

## Beispiel Mietvertrag Arztpraxis

### MIETVERTRAG ÜBER EINE ARZTPRAXIS

zwischen

Frau A

-nachstehend Vermieterin genannt-

und

Herrn B

-nachstehend Mieter genannt-

#### § 1 Mietobjekt

1. Vermietet werden im Haus C-Straße, Berlin, die im 1. OG rechts liegenden Räume zum Betrieb einer Arztpraxis für Innere Medizin. Der Mieter darf den Aufzug des Objektes mitbenutzen. Die vorbezeichneten Mietflächen sind aus dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Grundrissplan, der Inhalt des Vertrages ist, ersichtlich. Die Räume sind rot markiert in der Anlage 1 eingezeichnet.
2. Die Mietfläche beträgt ca. .... m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Nettogrundrissfläche nach DIN 277. Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt.

#### § 2 Mietzweck, Schlüssel, Konkurrenzschutz

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Arztpraxis mit der Fachrichtung Innere Medizin.
2. Eine von § 2 Ziff. 1 abweichende Nutzung der Mieträume ist dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterin gestattet. Die Nutzung der Mieträume zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
3. Für seine Zwecke eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse in persönlicher und sachlicher Hinsicht hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen, behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
4. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel übergeben:
  - 7 Systemschlüssel für die Schließanlage
  - 4 Briefkastenschlüssel

Die Anfertigung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel durch den Mieter kann die Vermieterin ohne den Nachweis eines Verschuldens des Mieters auf dessen Kosten Ersatzschlüssel anfertigen lassen. Ist die Gefahr des Missbrauchs abhanden gekommener Schlüssel durch den Mieter nicht sicher auszuschließen, ist die Vermieterin auch berechtigt, auf Kosten des Mieters betroffene Schlösser bzw. Schließanlagen austauschen zu lassen.

5. Die Vermieterin gewährt dem Mieter keinen Konkurrenzschutz.

### **§ 3 Mietbeginn, Mietdauer, Optionsrecht**

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2021 und endet am 31.12.2030.
2. Der Mieter erhält ein 2-maliges Optionsrecht, durch einseitige Erklärung den Mietvertrag zu den geltenden Bedingungen jeweils um 5 Jahre zu verlängern. Der Mieter hat die erstmalige Ausübung des Optionsrechtes bis spätestens 31.12.2029 durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin auszuüben. Die Ausübung des zweiten Optionsrechtes hat bis spätestens 31.12.2034 durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin zu erfolgen.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) nicht ein.

### **§ 4 Außerordentliches Kündigungsrecht**

Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen. Für die Vermieterin liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn:

- der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, der die Rechte der Vermieterin in erheblichem Maße verletzt, insbesondere wenn er einem Dritten den Gebrauch der Mietsache unbefugt überlässt oder er die Mietsache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht gefährdet, trotz Abmahnung fortsetzt.
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden nachhaltig stört, dass der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- der Mieter behördliche Anordnungen nicht einhält.
- der Mieter ungeachtet einer Abmahnung die Räume oder einen Teil davon zu anderen als zu den in § 2 Abs. 1 vereinbarten Zwecken benutzt.

- der Mieter seiner Verpflichtung gemäß § 6 Ziff. 2 nicht nachkommt und die Vermieterin von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen wird.

### **§ 5 Miete, Nebenkosten**

1. Die monatliche Grundmiete beträgt **EUR 3.400,00**
2. Neben der Miete hat der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung für die in § 6 aufgeführten Betriebskosten in Höhe von **EUR 400,00**  
monatlich zu bezahlen.  
Die monatliche Gesamtleistung des Mieters beträgt somit bei Mietbeginn **EUR 3.800,00**
3. Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung sind kostenfrei, monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag auf folgendes Konto zu bezahlen:

Kreditinstitut:

Kontoinhaber:

IBAN:

BIC:

### **§ 6 Betriebskosten, Verzugsfolgen, Abrechnung**

1. Neben der Miete hat der Mieter sämtliche Betriebskosten unter Einschluss der hierauf entfallenden Mehrwertsteuer zu tragen. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Abgaben, Beiträge, Gebühren und Kosten, soweit diese durch das Eigentum und/oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstehen oder neu anfallen, insbesondere alle Kosten, die gemäß den §§ 1 Abs. 1, 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung (Anlage 2 zu diesem Vertrag) als Betriebskosten umlagefähig sind. Darüber hinaus hat der Mieter die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung zu tragen. Beide Parteien gehen davon aus, dass der in der Betriebskostenverordnung genannte Kostenkatalog für Wohnräume aufgestellt ist und deshalb in einem erweiterten, der Gewerbenutzung entsprechenden Sinn zu verstehen ist.
2. Für folgende Betriebskosten erfolgt die Verbrauchserfassung für die Mieträume über gesonderte Messgeräte:
  - Strom
  - Fernwärme

Den Ausgleich der vorstehenden Kosten übernimmt der Mieter unmittelbar gegenüber den betreffenden Versorgungsunternehmen als deren Kunde und entsprechend dem von diesen Unternehmen praktizierten Abrechnungsverfahren. Der Mieter hat die entsprechenden Versorgungsverträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen. Er stellt die Vermieterin insoweit von sämtlichen Forderungen der Versorgungsunternehmen frei.

3. Über die übrigen Betriebskosten im Sinne von § 6 Abs. 1 und die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen hat die Vermieterin jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraumes mitzuteilen.
4. Die Umlage der Betriebskosten erfolgt, soweit diese nicht gemäß § 6 Ziff. 2 unmittelbar vom Mieter auszugleichen sind, wie folgt:  
  
Die Umlage der Betriebskosten erfolgt gemäß dem von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen und in der entsprechenden Jahresabrechnung verwandten Schlüssels.
5. Einwendungen gegen die nach Ziff. 3 zu erstellenden Abrechnungen hat der Mieter der Vermieterin spätestens zum Ablauf des 6. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnungen nicht mehr geltend machen.
6. Ergibt die Betriebskostenabrechnung einen erheblichen Rück- oder Nachzahlungsbeitrag oder sind sonstige wesentliche Änderungen in diesen Kostenarten zu erwarten, sind beide Parteien berechtigt, eine entsprechende Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen zu verlangen. Die Änderung der jeweiligen Vorauszahlung tritt mit dem auf den Zugang des Anpassungsschreibens folgenden Monatsersten in Kraft.
7. Werden Betriebskosten neu eingeführt oder tritt durch Erhöhung eine Mehrbelastung der Vermieterin ein, ist die Vermieterin berechtigt, diese vom Zeitpunkt der Entstehung an nach einem Umlageschlüssel entsprechend billigem Ermessen an den Mieter weiterzugeben.
8. Bringt es der Geschäftsbetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterial oder anderes, die Müllgefäße besonders auffüllendes Material in größerem Umfang anfällt, so ist er verpflichtet, die Kosten für zusätzliche Müllgefäße zu tragen, die die Vermieterin -soweit rechtlich vorgesehen- anfordert.

### **§ 7 Wertsicherungsklausel**

1. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Indexstand bei Vertragsbeginn oder bei der letzten Mietpreisanpassung um mehr als 5 % nach oben oder unten, ändert sich auch die Miete in entsprechendem Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Der vorbezeichnete Index hatte im Monat ..... einen Punktestand von .....
2. Sollte die Regelung unter § 7 Ziff. 1 unwirksam sein oder werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine dem Gewollten möglichst nahekommende Ersatzvereinbarung zu treffen.

3. Kommt eine Ersatzvereinbarung nach § 7 Ziff. 2 nicht zustande, soll ein von der Industrie- und Handelskammer Stuttgart zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Gesamtlebenshaltungskosten und an der Entwicklung des Mietpreises für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.
4. Führt die Vermieterin Maßnahmen zur Modernisierung der Mietsache oder zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser durch oder ist sie zu Veränderungen aufgrund behördlicher Anordnungen verpflichtet, ist sie zu einer nachfolgenden Mieterhöhung entsprechend den §§ 559 bis 559b BGB berechtigt.

### **§ 8 Übergabe und Ausstattung der Mieträume**

1. Der Ehemann der Vermieterin hat seit 01.10.2004 in den Mieträumen eine erfolgreiche, gut eingeführte, sehr gut ausgestattete Arztpraxis für Innere Medizin betrieben. Die Parteien sind sich einig, dass die Mieträume in einem für den Mietzweck geeigneten Zustand sind. Mängel der Mietsache sind zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht vorhanden. Der Mieter hat sich über den Zustand der Mietsache ausführlich informiert und die Mieträume mehrfach begangen und begutachtet. Mit separatem Praxisübergabevertrag hat der Mieter von dem Vormieter, dem Ehemann der Vermieterin, die Praxiseinrichtung gekauft. Infolge dessen kann der Praxisbetrieb problemlos und lückenlos fortgeführt werden. Umbauten in wesentlichem Umfang sind nicht erforderlich. Weitergehende Herstellungs-, Erhaltungs- und Renovierungspflichten für den bei Übergabe zu gewährleistenden Zustand sind zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart worden. Soweit mit dem beabsichtigten Praxisbetrieb künftig erhöhte Anforderungen insbesondere in Bezug auf die Beschaffenheit der baulichen Anlagen, der technischen Anschlüsse und der Versorgung mit Wasser und Energie einhergehen sollten, übernimmt die Vermieterin keine Gewähr für die Erfüllung solcher Anforderungen. Der Mieter wird insoweit darauf verwiesen, die Mieträume vorbehaltlich der nach diesem Vertrag erforderlichen Zustimmung seinerseits entsprechend auszustatten.
2. Zu den Mieträumen gehören folgende Einrichtungen und Anlagen:
  - 1 - Empfangstheke
  - 1 - zentraler Einbauschränk
  - 4 - Klimaanlagegeräte
  - 1 - Akustikdecke inkl. Downlights
  - 1 - Abtrennung zwischen Empfangsbereich und Abrechnungszimmer, bestehend aus Glaselementen
  - 1 - Glastrennwand mit Schiebetür im Wartezimmer

Diese Sachen stehen und verbleiben im Eigentum der Vermieterin. Diese Einrichtungsgegenstände sind in dem als Anlage 1 dem Mietvertrag beigelegten Plan blau eingezeichnet. Dem Mieter ist deren Nutzung im Rahmen des in § 2 Ziff. 1 bezeichneten Mietzwecks für die Dauer der Mietzeit ohne die Verpflichtung zur Leistung eines zusätzlichen Entgelts gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Klimaanlage jährlich zu warten und die Wartungskosten in vollem Umfang zu übernehmen. Dar-

über hinaus verpflichtet sich der Mieter, bezüglich der Leuchten selbst für Leuchtmittel zu sorgen.

3. Soweit der Mieter im Rahmen des vertraglichen Mietgebrauches die Installation weiterer Anschlüsse und technischer Einrichtungen, insbesondere für Apparaturen der medizinischen Diagnostik und Therapie, für Telekommunikation, Energieversorgung, Datenverarbeitung sowie für Luft- und Klimatechnik wünscht, hat er auch die dafür erforderlichen Vorkehrungen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu treffen. Soweit solche Installationen und Einrichtungen bauliche Eingriffe und Veränderungen erforderlich machen, ist der Mieter hierzu nur mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt.
4. Die nach Ziff. 3 gestatteten und gegebenenfalls nachträglich genehmigten Einrichtungen sind vom Mieter auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung fachgerecht herzustellen, zu erhalten, zu sichern, zu warten und instand zu halten. Der Mieter stellt die Vermieterin von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit bezeichneten Einrichtungen und den vorstehend aufgeführten Mieterpflichten steht.
5. Die Gestattung der in Ziff. 3 bezeichneten sowie von nachträglich bewilligten Maßnahmen ergeht unter Ausschluss jeglicher Zusicherung und Gewähr für ihre Realisierbarkeit sowie vorbehaltlich der Rechte Dritter, öffentlich-rechtlicher Verbote, Auflagen, Beschränkungen und Genehmigungspflichten.
6. Etwa erforderliche Zustimmungen oder Genehmigungen Dritter hat der Mieter auf eigene Kosten selbst einzuholen. Die Vermieterin sagt dem Mieter im Rahmen des vereinbarten Vertragszweckes ihre Mitwirkung zu, soweit es ihrer für die Einholung solcher Zustimmungen oder Genehmigungen bedarf.

### **§ 9 Besondere Pflichten des Mieters, Sondermüll**

Die bereits vorhandenen Müllcontainer stehen ausschließlich für die Entsorgung von Haushaltsabfällen zur Verfügung. Dem Mieter obliegt es in eigener Zuständigkeit, in Abstimmung mit den hierfür zuständigen Behörden und Entsorgungsunternehmen für die Entsorgung von Chemikalien, Gefahrstoffen und sonstigem Sondermüll zu sorgen. Sämtliche Kosten, die mit der Entsorgung solcher Stoffe in Zusammenhang stehen, trägt der Mieter unmittelbar im Benehmen mit den hierfür zuständigen Unternehmen und Behörden. Der Mieter stellt die Vermieterin von jeder Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit der Entsorgung der bezeichneten Stoffe steht.

### **§ 10 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung**

1. Der Mieter kann gegenüber Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag mit einer Schadensersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung schriftlich angezeigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
2. Eine Minderung der Miete ist nur dann zulässig, wenn die Minderung von Vermieterseite aus anerkannt, mithin unstreitig oder dem Grunde und der Höhe nach rechts-

kräftig festgestellt ist. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch sowie bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche des Mieters bleiben hiervon unberührt.

### **§ 11 Mietkaution**

1. Der Mieter hat bis spätestens zwei Wochen vor dem in § 3 festgelegten Mietbeginn eine Mietkaution in Höhe von EUR 10.200,00 auf das in diesem Vertrag bezeichnete Konto der Vermieterin einzubezahlen.
2. Die Vermieterin hat die Mietkaution bei einem Kreditinstitut ihrer Wahl auf einem gesondert geführten Konto anzulegen, das auf ihren Namen eingerichtet wird. Der Kautionsbetrag ist mit einem Zinssatz anzulegen, der mindestens dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entsprechenden Zinssatz entspricht.
3. Die Vermieterin ist zur Zurückbehaltung der Mietsache bis zur Leistung der Mietkaution berechtigt.
4. Die Vermieterin ist berechtigt, auch während der Mietzeit Ansprüche aus dem Mietverhältnis durch Rückgriff auf die Kautionszahlung zu befriedigen. In diesem Fall kann sie von dem Mieter verlangen, die Kautionszahlung wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.
5. Befindet sich der Mieter mehr als zwei Wochen mit der nach Ziff. 1 geschuldeten Zahlung des Kautionsbetrages in Rückstand, berechtigt dies die Vermieterin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.
6. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Vermieterin über die Mietkaution abzurechnen. Hierfür steht ihr ab Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnungsfrist von 6 Monaten zur Verfügung. Ist bei Mietende noch über die Betriebskosten abzurechnen, kann die Vermieterin zur Abdeckung des zu ihren Gunsten zu erwartenden Saldos einen nach eigenem Ermessen zu bestimmenden Schätzbetrag auch länger einbehalten. Für die Dauer der vorstehend bezeichneten Fristen kann der Mieter wegen seines Anspruches auf Kautionsrückgewähr weder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen noch die Aufrechnung gegenüber der Forderung des Vermieters erklären.
7. Im Falle der Veräußerung der Mietsache durch die Vermieterin (§ 566 BGB) kann die ausscheidende Vermieterin es sich wegen aller bis zur Eintragung des Erwerbers im Grundbuch entstehenden Ansprüche nach Maßgabe von Ziff. 4 aus der Kautionszahlung befriedigen. Mit erfolgter Grundbucheintragung hat die ausscheidende Vermieterin den zu diesem Zeitpunkt valutierenden Kautionsbetrag (Kautionssumme zzgl. Zinsen abzgl. zugunsten der Vermieterin erfolgter Verrechnungen) auf den Erwerber zu übertragen. Die Übertragung kann nach Wahl der ausscheidenden Vermieterin durch die Umschreibung des Kautionskontos auf den Namen des Erwerbers oder durch Auszahlung des Kautionsguthabens an den Erwerber erfolgen. Mit erfolgter Übertragung wird die ausscheidende Vermieterin von der Pflicht zur Rückerstattung der Kautionszahlung befreit. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters, gegenüber der ausscheidenden Vermieterin die Rückerstattung unberechtigt vereinnahmter Kautionsbeträge zu verlangen.

## **§ 12 Schönheitsreparaturen, Anzeige von Mängeln und Gefahren**

1. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, die Pflege der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.
3. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
  - a. In Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre.
  - b. In Büro-, Werkstatt- und Geschäftsräumen, Fluren und Toiletten alle 9 Jahre.
  - c. In anderen Nebenräumen alle 10 Jahre.
4. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.
5. Etwaige Mängel der Mietsache, drohende Gefahren für die Mietsache und die Anmaßung von Rechten Dritter an der Mietsache hat der Mieter der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Pflicht des Mieters zur unverzüglichen Anzeige erstreckt sich auch auf Gefahren für das Eigentum, das Leben, den Körper, die Gesundheit und sonstige Rechte Dritter, soweit deren Interessen durch die Mietsache und den von ihr gemachten Gebrauch in nicht nur unerheblichem oder verkehrsüblichem Umfang betroffen sind.

## **§ 13 Betreten der Mieträume**

1. Die Vermieterin ist bei Vorliegen berechtigter Interessen befugt, die Mieträume nach zwei-tägiger vorheriger Ankündigung zu betreten und zu besichtigen oder hiermit andere Personen zu beauftragen.
2. Ein berechtigtes Interesse besteht insbesondere dann, wenn an den Mieträumen oder angrenzenden Bauteilen Umbauten, Modernisierungsarbeiten oder Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder wenn Anlagen, die für die Mieträume und ihre zeitgemäße Ausstattung zweckdienlich sind (z.B. für die Versorgung mit Wärme, Wasser, Gas und Strom), zu installieren, zu warten oder zu kontrollieren sind. Ein berechtigtes Interesse ist außerdem dann gegeben, wenn eine vorangegangene Besichtigung Anlass zu Beanstandungen gegenüber dem Mieter gegeben hatte.
3. Beabsichtigt die Vermieterin die Veräußerung oder Weitervermietung der Mieträume, hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung durch die Vermieterin die Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

## **§ 14 Bauliche Eingriffe und Veränderungen**

1. Die Vermieterin ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Umbauten, Modernisierungsarbeiten und Reparaturen in den Mieträumen und angrenzenden Bauteilen durchzuführen, wenn dies zur Erhaltung oder Verbesserung der Mieträume oder angrenzender Bauteile, zur Einsparung von Energiekosten oder zur Abwehr und Beseitigung von Schäden und Gefahrabwehr für die Mieträume oder angrenzende Bauteile zweckdienlich ist. Eine Verbesserung der Mieträume im Sinne dieses Vertrages kann insbesondere auch darin begründet liegen, dass die Maßnahme der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung der Mieträume bzw. des Gesamtobjektes förderlich ist.
2. Die in Ziff. 1 bezeichneten Maßnahmen hat der Mieter grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Der Mieter kann ausnahmsweise eine angemessene Herabsetzung der Miete geltend machen, wenn die von der Vermieterin veranlassten Arbeiten eine so erhebliche Beeinträchtigung im Mietgebrauch bewirkt, dass die Fortentrichtung der vollen Miete für den Mieter unbillig wäre. Mit weitergehenden Ansprüchen ist der Mieter insoweit ausgeschlossen. Die Regelungen in § 10 zur Durchsetzung einer Mietminderung bleiben von diesen Regelungen unberührt.
3. Der Mieter darf bauliche Veränderungen an den Mieträumen und Änderungen am Inventar oder an den technischen Einrichtungen und Versorgungsanlagen nur dann vornehmen, wenn die Vermieterin dem zuvor schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung der Vermieterin kann der Mieter unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange der Vermieterin nur für solche Maßnahmen verlangen, deren Unterbleiben den vertraglichen Mietzweck wesentlich beeinträchtigen oder für den Mieter eine unbillige Härte bewirken würde.

### **§ 15 Wegnahme von Einrichtungen, Rückbau, Aufwendungsersatz**

1. Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, auf seine Kosten, die von ihm eingebrachten Einrichtungen aus den Mieträumen zu entfernen, alle Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder bezugsfertig herzustellen.
2. Die Regelungen in Ziff. 1 gelten nicht im Falle einer Weitervermietung an einen Ersatzmieter im Sinne von § 17. Die Pflicht des Ersatzmieters zur Erfüllung der in Ziff. 1 bezeichneten Pflichten bleibt hiervon unberührt.

### **§ 16 Rückgabe der Mietsache, Nutzungsentschädigung**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume und die Nebenräume in vertragsgemäßem Zustand zu versetzen, vollständig zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln bezugsfertig an die Vermieterin herauszugeben.
2. Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die geschuldete vertragliche Miete zzgl. der zuletzt geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen fortzuentrichten. Der Vermieterin bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

### § 17 Untervermietung, Ersatzmieter, Praxisverkauf

1. Eine Untervermietung der Mieträume oder von Teilen hierfür ist dem Mieter nicht gestattet.
2. Für den Fall, dass der Mieter krankheitsbedingt an der weiteren Berufsausübung verhindert sein sollte, was durch ein amtsärztliches Zeugnis nachzuweisen ist, kann der Mieter der Vermieterin einen Ersatzmieter stellen. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Mieter sich aufgrund beruflicher Fortbildung umorientiert oder sich im Bereich von Forschung, Wissenschaft und Lehre ein neues berufliches Betätigungsfeld erschließt oder die weitere Führung der Arztpraxis für ihn aus sonstigen Gründen nicht mehr möglich oder zumutbar ist.
3. Die Stellung eines Ersatzmieters hat der Mieter der Vermieterin mindestens sechs Monate vor dem im Aussicht genommenen Mieterwechsel schriftlich unter genauer Angabe der Gründe anzubieten, aus denen er das Recht zur Ersatzmieterstellung ableitet.
4. Die Annahme eines Angebotes des Mieters zur Ersatzmieterstellung und die Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgen durch den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages mit einem vom Mieter vorgeschlagenen Ersatzmieter und mit Wirkung ab dem mit dem Ersatzmieter vereinbarten Mietbeginn. Von dem Vertragsschluss hat die Vermieterin dem Mieter unverzüglich Mitteilung zu machen.
5. Die Vermieterin kann den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Ersatzmieter aus wichtigem Grund ablehnen. Ein zur Ablehnung berechtigender Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn
  - der Ersatzmieter nicht bereit ist, in das Mietverhältnis zu allen mit diesem Vertrag festgelegten Bedingungen und zusätzlich mit einer Mietdauer von mindestens fünf weiteren Jahren einzutreten, selbst soweit nach diesem Vertrag nur noch eine kürzere Restlaufzeit vorgesehen ist.
  - erhebliche Bedenken gegen die fachliche Eignung des Ersatzmieters oder gegen seine Befähigung bestehen, eine Arztpraxis mit wirtschaftlichem Erfolg zu führen.
  - der Ersatzmieter einen von diesem Vertrag abweichenden Mietzweck verfolgt, der nach der freien unternehmerischen Entscheidung der Vermieterin nicht ihren Vorstellungen von der Gesamtnutzung des Objektes entspricht.
  - von dem Ersatzmieter früher eingegangene Mietverhältnisse wegen Zahlungsverzuges oder sonstiger erheblicher Vertragsverstöße vorzeitig aufgekündigt wurden oder wenn er einem berechtigtem Auskunftsverlangen der Vermieterin nach seiner Bonität nicht nachkommt.
6. Für den Fall, dass der Mieter mit dem Ersatzmieter die entgeltliche oder unentgeltliche Übernahme von Einrichtungen oder der Praxis als solche vereinbart, berührt dies die mit diesem Vertrag zugunsten der Vermieterin eingegangenen Verpflichtungen betreffend die Abwicklung des Mietverhältnisses und seine Beendigung nicht. Der Mieter hat der Vermieterin jeglichen Schaden zu ersetzen, der dieser durch anderweitige Rechtsgeschäfte und Verfügungen entsteht.

7. Die für die Beendigung des Mietverhältnisses geregelten Mieterpflichten sind - soweit dieser Vertrag hierzu nicht ausdrückliche Regelungen enthält- im Falle des vertragsgerechten Ausscheidens des Mieters aufgrund einer Ersatzmieterstellung nicht einschlägig. Die entsprechenden vertraglichen Pflichten des Ersatzmieters bleiben davon unberührt.
8. Die Mietkaution verbleibt im Falle der Ersatzvermietung bei der Vermieterin. Es bleibt dem Mieter vorbehalten, sich vom Ersatzmieter unmittelbar einen entsprechenden Ausgleich zu verschaffen. Ab dem Beginn der Ersatzvermietung (vgl. Ziff. 4) gelten die zur Mietkaution niedergelegten vertraglichen Bestimmungen unmittelbar im Verhältnis zwischen Vermieter und Ersatzmieter.

### **§ 18 Vertragsänderung, Nebenabreden**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.
2. Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
3. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Stuttgart.

### **§ 19 Schriftformheilungsklausel**

Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse des § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hierdurch gegenseitig auf Verlangen die jeweils andere Partei hinsichtlich aller abgeschlossener Vereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 126, 550 BGB herzustellen und verzichten auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform. Dies gilt nicht nur für den Erstvertrag, sondern für alle gegenwärtigen und zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen. Diese Schriftformheilungsklausel wirkt wegen des Schutzzweckes von § 550 BGB nicht gegenüber einem Erwerber des Mietobjektes.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Vermieterin

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Mieter

Anlagen:

Anlage 1: Grundrissplan

Anlage 2: Betriebskostenverordnung