

SUCHE NACH PRAXISRÄUMLICHKEITEN: WAS IST ZU BEACHTEN?

Janos Kick (Wincasa)

Medizinische Praxen müssen hohen Standards erfüllen und die Räumlichkeiten verfügen über sehr spezifische Eigenschaften. Für den Bezug von Praxisräumlichkeiten gibt es einige Punkte zu berücksichtigen. Worauf speziell zu achten ist und wo es Stolpersteine gibt – je nach Ausgangslage – wissen die Spezialisten des führenden Immobilien-Dienstleisters Wincasa. Mehr dazu in diesem Artikel.

Beim Bezug von Arztpraxen unterscheidet man in der Regel zwei Szenarien. Entweder wird eine Mietfläche gefunden, die sich im Rohbau befindet und nach den eigenen Bedürfnissen ausgebaut wird, oder bestehende Räumlichkeiten werden von einem Vorgänger übernommen beziehungsweise ein Generationenwechsel steht an.

Variante 1 – eine Mietfläche im Rohbau

Der Mietinteressent (Arzt/Ärztin, Mediziner:in oder Therapeut:in) wird auf der Suche nach einer geeigneten Mietfläche fündig, die sich noch im Rohbau befindet. Mietflächen werden selten bereits als Praxisräumlichkeiten, sondern eher als Wohn- oder Geschäftsliegenschaften geplant. Dies bedeutet in der Regel, dass der zukünftige Praxismieter für die Realisierung des gewünschten Mieterausbaus verantwortlich ist und sämtliche damit verbundenen Kosten selbst tragen muss.

Externe Hilfe lohnt sich

Aufgrund der heute bestehenden baulichen Vorschriften empfehlen wir, sich bei der Suche

nach einer Praxisräumlichkeit, welche nicht von einem Vorgänger übernommen wird, fachlich beraten zu lassen. Beauftragen Sie bei der Objektsuche einen erfahrenen Spezialisten – im Idealfall einen Architekten, der sich im Bereich Praxisbau auskennt und mit den Besonderheiten vertraut ist. Der Experte kennt die Ausgangslage sowie Regulative und ist somit in der Lage, die notwendigen Abklärungen vorzunehmen, etwaige Stolpersteine und Unklarheiten im Voraus zu erkennen (zB. Bau- oder Betriebsbewilligung), damit der gewünschten Mieterausbau reibungslos realisiert werden kann. Ebenfalls ist er in der Lage, eine verlässliche Kostenschätzung für den Umbau abzugeben, damit unvorhergesehene, kostspielige Überraschungen vermieden werden.

Damit dieses Unterfangen bestmöglich umgesetzt werden kann, ist es für den externen Experten unerlässlich, dass er folgende Dokumente zur Verfügung hat: Er braucht zum einen den Mietvertrag, in dem die Rahmenbedingungen definiert sind. Zudem die Planunterlagen – nebst Grundrissplan der Mietfläche auch Pläne der Haustechnik. Des Weiteren wird der Ausbaubeschrieb benötigt. Dieser gibt Auskunft zum bestehenden Grundausbau in der Verantwortung des Vermieters und klärt die am Rohbau eines Gebäudes anzuschließenden Bauarbeiten. Darüber hinaus umfasst der Ausbaubeschrieb auch die technische Gebäudeausstattung. In Ergänzung benötigt der Experte für die Planung und Analyse das mietvertraglich vereinbarte Schnittstellenpapier Grundausbau/Mieterausbau. Dieses bildet die Grundlage für die eigentümer- wie

auch mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen, sowie die künftigen Verantwortlichkeiten in Bezug auf den späteren Unterhalt und Ersatz der Bauteile. Er regelt spezifisch die Abgrenzungen von den folgenden Leistungen:

- Leistungen «Vermieter» ohne Kostenfolge für Mieter
- Leistungen «Mieter» mit Kostenfolge für Mieter

In der Regel wird für ein Ausbauprojekt von Praxisräumlichkeiten eine zusätzliche Sicherheitsleistung in der Höhe der Ausbaurkosten verlangt. Diese Garantie steht in keiner Abhängigkeit von der Bonität des Mieters beziehungsweise der Mietdauer. Nach erfolgreichem Abschluss des Umbaus sowie der Erbringung des Nachweises, dass alle Bauprojektrechnungen beglichen wurden, wird diese Sicherheitsleistung wieder aufgelöst.

Ein Praxisausbau hat zahlreiche Anforderungen und gesetzliche Auflagen zu erfüllen, was ihn von einem normalen Büro- oder Wohnausbau stark unterscheidet. Eine moderne Praxisfläche stellt klare Ansprüche an räumliche, organisatorische und technische Rahmenbedingungen. Diese sind die Basis für die Gewährleistung eines effizienten Praxisbetriebs. Ein gut geplanter Praxisgrundriss ist für den Betrieb einer Arztpraxis daher elementar. Es geht beim Praxisausbau in der Regel nicht um extravagante Spezialeinrichtungen, sondern vielmehr darum, die Anforderungen für einen funktionierenden Betrieb

unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Normen gewährleisten zu können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Praxisausbau deutlich komplexer ist als ein normaler Büroausbau. Denn eine Praxis hat nicht nur ästhetische, sondern auch zahlreiche organisatorische, regulatorische, hygienische, technische und funktionelle Anforderungen zu erfüllen. Die Planung eines Praxisausbaus erfordert daher fundierte Planungskompetenz und Expertise.

Es ist unabdingbar, diese speziellen Anforderungen bei einem Praxisausbau von Anfang an zu berücksichtigen, um ein Projekt erfolgreich abzuschließen. Dies funktioniert am besten mit einem externen Experten oder Sachverständiger. Je besser das Ausbauprojekt gelingt, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, diese beachtliche Investition bei Mietvertragsende auf einen allfälligen Nachfolger überwälzen zu können.

Rückbaupflicht des Mietersausbaus bei Mietvertragsende

In der Regel wird vertraglich vereinbart, dass der Mieter den durch ihn erstellten Mietersausbau auf den Zeitpunkt des Vertragsendes auf eigene Kosten zurückbauen muss. Bei sehr langen Mietverhältnissen (ab 15 Jahre) wird in gewissen Fällen vereinbart, dass nur die praxisspezifischen Ausbauten (antistatischer Bodenbelag, Gerätschaften, OP-Lüftung etc.) zurückgebaut werden müssen. Solche Abmachungen werden jedoch sehr individuell vereinbart.



Variante 2 – bestehende Praxis wird übernommen (Generationenwechsel)

Als zweite Variante besteht ein bereits aktives Mietverhältnis, das an eine Drittperson (Nachfolger / neuer Praxiseigner) übertragen wird.

Wincasa empfiehlt dem Praxisinhaber in diesem Fall, sich frühzeitig mit der zuständigen Bewirtschaftung in Verbindung zu setzen und die Absicht aufzeigen, die Praxis an eine Drittperson zu übergeben. Nur so kann die Verwaltung entsprechend planen, falls in absehbarer Zeit einschneidende Erneuerungen oder Sanierungsarbeiten erfolgen, die auf eine Praxisübertragung einen Einfluss haben könnten.

Ist der neue Praxisinhaber bekannt, muss dieser von seinem Vorgänger über in der Vergangenheit getätigte Mieterausbauten dokumentiert werden. Die Detailinformationen sind der Verwaltung in der Regel nicht bekannt. Mit der Übernahme der Praxis übernimmt der neue Inhaber sämtliche Rechte und Pflichten und somit auch die mietvertragliche Verpflichtung zum Rückbau des ursprünglich getätigten Mieterausbaus. Eine realistische finanzielle Abgeltung für die bestehenden Ausbauten regeln die Parteien unter sich, es gilt jedoch, die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten (zB: Verbot von Schlüsselgeld).

Allgemein ist festzuhalten, dass bei beiden Varianten eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten empfohlen wird.

Mietfläche im Rohbau**Vertragliche Dokumente**

- Mietvertrag
- Planunterlagen HLKSE (inkl. Grundrisspläne der Mietfläche)
- Ausbaubeschriebe
- Schnittstellenpapier Grundausbau/ Mieterausbau

Sicherheitsleistung

- Bankgarantie, Treuhandkonto oder Finanzierungsnachweis in Höhe der geplanten Umbaukosten

Rückbau des Mieterausbaus

- Es besteht die Möglichkeit, im Mietvertrag eine anders lautende Vereinbarung zu formulieren. Ebenso kann ein Nachfolgemmieter gefunden werden, welcher gewisse, nicht amortisierte Ausbauten gegen Entschädigung übernimmt.



Übernahme einer bestehenden Liegenschaft

Vertragliche Dokumente

- Mietvertrag inkl. Übergabeprotokoll
- Planunterlage (Grundrisspläne der Mietfläche)
- Ausbaubeschriebe
- Schnittstellenpapier Grundausbau/ Mieterausbau
- Betriebsanleitungen

Sicherheitsleistung

- Bankgarantie in Höhe von sechs Monatsmieten. Unabhängig von Bonität oder Mietdauer

Rückbau des Mieterausbaus

- Der Vorgänger muss den Nachfolger über die Mieterausbauten informieren. Mit der Übernahme der Praxis übernimmt der neue Inhaber sämtliche Rechte und Pflichten auch bezüglich des Rückbaus.



Janos Kick

Mediensprecher und Projektleiter
PR & Media bei Wincasa

Der studierte Medien- und Kommunikationsspezialist war in den vergangenen zwölf Jahren in verschiedenen Organisationen und Branchen tätig. Nach Stationen beim Schweizer Radio und Fernsehen sowie im medialen Umfeld des Schweizer Eishockeys verantwortet er seit 2020 die interne und externe Kommunikation beim grössten Schweizer Immobiliendienstleister Wincasa.

Wincasa
Albisriederstrasse 253
8047 Zürich
info@wincasa.ch
www.wincasa.ch