Überdies kann der Vermieter die Kosten steuermindernd als Abschreibung nutzen. Es empfiehlt sich, im Labormietvertrag die Übernahme der Baumaßnahmen durch den Vermieter bis zu einem festgelegten Betrag zu vereinbaren.

#Stolperfalle 6:
Umbau / Rückbau

Im Labormietvertrag sollte zudem vereinbart werden, dass der durch den Umbau erreichte Zustand zum Mietzustand wird und ein späterer Rückbau durch den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist.

Werden Baumaßnahmen auf Kosten des Mieters durchgeführt, ist darauf zu achten, dass, wenn dadurch eine Wertsteigerung der Mieträume bewirkt wurde, diese bei einer etwaigen Neufestsetzung der Miete unberücksichtigt bleiben. Andernfalls zahlt der Mieter die selbst durchgeführten Umbaumaßnahmen noch einmal.

Für den Fall, dass der Mieter Umbaumaßnahmen durchführen möchte, sollte im Mietvertrag eine Regelung getroffen werden, dass der Vermieter nach vorheriger Information mittels eingeschriebenem Brief, dieses Vorhaben nur in einer festgelegten Frist und nur aus bauordnungsrechtlichen oder bautechnischen Gründen ablehnen darf. Folgt darauf keine Rückmeldung des Vermieters, so gilt die Zustimmung als erteilt.

Werden in dem Mietobjekt Baumaßnahmen im Vorfeld einer Laborgründung durchgeführt, sollte der Labormietvertrag vorsehen, dass während der Bauphase keine Miete, sondern ausschließlich die Nebenkosten zu zahlen sind.

PRAXISTIPP:

Die angesprochenen Stolperfallen zeigen, dass sich der Laborinhaber vor dem Abschluss eines Mietvertrages eine Vielzahl an Fragen stellen muss. Zu bedenken ist dabei auch, dass Vermieter von Gewerbeimmobilien in der Regel anwaltlich beraten sind. Daher liegt es nahe, dass der Mietvertrag Regelungen enthält, die vor allem für die Vermieterseite günstig sind.

Deswegen sollten vom Vermieter vorgelegte Mietverträge grundsätzlich geprüft werden, bevor sie unterzeichnet werden. Solche Verträge ungeprüft oder gar ungelesen zu unterschreiben, birgt ein großes Risiko. Aus diesem Grund sollten sich Laborinhaber für die Prüfung Zeit nehmen und sich nicht von der Vermieterseite zu einer vorschnellen Unterzeichnung drängen lassen. Ist der Mietvertrag erst einmal unterschrieben, sind Änderungen nicht mehr durchsetzbar. In aller Regel hilft da auch kein noch so gutes Verhältnis zum Vermieter.