



DER MIETVERTRAG

Warum gute Beratung existenziell ist

In der Regel werden Apothekerräumlichkeiten angemietet. Da der dabei abgeschlossene Vertrag das Fundament des Geschäftsbetriebs bildet, ist seine Prüfung so wichtig wie die Überprüfung aller wirtschaftlichen Daten im Vorfeld. Bei Verhandlungen über den Kaufpreis ist es zudem für den Geschäftswert von Bedeutung, wie der bisherige Mietvertrag aussieht.

Das Besondere beim Mietvertrag für eine Apotheke: Es handelt sich um einen Gewerberaummietvertrag, bei dem die meisten Schutzvorschriften aus dem Wohnraummietrecht nicht gelten, und außerdem muss noch auf spezifische Vorgaben geachtet werden, die sich z. B. aus der Apothekenbetriebsordnung und dem Apothekengesetz ergeben.

Der erste wichtige Punkt, den es beim Abschluss eines Mietvertrags zu beachten gilt, ist die schriftliche Form. Die Schriftform ist aber nicht zweifelsfrei bei einer losen Ansammlung von be-

schriebenen Blättern bewahrt. Nur bei einer fortlaufenden Durchnummerierung und einer Einzelparaphierung (jede Seite wird unterschrieben) ist Sicherheit gegeben. Denn fehlt z. B. bei einer Mietdauer über einem Jahr ein schriftlicher Vertrag, gilt er als für unbestimmte Zeit geschlossen. Und ein solcher Mietvertrag kann von beiden Seiten kurzfristig am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Quartals gekündigt werden. Von existenzieller Bedeutung kann wiederum eine Regelung sein, wonach bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die durch Krankheit bedingt sind, eine Untervermietung oder Verpachtung möglich ist oder im Todesfall des Mieters das Kündigungsrecht des Vermieters gemäß § 580 BGB ausgeschlossen wird. Gleichzeitig müssen jedoch in diesem Fall die Erben geschützt werden, wenn es diesen nach dem Todesfall nicht gelingt, in der Verwaltungszeit einen Nachfolger zu finden.

Um spätere Schwierigkeiten zu vermeiden, sind in einem Mietvertrag daher vor allem folgende Inhalte wichtig, rät etwa Rechtsanwalt Stefan Kurth von Schneider+Partner in Dresden:

- genaue Bezeichnung des Mietgegenstands (Lageplan)
- konkrete Mietdauer (max. 30 Jahre, §§ 550, 578 BGB)
- Optionsrechte (z. B. Vertragsverlängerung/Option möglichst nach zehn Jahren um vier mal weitere fünf J.)
- Untervermietungs- und Todesfallregelung (§ 580 BGB), d.h. mit Ausschluss des Kündigungsrechts des Vermieters und Kündigungsrecht der Erben bei fehlender Nachfolge
- Miethöhe (Achtung: Keine Abhängigkeit vom Umsatz vereinbaren!)
- Wertsicherungsklausel ohne Rückwirkungsmöglichkeit
- Konkurrenzschutz
- Regelung bei Schönheitsreparaturen und Nebenwirkungen

Einzelheiten bedürfen immer eines individuellen Beratungsgesprächs. Denn ein Mietvertrag mit Fehlern oder fehlenden Details kann einen Apotheker die Existenz kosten, noch bevor er so richtig angefangen hat.