

PRAXISSTANDORT UND PRAXISFLÄCHE

Praxisfläche vor Mietvertrag prüfen

Warum ein Exposé noch keine Praxis ist



Dieser Praxisleitfaden verbindet Betrieb, Fläche, Objekt, Technik, Vertrag und Investition zu einer strukturierten frühen Prüfung.

Eine verfügbare Fläche ist noch keine tragfähige Praxisfläche

Viele Praxisprojekte beginnen mit einer Chance: Eine Fläche wird frei, eine bestehende Praxis kann übernommen werden, ein Vermieter signalisiert Ausbauwillen oder ein Grundriss wirkt auf den ersten Blick passend. Gerade in dieser frühen Phase entsteht Zuversicht - und oft auch eine zu frühe Bindung.

Kernaussage

Exposé, Grundriss und freundliche Gespräche zeigen Möglichkeiten. Sie ersetzen aber keine belastbare Prüfung von Nutzung, Raumprogramm, Objekt, Technik, Ausbaugrenzen, Kosten und Verantwortung.

Für wen dieser Leitfaden gedacht ist

Gründung

Eine Praxisfläche ist verfügbar, aber Betrieb, Raumprogramm, Technik, Kosten und Mietvertrag passen noch nicht belastbar zusammen.

Übernahme

Eine laufende Praxis soll übernommen werden, doch Bestand, Umbau, Genehmigung und künftige Arbeitsweise sind noch nicht eingeordnet.

Verlagerung

Der neue Standort soll Engpässe lösen, ohne alte Probleme in eine andere Fläche zu übertragen.

Erweiterung

Zusätzliche Behandler, Diagnostik oder Kooperationen benötigen räumliche und technische Entwicklungsmöglichkeiten.

Nicht jede heilberufliche Nutzung benötigt dieselbe Prüfung. Entscheidend ist die konkrete Tätigkeit, das Betriebsmodell und die Frage, welche Folgen eine unklare Entscheidung für Funktion, Investition und Zeitplan haben kann.

Warum Größe, Lage und Mietpreis nicht reichen

Eine Praxis ist keine normale Gewerbenutzung. Sie muss im Alltag medizinisch, organisatorisch, technisch, hygienisch, wirtschaftlich und vertraglich funktionieren. Eine rechnerisch ausreichend große Fläche kann dennoch ungeeignet sein.

Betriebslogik

Behandlung, Diagnostik, Nebenflächen, Lager, Personalbereiche sowie Patienten- und Personalwege müssen zusammenpassen.

Objektwirklichkeit

Zugang, Aufzug, Tageslicht, Raumtiefe, Sanitärstränge, Deckenhöhen, Rettungswege und Bestand setzen reale Grenzen.

Technik

Elektro, IT, Wasser, Abwasser, Lüftung, Kühlung, Schallschutz und Medizintechnik müssen integrierbar sein.

Ausbauverantwortung

Vermieterleistung, Grundausbau, Mieterausbau, Sonderwünsche und offene Schnittstellen müssen eindeutig getrennt werden.

Typische Frühfehler

- Ein Exposé wird mit einer geprüften Praxisfläche verwechselt.
- Eine frühere Praxisnutzung wird ungeprüft als aktuelle Eignung verstanden.
- Der Flächenbedarf wird geschätzt, bevor Betriebs- und Raumprogramm geklärt sind.
- Ein Grundriss wird zur Projektgrundlage, obwohl Baubeschreibung und Schnittstellen fehlen.
- Nutzungsänderung, Barrierefreiheit, Brandschutz oder technische Grenzen werden zu spät geprüft.

Was vor einer Bindung zuerst erarbeitet werden muss

Eine tragfähige Entscheidung entsteht nicht automatisch aus Exposé und Grundriss. Sie braucht eine strukturierte Grundlage, die Nutzeranforderungen und Objektwirklichkeit miteinander verbindet.

Betriebsprofil	Welche Leistungen, Arbeitsweisen, Behandler, Mitarbeitenden, Patientenfrequenzen und Entwicklungsziele prägen den künftigen Betrieb?
Raumprogramm	Welche Räume, Funktionen, Flächen, Beziehungen und Mehrfachnutzungen ergeben sich aus dem Betrieb?
K.O.-Kriterien	Welche Anforderungen muss eine Fläche zwingend erfüllen, welche sind verhandelbar und welche schließen sie aus?
Objektprofil	Welche belastbaren Bestandsdaten, Unterlagen, technischen Möglichkeiten und baulichen Grenzen liegen tatsächlich vor?
Schnittstellen	Wer klärt, plant, liefert, bezahlt, genehmigt oder bestätigt welche Leistung und bis zu welchem Termin?
Entscheidungsrahmen	Welche Kosten, Termine, Reserven, Bedingungen und offenen Nachweise müssen vor der Bindung benannt sein?

Leitregel

Der Grundriss ist nicht der Beginn jeder Klärung. Zuerst müssen Nutzung, Betrieb, Raumprogramm und Objektbedingungen so weit geordnet sein, dass ein Grundriss ihre räumliche Umsetzung nachvollziehbar prüfen kann.

Der fachliche Prüfweg vor Mietvertrag und Ausbau

1. Ausgangslage	Anlass, Fachrichtung, Teamstruktur, Patientenaufkommen, Arbeitsweise, Entwicklung, Zeit und Investitionsrahmen einordnen.
2. Unterlagen	Exposé, Grundrisse, Flächenangaben, Fotos, Schnitte, Ausbauzustand, Mietkonditionen und technische Angaben prüfen.
3. Muss-Kriterien	Flächenkorridor, Zugang, Geschosslage, Tageslicht, Raumtiefe, Technik, Barrierefreiheit und Genehmigungsplausibilität anwenden.
4. Vor-Ort-Abgleich	Erschließung, Eingang, Aufzug, Deckenhöhe, Sanitärlagen, Nachbarnutzungen, Brandschutz, Zustand und Installationswege betrachten.
5. Nutzung übersetzen	Raumbeziehungen, Kapazitäten, Patienten- und Personalwege, technische Zwangspunkte und betriebliche Kompromisse sichtbar machen.
6. Entscheidung	Weiterverfolgen, Unterlagen nachfordern, Bedingungen verhandeln, vertieft planen oder die Fläche verwerfen.

Ergebnis

Eine gute Vorprüfung liefert keine Scheinsicherheit. Sie trennt nachvollziehbare Grundlagen, offene Fragen, entscheidungsrelevante Risiken und den nächsten fachlich sinnvollen Schritt.

Was vor der Mietvertragsbindung geklärt sein sollte

- Nutzung und Mietzweck: Passt die Vertragsformulierung zur tatsächlichen heilberuflichen Nutzung?
- Übergabezustand: Wird Rohbau, Grundausbau, teilausgebauter Bestand oder eine konkret beschriebene Leistung übergeben?
- Ausbauverantwortung: Was übernimmt die Objektseite, was bleibt Mieterausbau und was ist Sonderwunsch?
- Technik: Sind Elektro, IT, Wasser, Abwasser, Lüftung, Kühlung, Schallschutz, Brandschutz und Medizintechnik ausreichend vorgeklärt?
- Genehmigung: Sind Nutzungsänderung, Bauantrag, Barrierefreiheit, Rettungswege, Stellplätze und erforderliche Nachweise eingeordnet?
- Kosten und Termine: Sind Planung, Freigaben, Ausbau, Möbel, IT, Medizintechnik, Umzug, Inbetriebnahme und Reserven gemeinsam betrachtet?

Warnzeichen

Zeitdruck

Die Fläche soll reserviert oder der Mietvertrag unterzeichnet werden, bevor tragende Grundlagen geklärt sind.

Unklare Begriffe

Bezeichnungen wie bezugsfertig, vorbereitet oder schlüsselfertig bleiben ohne konkrete Leistungsbeschreibung offen.

Fehlende Nebenflächen

Lager, Reinigung, Personal, Technik oder Entsorgung werden im attraktiven Grundriss nicht ausreichend berücksichtigt.

Vertagte Technik

Technische Fragen sollen später gelöst werden, obwohl sie Raumstruktur, Kosten und Genehmigung beeinflussen können.

Kurzcheck: Ist die Fläche entscheidungsreif?

Markieren Sie jeden Punkt als nachvollziehbar, zu klären oder entscheidungsrelevant. Mehrere offene oder kritische Punkte bedeuten nicht automatisch, dass die Fläche ungeeignet ist. Sie zeigen, welche Klärung vor einer Bindung noch fehlt.

☐ nachvollziehbar

☐ zu klären

☐ entscheidungsrelevant

Betriebsmodell, Leistungen, Team und Entwicklungsperspektive sind beschrieben.

☐
☐
☐

Ein belastbares Raum- und Funktionsprogramm liegt vor.

☐
☐
☐

Flächengröße, Zuschnitt, Zugang und Tageslicht sind funktional plausibel.

☐
☐
☐

Patienten-, Personal-, Material- und Entsorgungswege sind grundsätzlich lösbar.

☐
☐
☐

Barrierefreiheit, Rettungswege, Brandschutz und Stellplätze sind eingeordnet.

☐
☐
☐

Sanitär, Elektro, IT, Lüftung, Kühlung und besondere Technik sind vorgeprüft.

☐
☐
☐

Nutzungsänderung, Bauantrag und weitere Nachweise sind fachlich zugeordnet.

☐
☐
☐

Vermieterleistung, Mieterausbau und Sonderwünsche sind konkret abgegrenzt.

☐
☐
☐

Projektkosten, Reserven, Finanzierung und zeitliche Abhängigkeiten sind erfasst.

☐
☐
☐

Offene Punkte besitzen Verantwortliche, Nachweise und einen nächsten Termin.

☐
☐
☐

Befund / fehlende Unterlagen / nächster Schritt

Fachlicher Hinweis und Impressum

Dieser Praxisleitfaden ist ein redaktionelles Angebot der Heilberufe Projekt GmbH. Sie gehört zu einer wachsenden Fach- und Downloadreihe für Praxisstandorte, Praxisflächen und Gesundheitsimmobilien.

Redaktioneller Grundsatz

Die Veröffentlichung schafft fachliche Orientierung und verbindet einzelne Prüffragen zu einem nachvollziehbaren Wissenssystem. Sie ist kein automatisierter Marketing-Funnel und keine Aufforderung zu einer bestimmten Beauftragung. Maßgeblich bleiben Sachverhalt, Quellenlage und die im Einzelfall zuständigen Fachstellen.

Fachlicher Hinweis

Der Leitfaden dient der allgemeinen frühen Orientierung und strukturierten Vorbereitung. Er ersetzt keine objektbezogene Architektur-, Fach-, Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Genehmigungs- oder Vertragsprüfung und erteilt keine Freigabe.

Welche Anforderungen, Nachweise und Prüfungen tatsächlich erforderlich sind, hängt insbesondere von Nutzung, Fachrichtung, Gebäude, Umbauumfang, Genehmigungslage, Bundesland und Vertragsverhältnissen ab. Offene Punkte sind den zuständigen Behörden, Planungsbeteiligten, Fachstellen oder rechtlichen und wirtschaftlichen Beratern zuzuordnen.

Impressum

HERAUSGEBER

Heilberufe Projekt GmbH

ANSCHRIFT

Könneritzstraße 76 | 04229 Leipzig | Deutschland

VERTRETEN DURCH

Holger Brummer

KONTAKT

+49 341 24791696 | info@heilberufe-projekt.de

REGISTER

Amtsgericht Leipzig | HRB 36681

REDAKTIONELL VERANTWORTLICH

Holger Brummer

INTERNET

www.heilberufe-projekt.de

Ausgabe: Praxisfläche vor Mietvertrag prüfen | Redaktion und Herausgabe: Heilberufe Projekt GmbH | Die jeweils aktuelle Fassung und weitere Fachveröffentlichungen finden Sie unter heilberufe-projekt.de.