

Baurechtliche Anforderungen an Zahnarztpraxen

Was tun, wenn die Genehmigung fehlt?

Thomas Bischoff

Viele Zahnärzte und Zahnärztinnen möchten sich mit einer eigenen Praxis selbstständig machen. Das kann entweder durch den Kauf einer bestehenden Praxis oder durch die Neugründung geschehen, wobei in beiden Fällen ein Mietvertrag – sei es durch Vertragsübernahme oder Neuabschluss – geschlossen werden muss. Für eine Praxis werden in beiden Fällen Gewerberäume benötigt, für deren konkrete Nutzung aber die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung als Zahnarztpraxis erforderlich ist. Diese ist nicht nur bauplanungsrechtlich, sondern auch bauordnungsrechtlich notwendig, z. B. aufgrund der Hygiene-standards für eine Praxis und des Brandschutzes im Hinblick auf die Patientensicherheit.

Problematisch ist jedoch, dass immer wieder Praxisräume angeboten werden, die nicht über die erforderliche Baugenehmigung als Zahnarztpraxis verfügen. Die Beantragung einer Baugenehmigung wurde gerade bei Alterspraxen in der Vergangenheit oft „lax“ gehandhabt und hat für den Käufer bei der Übernahme einer Praxis gravierende rechtliche Auswirkungen. Aber auch bei der Neugründung einer Praxis und dem damit verbundenen Kauf oder der damit verbundenen Anmietung der Praxisräume kann die fehlende Baugenehmigung zum Problem werden. Denn das Fehlen einer Baugenehmigung wird beim jeweiligen Vertragsschluss leider häufig übersehen.

Wird im Mietvertrag bzw. im Praxiskaufvertrag die Sach- und Rechtsmangelgewährleistung ausgeschlossen, wird ein Rücktritt vom Praxiskaufvertrag oder Praxismietvertrag nur in Ausnahmefällen, z. B. bei Arglist des Verkäufers oder Vermieters, möglich sein. Gründen als Käufer oder Mieter droht dann die Gefahr, dass die zuständige Baubehörde den Praxisbetrieb untersagt. Der Gründer bleibt dann auf hohen Kosten sitzen, was in den meisten Fällen eine Vernichtung seiner wirtschaftlichen Existenz bedeutet. Im Folgenden wird daher das Problem der fehlenden Baugenehmigung beleuchtet und es werden mögliche Folgen und Lösungsansätze dargestellt.

Bedeutung einer baurechtlichen Genehmigung

Im Genehmigungsverfahren für Arztpraxen gibt es mehr zu beachten als bei der Beantragung der Baugenehmigung für Gewerberäume, die z. B. als Bürofläche genutzt werden sollen. Das zeigt sich schon daran, dass bei einer Arztpraxis – trotz geplanter Gewerbefläche nach Bauleitplan – eine eigene Baugenehmigung eingeholt werden muss. Arztpraxen müssen mit der Arbeitsstättenverordnung konform sein, über gewisse bauliche Hygiene- und Brandschutz-standards verfügen sowie barrierefrei sein. Zudem müssen medizinische Einrichtungen wie Röntgengeräte oder zahnärztliche Behandlungseinheiten ebenfalls gesondert genehmigt werden.

Problem: (Zahn)Arztpraxis ohne Baugenehmigung

Die Gründe, warum es zum Betrieb einer Praxis ohne Baugenehmigung kommt, sind vielschichtig. So kann dies auf bloßer Unwissenheit von Vermieter oder des (Zahn-)Arztes beruhen. Oftmals ist ein nachträglicher Umbau ohne Anzeige Auslöser für die fehlende Baugenehmigung. Allerdings schützt Unwissenheit nicht vor folgenden Konsequenzen.

Baurechtliche Auswirkungen

Eine fehlende Baugenehmigung kann einige schwere Folgen haben. Das Bauamt kann entsprechend der Schwere des Verstoßes gem. § 213 BauGB ein Bußgeld in Höhe bis zu 50.000 EUR verhängen. Ist die Erteilung einer baulichen Genehmigung nicht mehr möglich, muss die bauliche Anlage oft abgerissen bzw. zwangsrückgebaut werden (vgl. § 82 Abs. 1 BauO NRW). Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Sofern ein schwerer Verstoß vorliegt oder es Sicherheitsbedenken gibt, kann das Bauamt bis zur rechtlichen Aufklärung zudem ein Nutzungsver-

bot aussprechen (vgl. § 82 Abs. 2 BauO NRW). Damit dürfen die Räume zunächst nicht mehr genutzt werden. Das Alter der geführten Praxis ist unerheblich, da die Baubehörde auch noch Jahrzehnte nach dem Bau oder Umbau der Anlage tätig werden kann (vgl. § 179 BauGB). Für eine Arztpraxis ohne Baugenehmigung gibt es grundsätzlich auch nach Jahren der Nutzung keinen Bestandschutz.

In einigen Fällen wird man sich möglicherweise auf den Bestandschutz berufen können, im Wesentlichen aber nur, wenn die Praxis während ihres Bestehens irgendwann einmal materiell genehmigungsfähig gewesen wäre. Das ist eher selten der Fall.

Das Betreiben einer Arztpraxis kann auch eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, was ebenfalls zur Versagung der Nutzung und Bußgeldern führen kann.

Versicherungsrechtliche Auswirkungen

Nicht außer Acht zu lassen ist, dass die Gebäudeversicherung im Versicherungsfall die Zahlung im Hinblick auf ungenehmigte Umbauten verweigern kann, sollte für die versicherte bauliche Anlage keine Baugenehmigung vorliegen.

Kauf- und mietrechtliche Auswirkungen

Werden Verträge über eine Immobilie geschlossen, wirkt sich das Fehlen einer Baugenehmigung grundsätzlich auch auf diese Verträge aus, da die Baugenehmigung zu der Beschaffenheit der Immobilie gezählt wird. Das negative Abweichen von einer vereinbarten Beschaffenheit hat einen Sachmangel i. S. d. § 434 BGB zu Folge. Bei Vertragschluss sollte deshalb die Beschaffenheit der Räume und deren Verwendungszeck dringend geregelt werden. Wird hier nicht explizit die spätere Verwendung der Räume als Zahnarzt- bzw. Arztpraxis vereinbart, kann dies schlimmstenfalls dazu führen, dass der Verkäufer oder Vermieter dem Arzt keine als solche nutzbaren Praxisräumlichkeiten schuldet.

Fehlt die Baugenehmigung beim Kauf einer Zahnarzt- bzw. Arztpraxis, kann ein Sachmangel i. S. d. § 434 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BGB vorliegen. Dieser gibt dem Käufer die Möglichkeit einer Nacherfüllung; er kann also die Mangelbehebung verlangen, vom Vertrag zurücktreten oder den Kaufpreis mindern. Ein Schadensersatzanspruch wegen anfänglicher Unmöglichkeit der Übereignung einer mangelfreien Praxis kann ebenfalls geltend gemacht werden. Sollten bereits Investitionen in die Praxis geflossen sein, können diese als Ersatz vergeblicher Aufwendungen zu-

rückgefordert werden. Zu beachten ist allerdings, dass dem Verkäufer i. d. R. zuerst ein Recht zur Nacherfüllung gewährt werden muss (§ 440 BGB). Ihm muss also grundsätzlich angemessene Zeit eingeräumt werden, die Baugenehmigung zu erhalten. Gleches gilt für den Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags.

Verhängnisvoll kann für den Käufer oder Mieter der Praxis ein vertraglicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte werden. Denn ist die Sach- und Rechtsmängelgewährleistung ausgeschlossen, hat der Praxiskäufer oder Mieter nur noch sehr begrenzte Möglichkeiten, seine Rechte auszuüben. Gem. § 444 BGB gilt ein Ausschluss der Gewährleistungsrechte nur dann nicht, wenn der Verkäufer den Mangel an der Sache arglistig verschwiegen hat. Arglistiges Verschweigen bedeutet das bewusste und vorsätzliche Darlegen oder Verschweigen von Tatsachen. Gleches gilt, wenn der Verkäufer eine Garantie für die Beschaffenheit übernommen hat.

Ein Rücktrittsrecht vom Praxiskaufvertrag kann sich z. B. aus der Kenntnis des Verkäufers über das Fehlen der Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Kaufs ergeben, wenn der Verkäufer dies dem Käufer gegenüber verschweigt. Dies begründet auch einen Anspruch des Käufers auf Ersatz des ihm entstandenen Schadens.

Gleches gilt für den Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags (§§ 535 ff. BGB). Allerdings hat der Mieter anders als der Käufer keinen Nacherfüllungsanspruch bei Sachmängeln. Er kann aber die Miete mindern und in Fällen der notwendigen Selbstvornahme den Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Zudem gilt im Mietrecht die verschuldensunabhängige Haftung für Mangel der Mietsache, woraus sich Schadensersatzansprüche des Mieters ergeben können, sodass er sich ggf. auch von Vertrag lösen kann.

Leider ist es nicht unüblich, dass die Sach- und Rechtsmängel im Kauf- oder Mietvertrag ausgeschlossen werden. Ebenso kann es aufgrund vertraglicher Vereinbarung die Pflicht geben, die entsprechenden Genehmigungen auf den Käufer oder Mieter überzuleiten, was gerade in Mietverträgen häufig vereinbart wird.

Neben den gesetzlichen Gewährleistungsrechten ist es möglich, den Kauf- oder Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB anzufechten. Die Anspruchsbegründung stellt jedoch eine höhere Hürde auf. Für eine Anfechtung nach § 123 BGB muss ein Irrtum über die Beschaffenheit der Räumlichkeiten erregt oder aufrechterhalten werden und die Erregung bzw. Aufrechterhaltung des Irrtums muss arglistig, also im Wesentlichen vorsätzlich getägtigt werden.

Dies kann bereits der Fall sein, wenn der Täuschende mit der Möglichkeit der Unrichtigkeit seiner Angaben rechnet oder ins Blaue hinein unrichtige Behauptungen aufstellt. Tatsachen werden insbesondere dann verschwiegen, wenn der Handelnde eine Aufklärungspflicht hat. Aufklärungspflichten bestehen bei besonders relevanten und entscheidenden Eigenschaften der Sache, die im schlimmsten Fall zu wirtschaftlichen Schäden des Vertragspartners führen und über die Frage des Vertragsschlusses entscheiden können. Spätestens entsteht eine solche Pflicht zur Aufklärung aber mit der entsprechend gestellten Frage durch den Käufer oder Mieter. Das Fehlen einer Baugenehmigung stellt ein erhebliches wirtschaftliches Risiko für einen Praxiskäufer dar, wenn dieser auf des Bestandschutz der Räumlichkeiten als Arztpraxis vertraut, da die Praxis ohne Baugenehmigung nicht betrieben werden darf und keine Gewissheit besteht, ob eine Baugenehmigung überhaupt erteilt wird. Die Erklärung der Anfechtung ist binnen eines Jahres nach Kenntnisserlangung über die Umstände möglich.

Zudem kann eine Anfechtung wegen eines Eigenschaftsirrtum erklärt werden, wenn beim Kauf der Praxis oder bei Abschluss des Mietvertrags über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Räumlichkeiten wie beispielsweise der Baugenehmigung geirrt wird. Verkehrswesentliche Eigenschaften sind solche, die über die Wertigkeit der Sache entscheiden. Allerdings muss die Anfechtung unverzüglich erfolgen.

Ändern sich schwerwiegende Umstände, die grundlegend für einen Kauf- oder Mietvertrag sind, ist die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB denkbar. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sich die Umstände nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben oder ein

gemeinsamer Motivirrtum vorliegt und die veränderten Umstände nicht Vertragsinhalt geworden sind. Zusätzlich dürfte der Vertrag mit Voraussicht auf solche Änderungen nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen wurden sein, sodass das Festhalten am Vertrag mindestens einer Partei unzumutbar ist. Sind die Voraussetzungen gegeben, ist es möglich nach § 313 Abs.1 BGB den Vertrag entsprechend anzupassen. Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich, steht der beteiligten Partei eine Recht zum Rücktritt vom Vertrag oder im Falle eines Dauerschuldverhältnisses das Recht zur Kündigung zu.

Lösungsansätze und Prävention

Um die Gründung einer Praxis sowie den Übergang einer bestehenden Praxis so reibungslos wie möglich zu gestalten, ist es ratsam, frühzeitig einen Fachplaner einzubinden. Hier kommen u. a. Beratung durch einen Architekten oder ein qualifiziertes Dentaldepot in Betracht. Die vertraglichen Gegebenheiten sind mit einem Anwalt abzustimmen.

Vor baulichen Maßnahmen und einer geplanten Nutzungsänderung sollte unbedingt Kontakt mit dem zuständigen Bauamt aufgenommen werden. Auch die vertraglichen Rahmenbedingungen sollten geprüft werden. Insbesondere im Falle eines Praxisverkaufs ist darauf zu achten, ob der Verkäufer auch Eigentümer der Räumlichkeiten ist. Ist dies nicht der Fall, sollte bereits vor Abschluss eines Kaufvertrags mit dem Eigentümer, i. d. R. dann mit dem Vermieter, geklärt werden, ob eine Baugenehmigung vorliegt oder Bestandschutz besteht. Stellt sich heraus, dass eine Baugenehmigung nicht besteht, kann ggf. mit einem bauvorlageberechtigten Architekten eine solche beantragt werden.

Thomas Bischoff

Rechtsanwalt
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
Riehler Straße 36, 50668 Köln
E-Mail: service@bischoffundpartner.de
Web: bischoffundpartner.de