

CHECKLISTE

Praxisräume besichtigen

Diese Checkliste führt Sie durch die Besichtigung Ihrer künftigen Praxisräume – von Raumzuschnitt und Technik über Genehmigungen bis zum Mietvertrag. Prüfen Sie die Räume möglichst mit Blick auf Ihre konkrete Fachrichtung.

1. Räumlichkeiten prüfen

Der Zuschnitt entscheidet darüber, ob sich Ihr Praxisablauf sinnvoll abbilden lässt.

- ☐ Entspricht der Grundriss Ihrem geplanten Praxisablauf?
- ☐ Reicht die Fläche für Empfang, Wartebereich, Behandlungs- und Nebenräume?
- ☐ Wie hoch sind die Räume, auch mit Blick auf Geräte und Lüftung?
- ☐ In welchem Zustand sind Wände, Decken und Böden?
- ☐ Eignen sich die Bodenbeläge für Hygiene, Reinigung und Ihre Nutzung?
- ☐ Reichen Fenstergrößen und Tageslicht für die Arbeitsplätze?
- ☐ Wie ist das Raumklima im Sommer und im Winter?
- ☐ Ist der Schallschutz zwischen den Räumen für vertrauliche Gespräche ausreichend?
- ☐ Trägt die Statik schwere Geräte wie Behandlungseinheiten, Trainingsgeräte oder ein MRT?
- ☐ Gibt es ausreichend Bewegungsflächen für Personal und Patienten?

Hinweis:

Der Schallschutz wird häufig unterschätzt. Gerade in der Psychotherapie und bei Anamnesegesprächen entscheidet er darüber, ob die Räume für Ihre Fachrichtung überhaupt infrage kommen.

2. Technik und Ausstattung

Praxisgeräte stellen deutlich höhere Anforderungen als eine normale Büronutzung.

- ☐ Wie viele Stromanschlüsse gibt es und wo liegen sie?
- ☐ Reicht die Anschlussleistung für Ihre Geräte?
- ☐ Wo liegen Wasser- und Abwasseranschlüsse?
- ☐ Welche Internetanbindung liegt an und welche Bandbreite ist möglich?
- ☐ Gibt es eine Lüftungs- oder Klimaanlage und wer wartet sie?
- ☐ Eignet sich die Beleuchtung für Behandlung und Diagnostik?
- ☐ Wie viele Sanitärbereiche gibt es, getrennt für Patienten und Personal?
- ☐ Sind weitere technische Anlagen vorhanden, etwa Aufzug, Notstrom, Serverraum oder Alarmanlage?

3. Rechtliche und behördliche Voraussetzungen

Nicht jede Gewerbefläche darf ohne Weiteres als Praxis genutzt werden.

- ☐ Ist die Fläche bereits als Praxis genehmigt?
- ☐ Wie wurden die Räume bisher genutzt?
- ☐ Ist eine Nutzungsänderung erforderlich und wer beantragt sie?
- ☐ Welche baurechtlichen Vorgaben gelten für das Gebäude?
- ☐ Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- ☐ Welche Auflagen des Brandschutzes bestehen, etwa zu Fluchtwegen und Türen?
- ☐ Erfüllen die Räume die besonderen Vorgaben Ihrer Fachrichtung, zum Beispiel Strahlenschutz, Hygiene oder Laboranforderungen?
- ☐ Liegen alle erforderlichen Genehmigungen schriftlich vor?

Wichtig:

Ob sich der Vermieter um eine notwendige Umwidmung kümmert, ist Verhandlungssache. Klären Sie die Zuständigkeit vor der Vertragsunterzeichnung schriftlich.

4. Barrierefreiheit und Erreichbarkeit

Ihre Patienten müssen die Praxis ohne Hürden erreichen.

- ☐ Ist der Zugang ebenerdig oder steht ein Aufzug zur Verfügung?
- ☐ Sind Türen und Flure breit genug für Rollstuhl und Kinderwagen?
- ☐ Gibt es ein barrierearmes WC?
- ☐ Wie gut ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr?
- ☐ Stehen Parkplätze für Patienten und Personal zur Verfügung?
- ☐ Erreichen Rettungsdienst und Krankentransport das Gebäude ohne Umwege?
- ☐ Ist die Praxis von außen gut zu erkennen und dürfen Sie ein Praxisschild anbringen?

5. Umbau und Gestaltung

Klären Sie den Umbau, bevor Sie unterschreiben, nicht danach.

- ☐ Welche Umbauten benötigen Sie vor dem Einzug?
- ☐ Dürfen Wände versetzt oder entfernt werden?
- ☐ Lassen sich Leitungen für Strom, Wasser und Netzwerk nachrüsten?
- ☐ Können technische Anlagen wie Lüftung oder Absaugung ergänzt werden?
- ☐ Liegt die Zustimmung des Vermieters schriftlich vor?
- ☐ Wer trägt die Kosten und beteiligt sich der Vermieter daran?
- ☐ Besteht bei Auszug eine Rückbaupflicht?
- ☐ Wie lange dauern die Arbeiten und ab wann ist Praxisbetrieb möglich?

Merke:

Tragen Sie die Umbaukosten selbst, verhandeln Sie eine Mietfreistellung in entsprechender Höhe. Das ist bei Gewerbemietverträgen ein gängiger Verhandlungspunkt und verschafft Ihnen im ersten Jahr Luft.

6. Mietvertrag und laufende Kosten

Bei Gewerberäumen ist fast alles frei verhandelbar. Genau deshalb müssen Sie genau hinsehen.

- ☐ Wie hoch ist die Kaltmiete je Quadratmeter?
- ☐ Welche Nebenkosten fallen an und wie werden sie abgerechnet?
- ☐ Wie hoch ist die Kautions?
- ☐ Welche Zusatzkosten kommen hinzu, etwa für Stellplätze oder Reinigung?
- ☐ Welche Mietdauer und welche Kündigungsfristen gelten?
- ☐ Gibt es Verlängerungsoptionen?
- ☐ Wie sind Mietanpassungen geregelt, zum Beispiel als Staffel- oder Indexmiete?
- ☐ Wer trägt Instandhaltung und Schönheitsreparaturen?
- ☐ Sind Untervermietung und Übertragung an einen Nachfolger geregelt?
- ☐ Sind die vereinbarten Umbauten im Vertrag festgehalten?

Hinweis:

Für Gewerberäume gibt es keine gesetzliche Obergrenze für die Kautions. Üblich sind sechs bis sieben Kaltmieten. Planen Sie diesen Betrag von Anfang an ein.

7. Vor der Entscheidung klären

Die letzten Punkte, bevor Sie sich festlegen.

- ☐ Liegen Grundriss und geprüfte Flächenangaben vor?
- ☐ Sind alle Genehmigungen und Nachweise vollständig?
- ☐ Gibt es ein Übergabeprotokoll zu Zustand und Ausstattung?
- ☐ Wer ist Eigentümer und wer ist Ansprechpartner vor Ort?
- ☐ Ab wann können Sie die Räume übernehmen?
- ☐ Passt der Zeitpunkt zu Ihrer Kassenzulassung und Praxisgründung?
- ☐ Ist genug Zeit zwischen Übergabe, Umbau und Eröffnung eingeplant?
- ☐ Haben Sie den Vertrag durch einen Anwalt für Gewerbemietrecht prüfen lassen?

Praxisräume mieten?

Bei einer Praxis entscheidet nicht allein die Fläche. Nutzungsgenehmigung, Technik, Barrierefreiheit und die Vertragsbedingungen bestimmen, ob die Räume langfristig zu Ihrer Fachrichtung passen.

Unsere Praxismakler unterstützen Sie bei der Suche, schätzen Eignung und Marktpreis ein und begleiten Sie bis zum Mietvertrag.

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch mit unseren Immobilienmaklern auf www.heid-immobilienmakler.de.