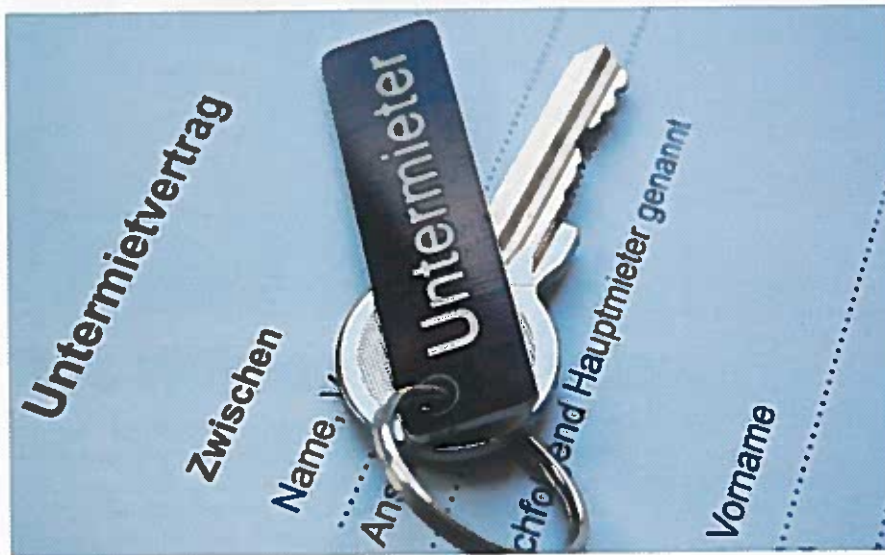


# Perfektes Duo

Eine bestehende Ordination unterzuvermieten macht grundsätzlich Sinn. Bei der Berechnung des Mietpreises kann nur eine Win-win-Situation für alle Beteiligten als Maßstab gelten.



► Die Ärztelandschaft hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Österreichweit ist die Zahl der Wahlärzte seit 2005 um 43 Prozent auf zuletzt 10.553 gestiegen. Der Trend zieht sich in verschiedenen Abstufungen durch alle Länder. Nur eine Minderheit arbeitet aber ausschließlich in einer Wahlarztpraxis. 54 Prozent haben zusätzlich ein Angestelltenverhältnis – vor allem in Krankenhäusern. Die Zahl der Vertragsärzte hingegen ist im gleichen Zeitraum nur leicht gestiegen ist – um 2,7 Prozent auf 7.208.

Mittlerweile ist es durchaus üblich, dass ein Klinikarzt auch als niedergelassener Arzt arbeitet. Doch der Weg zur eigenen Wahlarztpraxis ist steinig. Als Wahlarzt hat man keine mehr oder weniger gesicherten Umsätze wie ein Kassenarzt – man muss sich seine Patienten erst einmal im wahren Sinn des Wortes „erarbeiten“. Ohne eigene Ordination, die auch den zunehmend hohen Ansprüchen der Patienten genügt, ist das kaum bis gar nicht realisierbar. Hier heißt es klotzen, nicht kleckern, Meister Sparefroh hat hier ausgedient. In den ersten Monaten, wenn nicht sogar Jahren, ist eine Vollauslastung wohl kaum erreichbar, für Ärzte mit einem Hauptjob in

einer Klinik ist das ohnehin kein Thema.

## Strategien gegen Leerstand

Auch die Kassenärzte spüren immer stärker den ökonomischen Druck. Die Honoraranpassungen bleiben hinter den Steigerungen der betrieblichen und privaten Kosten. Die Kassen stehen bei den Honoraren auf der Bremse. Mehreinnahmen durch Kapazitätsausweitungen – will heißen mehr Ordinationsstunden – scheitern zumeist an der Belastbarkeit der eigenen Arbeitskraft. Die Ordinationsräumlichkeiten stehen ganze Tage, Halbtage und an Tagesrandzeiten leer – und die Kosten laufen weiter. Die Lösung liegt auf der Hand: Untervermietung. Die bereits vorhandene Infrastruktur wird effizienter genutzt. Der Kassenarzt kann zusätzliche Einnahmen lukrieren und der Wahlarzt seine Kosten reduzieren. Für den Arzt, vor allem wenn er nur ein oder zwei Tage in der Woche ordiniert, ist eine derartige Benutzungsvereinbarung eine kostengünstige Alternative zur Errichtung und Unterhaltung einer eigenen Ordination. Aber auch nur einzelne Räumlichkeiten der Ordination können vermietet werden. Ein auf chinesische Medizin spezialisierter Arzt benötigt zum

Beispiel nur einen bis zwei kleinere Räume, um die Behandlungen durchzuführen. Parallel dazu kann also durchaus ein zweiter Arzt in der Ordination zur selben Zeit ebenfalls eingemietet sein. Die Vorteile liegen auf der Hand: keine Investitionskosten, geringere Kostenbelastung, da der Aufwand unter mehreren Kollegen geteilt wird, flexible Nutzungsmöglichkeit. Neben der reinen Raummiete kann auch das „Sekretariat“ mitgemietet werden, das sich um Terminvereinbarungen, Arztbriefe, Leistungserfassung, Abrechnungen und sonstige organisatorische Aufgaben kümmert.

Stellt sich die Frage: Darf man seine Ordination so ohne Weiteres untervermieten? Generell lässt sich die Frage nicht beantworten. „Die Untervermietung ist im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) durch § 11 MRG eingeschränkt. Danach sind vertragliche Untervermietungsverbote nur wirksam, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Stephan R. Eberhardt die Rechtslage. „In vielen Mietverträgen, auch wenn die Mietobjekte nicht dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen, wird aber eben auf die Klausel Bezug genommen.“ Doch was heißt das konkret? Eine Untervermietung wäre dann nicht statthaft, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll (Z 1); der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt (Z 2); die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde (Z 3) oder mit Grund zu befürchten ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird (Z 4). Was aber ist eine „unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“?

„Die Gerichte gehen dabei bei einer unmöblierten Vermietung von rund 150 Prozent des Hauptmietzinses aus“, so Eberhardt.

### Feingefühl für Finanzen

Bei der Berechnung des Untermietzinses heißt es also, Augenmaß und Fingerspitzengefühl zu bewahren. Der Blick in die eigene Buchhaltung ist dafür unerlässlich. Denn es gilt, nicht nur die Miete zu berücksichtigen. Bei der Gründung der Ordination ist Geld in die Planung und den Ausbau geflossen. Diese Investitionen werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bereits angeschaffte Geräte altern und müssen in Zukunft erneuert werden, also stehen Investitionen ins Haus. Jemand, der sich einmietet, sollte sich – wenn er die vorhandene Geräteinfrastruktur benützt – auch anteilig an den Investitionen beteiligen. Dazu kommen noch die Betriebskosten – dazu gehört alles, was direkt mit dem Betrieb der Ordination zu tun hat, also Miete und Hausbetriebskosten. Weitere Kosten sind Strom, Instandhaltung, Wartung der EDV, betriebliche Versicherungen, Reinigungsmaterial oder die

Abfallentsorgung. Alle diese Beträge fallen auch in der Zeit an, in der die Ordination leer steht.

Dazu zum Beispiel die Daten einer Ordination eines Allgemeinmediziners: Ordination mit 125 Quadratmeter Größe und zwei Behandlungsräumen. Die Jahresmiete kommt auf 21.000 Euro plus (Haus-) Betriebskosten von 2.280 Euro und 3.300 Euro für Strom bzw. Gas. Die Planung/ Umbauten und Einrichtung (ohne Geräte) haben 120.000 Euro gekostet, die jährliche Abschreibung beträgt daher 12.000 Euro. Summa summarum fallen in dieser Ordination also Fixkosten von 26.580 Euro pro Jahr an. Realistisch gesehen, lassen sich die Ordinationsräumlichkeiten von einem Arzt im normalen Alleinbetrieb in 45 Wochen pro Jahr für fünf Tage zu fünf Stunden nutzen. Das sind etwa 1.125 Stunden, somit beträgt der Stundensatz 23,36 Euro. Ähnliches ergibt sich bei einer 170 Quadratmeter großen, aufwendiger ausgestatteten Ordination. Allein Miete und Betriebskosten machen in diesem Fall 34.920 Euro pro Jahr aus, zuzüglich 15.000 Euro für die Einrichtung – Planung/ Umbauten und Einrichtung haben hier 150.000 Euro ausgemacht. Hier betra-

gen die Kosten pro Stunde 31,04 Euro. Dazu kommt in beiden Fällen noch ein „Verwaltungsaufschlag“. Im Fall eins könnte der Stundensatz zwischen 28 bis 30 Euro, im Fall zwei zwischen 33 und 35 Euro liegen.

### Blockweise Vermietung

In der Praxis hat sich eine blockweise Vermietung der Ordination eingebürgert. Ein „Block“ ist das Recht, die Ordination oder Teile davon zum Beispiel einen oder zwei Halbtage pro Woche nutzen zu können. Als Miete pro Monat kommen so für einen Halbtage-Block beim Beispiel eins für die ganze Ordination (Stundensatz mal vier Stunden mal 4,2 Wochen) rein rechnerisch zwischen 470,40 Euro und 504 Euro, beim Beispiel zwei zwischen 554,40 und 588 heraus. Diese Beträge erhöhen sich natürlich, sofern der Untermieter medizinische Geräte mitbenutzt oder auch das Personal des Vermieters nutzt. Hier muss eine exakte Regelung getroffen werden, da es sonst sehr leicht zu Meinungsverschiedenheiten kommen kann.

Das Modell „Untervermietung“ sollte auch bei Ordinationsneugründungen durchkalkuliert werden. Denn zwei kleinere Einheiten kommen in der Regel teurer als eine große. Warum also nicht gleich von Anfang an mit dem Projekt „Untervermieten“ beginnen? Die Mieten bei großen Wohnungen sind im Verhältnis zu kleinen Wohnungen deutlich günstiger. Denn ab 2.000 Euro Monatsmiete wird der Markt für Mietwohnungen eng. „Wer sich eine Mietwohnung um 2.000 Euro leisten kann, kann in der Regel auch kaufen“, heißt es dazu bei den Maklern unisono. Die Großwohnung hat, so scheint es, ausgedient. Der Trend beim Wohnen geht zu effizienten, kompakten Grundrissen, was auch der demografischen Entwicklung – mehr Singlehaushalte – geschuldet ist.

Was man auf keinen Fall vergessen darf: Wann und unter welchen Umständen kann die Zusammenarbeit beendet werden? Die Partner sollten sich auch Gedanken machen, ob eine Ausweitung der Sprechstunden möglich ist. Was passiert, wenn Schäden auftreten oder das Wartezimmer neu eingerichtet werden muss? Auch wenn zu Beginn bestes Einvernehmen herrscht: Verträge macht man, um für den Ernstfall gerüstet zu sein. Je klarer die Regeln, desto besser. mn ■

### Berechnung Stundensatz Untervermietung

Kosten	Monat	Jahr
Miete	1.750,-	21.000,-
Betriebskosten	190,-	2.280,-
Energiekosten (Strom & Heizung)	275,-	3.300,-
Ordinationseinrichtung, -renovierung		
Gesamtinvestition: 120.000 Euro		
Abschreibung auf 10 Jahre à 12.000		12.000,-
<b>Jahressumme</b>		<b>26.580,-</b>

#### Mögliche Vermietung

45 Wochen à 5 Tage à 5 Stunden		1.125
Stundensatz Vermietung		23,63
Stundensatz Vermietung zzgl. Verwaltungsaufschlag	28,- bis 30,- Euro	
Untermiete pro Monat (4 Stunden pro Monat à 4,2 Wochen)	470,40 bis 504,- Euro	

Kosten	Monat	Jahr
Miete	2.350,-	28.200,-
Betriebskosten	240,-	2.880,-
Energiekosten (Strom & Heizung)	320,-	3.840,-
Ordinationseinrichtung, -renovierung		
Gesamtinvestition: 150.000 Euro		
Abschreibung auf 10 Jahre à 15.000		15.000,-
<b>Jahressumme</b>		<b>34.920,-</b>

#### Mögliche Vermietung

45 Wochen à 5 Tage à 5 Stunden		1.125
Stundensatz Vermietung		31,04
Stundensatz Vermietung zzgl. Verwaltungsaufschlag	33,- bis 35,- Euro	
Untermiete pro Monat (4 Stunden pro Monat à 4,2 Wochen)	554,40 bis 588,- Euro	