

Mietvertrag Zahnarztpraxis

zwischen

.....

- nachfolgend Vermieter -

und

.....

- nachfolgend Mieter -

wird nachfolgender Mietvertrag geschlossen, der von dem Vermieter unter der fortlaufenden Nr. ... geführt wird, die bei allen Zahlungen angegeben werden soll. Die Umsatzsteuer Nr. des Vermieters lautet:

§ 1 Mietobjekt

1.
Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks/der Geschäftsräume(Adresse) und überlässt dem Mieter die auf diesem Grundstück gelegen/zu diesen Geschäftsräumen gehörenden, nachstehend genannten Räume und Flächen:.....

Erdgeschoss, Kellerraum sowie Stellplätze

2.
Die vorgenannten Räume und Flächen werden vermietet zum Betrieb einer Zahnarztpraxis.

(Hinweis: Ggf. Zweck erweitern, sodass alle nach dem Berufsrecht zulässigen Tätigkeiten auch nach dem Mietvertrag durchgeführt werden dürfen.)

§ 2 Mietdauer, Kündigung

1.
Das Mietverhältnis beginnt am und endet am

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

(Hinweis: Ggf. Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags vereinbaren.)

§ 3 Mietzins

1.

Der monatlich im Voraus zu zahlende Mietzins setzt sich zusammen aus

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

2.

Der Gesamtbetrag der monatlichen Miete, einschließlich der 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 bei der

Bank:....., IBAN.....
zu zahlen.

Nebenkosten sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrVKV (Betriebskostenverordnung).

§ 4 Abrechnung der Vorauszahlungen

Der Vermieter hat die Betriebskosten jährlich abzurechnen, sobald ihm die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Kostenunter- oder Kostenüberschreitungen sind unverzüglich auszugleichen. Bei einer Änderung der Betriebskosten sind die Vorauszahlungen anzupassen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

§ 5 Beheizung und Warmwasserversorgung

1.

Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 15.09. bis 15.05. im üblichen Umfang in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter hierüber nach billigem Ermessen. Dabei garantiert der Vermieter auch außerhalb der Heizperiode eine Raumtemperatur in den Mieträumen von 22 Grad Celsius.

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 anbringen.

(Hinweis: Ggf. regeln, dass nach Auszug auf den Praxisschildern ein Hinweis auf die neuen Praxisräume für eine festzulegende Dauer angebracht werden darf.)

§ 7

Renovierung

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

(Hinweis: Soweit der Mieter oder Vermieter Änderungen an den Praxisräumlichkeiten vornehmen, sind diese genau zu beschreiben. Regelungen zur Rückbauverpflichtung sind ggf. aufzunehmen. Zudem sollte steuerlich abgeklärt werden, wer die Arbeiten sinnvollerweise im Hinblick auf die Abschreibung übernimmt.)

§ 8

Ausweitung der Praxistätigkeit, Untervermietung

(Hinweis: Aufnahme von Partnern, Untervermietung sind individuell abzustimmen.)

§ 9

Beendigung der Praxistätigkeit, Tod des Mieters

(Hinweis: Individuell abzustimmen.)

§ 10
Konkurrenzschutz

Der Vermieter gewährt dem Mieter für die in § 1 Abs. 2 bezeichnete Tätigkeit gegenüber den anderen Mietern des Gebäudes einen Konkurrenzschutz.

§ 11
Kassenzahnärztliche Genehmigung

Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt durch die Erteilung einer Genehmigung zur Ausübung einer Zahnarztpraxis durch den Zulassungsausschuss der zuständigen Kassenzahnärztlichen Vereinigung für den Mieter. Der Mieter verpflichtet sich nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Zulassung zu beantragen und alles ihm Mögliche und Zumutbare zu tun, um die Genehmigung zu erhalten.

(Hinweis: Ggf. aufschiebende Bedingungen auch für Finanzierung der Praxis, Abschluss eines Kaufvertrages mit dem vorherigen Inhaber u.ä. aufnehmen.)

§ 12
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 die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame Bestimmung, die den ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitgehend entspricht.

....., den

.....
Vermieter

.....
Mieter.