aras.legal

MUSTERVERTRAG FÜR ARZT-, THERAPIE- UND KANZLEIPRAXEN

# Mietvertrag Praxisräume

Mietvertrag über Praxisräume aus Sicht des Vermieters. Anwaltlich erstellt, mit Regeln zu Umsatzsteuer, Konkurrenzschutz nach Fachrichtung, Praxisschild, medizinischen Geräten und Praxisnachfolge.

Vertrags-Nr.: *Vertragsnummer*

Vertragsdatum: *TT.MM.JJJJ*

DOKUMENT
**Mietvertrag Praxisräume**

STAND
**Oktober 2026 · v1.0**

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN

LESEPROBE · INHALTSÜBERSICHT

# Was der Vertrag regelt

28 Paragraphen, klar gegliedert – mit Ausfüllfeldern für alle individuellen Angaben.


§ 1 Mietsache

§ 2 Mietzweck und Genehmigungen

§ 3 Mietzeit

§ 4 Miete und Umsatzsteuer

§ 5 Anpassung der Miete

§ 6 Betriebskosten

§ 7 Zahlung

§ 8 Mietsicherheit

§ 9 Aufrechnung, Zurückbehaltung und M…

§ 10 Haftung des Vermieters

§ 11 Gebrauch der Mietsache

§ 12 Praxisbetrieb und Praxisnachfolge

§ 13 Firmenschilder und Werbeanlagen

§ 14 Untervermietung und Überlassung an…

§ 15 Erhaltung der Mietsache

§ 16 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Mi…

§ 18 Schönheitsreparaturen

§ 19 Versicherungen

§ 20 Betreten der Mietsache

§ 21 Vermieterpfandrecht

§ 22 Außerordentliche Kündigung

§ 23 Rückgabe der Mietsache

§ 24 Mietausfall bei vorzeitiger Beendigung

§ 25 Mehrere Mieter

§ 26 Form von Vertragsänderungen

§ 27 Besondere Vereinbarungen

§ 28 Schlussbestimmungen und Anlagen


**Im Paket enthalten:**

- Vertrag als Word-Datei mit Ausfüllfeldern und als PDF
- Ausfüllhilfe mit Erläuterungen zu allen wichtigen Paragraphen
- Kostenlose Aktualisierung bei Gesetzesänderungen in den ersten zwölf Monaten

Regel nicht der Fall. Der Mieter zahlt dann zusätzlich zu Miete und Vorauszahlungen die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 19 %.

☐ Die Vermietung ist umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG). Die Beträge nach Abs. 1 und 2 sind Endbeträge.

(4) Damit ergibt sich folgender monatlicher Gesamtbetrag:

| | |
|---|---|
| Summe netto (Abs. 1 und 2) | *Betrag* EUR |
| Umsatzsteuer, soweit nach Abs. 3 geschuldet | *Betrag* EUR |
| **Monatlicher Gesamtbetrag** | *Betrag* **EUR** |

(5) Hat der Vermieter auf die Steuerbefreiung verzichtet, verwendet der Mieter die Mietsache ausschließlich für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 UStG). Eine Änderung seiner Nutzung, die dem entgegensteht, teilt er dem Vermieter vorher in Textform mit; auf Verlangen weist er die Art seiner Umsätze nach. Verletzt der Mieter diese Pflichten schuldhaft, ersetzt er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden, insbesondere die Nachteile aus einer Berichtigung des Vorsteuerabzugs (§ 15a UStG). Bei einer Überlassung an Dritte stellt der Mieter sicher, dass auch diese die Pflichten nach Satz 1 einhalten.

(6) Über die Zahlungen stellt der Vermieter eine Rechnung in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Form aus.

## § 5 Anpassung der Miete

(1) Die Parteien vereinbaren folgende Regelung (bitte genau eine Variante ankreuzen):

☐ **Variante A – feste Miete:** Die Nettomiete nach § 4 Abs. 1 ist fest vereinbart. Eine Änderung bedarf einer Vereinbarung der Parteien.

☐ **Variante B – Staffelmiete:** Die Nettomiete gesamt nach § 4 Abs. 1 beträgt ab den folgenden Zeitpunkten die angegebenen Beträge, ohne dass es einer Erklärung bedarf:

| STAFFEL | GILT AB | NETTOMIETE MONATLICH |
|---|---|---|
| 1 | Mietbeginn | *Betrag* EUR |
| 2 | *TT.MM.JJJJ* | *Betrag* EUR |
| 3 | *TT.MM.JJJJ* | *Betrag* EUR |
| 4 | *TT.MM.JJJJ* | *Betrag* EUR |

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN

LESEPROBE



Leseprobe – vollständige Vorlage auf araslegal.de

die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu überlassen und zu erhalten. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

(3) Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung von Mängeln und seine Rechte nach § 9 Abs. 2 bleiben unberührt.

## § 11 Gebrauch der Mietsache

(1) Der Mieter behandelt die Mietsache und die Gemeinschaftsflächen pfleglich. Er sorgt für ausreichendes Lüften und Heizen und schützt die Räume vor Frost, auch außerhalb seiner Betriebszeiten.

(2) Der Mieter beachtet bei seinem Betrieb die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Arbeits-, Brand- und Umweltschutzes, sowie die ihm mitgeteilten Vorgaben der Gebäudeversicherer. Fluchtwege, Notausgänge und Brandschutzeinrichtungen hält er jederzeit frei.

(3) Störungen durch Lärm, Gerüche, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, die über das bei der vereinbarten Nutzung übliche Maß hinausgehen, unterlässt der Mieter. Er nimmt Rücksicht auf die anderen Nutzer des Gebäudes und auf die Nachbarschaft.

(4) Böden und Decken darf der Mieter nur bis zu ihrer zulässigen Tragfähigkeit belasten. Maschinen und schwere Geräte, die hohe Lasten oder Erschütterungen verursachen, stellt er nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters auf.

(5) Gilt für das Gebäude eine Hausordnung, ist sie als Anlage beigefügt; der Mieter beachtet sie.

## § 12 Praxisbetrieb und Praxisnachfolge

(1) Der Mieter regelt den Zugang der Patienten oder Mandanten während seiner Sprechzeiten. Wartebereiche richtet er in den Mieträumen ein; Gemeinschaftsflächen nutzt er dafür nicht.

(2) Maßnahmen zum Schallschutz und zur Wahrung der Vertraulichkeit, etwa schallgedämmte Türen, darf der Mieter mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten einbauen. Der Vermieter darf die Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern.

LESEPROBE

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN



Leseprobe – vollständige Vorlage auf araslegal.de