

Mietvertrag für eine Arzt- / Zahnarztpraxis

Zwischen

Herrn, Adresse
- nachfolgend Vermieter -

und

Herrn Dr. med., Adresse
- nachfolgend Mieter -

wird nachfolgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt und Gewährleistung

Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks/Haus (Adresse) und überlässt dem Mieter die auf diesem Grundstück gelegenen nachstehenden Räume und Flächen:

Erdgeschoss, __ Kellerraum sowie __ Stellplätze

Die vorgenannten Räume und Flächen werden vermietet zum Betriebe einer **Arzt- / Zahnarztpraxis**

§ 2 Mietdauer, Kündigung

1.
Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Seite der Verlängerung sechs Monate vor Ablauf schriftlich widerspricht.

2.
Der Vermieter ist nur aus wichtigem Grunde zur fristlosen Kündigung berechtigt. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 3 Mietzins

1.
Der monatlich im Voraus zu zahlende Mietzins setzt sich zusammen aus

a)	der Grundmiete in Höhe von	_____ €
b)	der Vorauszahlung auf folgende Nebenkosten	
	– Heiz- und Warmwasserversorgung	_____ €
	– für die übrigen Nebenkosten	_____ €
	Gesamt	_____ €
c)	2 Stellplätze	_____ €
	Monatlicher Gesamtbetrag	_____ €

2.

Der Gesamtbetrag der monatlichen Miete, einschließlich Nebenkosten, ist jeweils im voraus zum 3. Werktag eines Kalendermonats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle bzw. auf das Konto Nr.

_____ bei der Vermögensbank Musterberg BLZ _____

zu zahlen.

§ 4 Abrechnung der Vorauszahlungen

Der Vermieter rechnet über die Vorauszahlungen (§ 3 (1) b) einmal jährlich zum Stichtag vom 1. Juli ab.

§ 5 Beheizung und Warmwasserversorgung

1.

Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom _____ bis _____ im üblichen Umfang in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter hierüber nach billigem Ermessen. Die Warmwasserversorgungsanlage ist ständig in Betrieb zu halten.

2.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden wie folgt umgelegt:

zu 70 % nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler;

zu 30 % nach der Nutzfläche.

§ 6 Außenschilder

1.

Der Mieter darf außerhalb des Hauses übliche, berufsrechtlich zulässige Praxisschilder auf die Praxis anbringen.

2.

Außenschilder wird der Vermieter nach Auszug des Mieters auf dessen Wunsch mit einem entsprechenden Zusatz ein Jahr hängen lassen.

§ 7 Renovierung

Das Mietobjekt wird in unrenoviertem – vertragsgemäßen - Zustand übergeben und bei Auflösung des Vertrages in gleichem oder vergleichbarem Zustand zurückgegeben.

§ 8 Ausweitung der Praxistätigkeit

Der Mieter ist berechtigt, im Zuge einer Ausweitung der Praxistätigkeit einen oder mehrere Ärzte als Mitarbeiter oder Partner in die Praxisräume aufzunehmen. Soweit es sich um Partner handelt, werden diese auf Seiten des Mieters dem Mietvertrag beitreten. Der Mieter hat ferner das Recht zur Untervermietung der Praxisräumlichkeiten an andere Zahnärzte.

§ 9 Haftung

1. Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass

a) sich die Haftung eines aus dem Mietverhältnis ausscheidenden Mieters auf den Zeitraum bis zu seinem Ausscheiden beschränkt,

b) sich die Haftung eines nachträglich in den Mietvertrag eintretenden Mieters auf den Zeitraum seit seinem Eintreten beschränkt.

2. Bei Ausscheiden eines Mieters wird der Vertrag mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt.

§ 10 Beendigung der Praxistätigkeit

Wird der Mieter berufsunfähig oder kann oder will er die Praxis aus anderen Gründen nicht fortführen, so hat er das Recht, die Praxis einem anderen Arzt- / Zahnarzt zu übertragen und diesen an seiner Stelle in den Mietvertrag eintreten zu lassen. Der Vermieter hat bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein Widerspruchsrecht.

Beendet der Mieter nachweislich seine Geschäftstätigkeit, so ist eine vorzeitige Kündigung dieses Mietvertrages spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats möglich.

§ 11 Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, haben seine Erben, wenn sie den Vertrag nicht mit einer Frist von drei Monaten kündigen, das Recht, die Praxis einem anderen Arzt / Zahnarzt zu übertragen und diesen an ihrer Stelle in den Vertrag eintreten zu lassen. Der Vermieter hat bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein Widerspruchsrecht.

§ 12 Konkurrenzschutz

Der Vermieter gewährt dem Mieter für die in § 1 bezeichnete Tätigkeit gegenüber den anderen Mietern des Gebäudes einen Konkurrenzschutz.

§ 13 Kassenärztliche Genehmigung

Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt durch die Erteilung einer Genehmigung zur Ausübung einer (Zahn)Arztpraxis durch den Zulassungsausschuss der zuständigen Kassen(zahn)ärztlichen Vereinigung für den Mieter. Der Mieter verpflichtet sich nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Zulassung zu beantragen und alles ihm mögliche und zumutbare tun, um die Genehmigung zu erhalten.

§ 14 Sonstiges

1.
Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2.
Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3.
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, wird der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Vielmehr tritt an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame, die den ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitgehend entspricht.

_____, den _____

Mieter

Vermieter