

# BAUBESCHREIBUNG ARZTPRAXIS

Von der Entwurfsplanung zur belastbaren Ausbaugrundlage

Whitepaper für Praxisgründung, Praxisübernahme, Praxisverlagerung und medizinischen Mieterausbau

Heilberufe Projekt GmbH

Autor: Holger Brummer

Stand: 06.2026

## Lead

**Eine Arztpraxis entsteht nicht dadurch, dass ein Grundriss plausibel wirkt, eine Mietfläche verfügbar ist oder ein Vermieter den Ausbau zusagt. Eine medizinische Fläche wird erst dann belastbar planbar, verhandelbar und umsetzbar, wenn aus Nutzeranforderungen, Entwurfsplanung, Gebäudesituation, Fachplanung und Verantwortungsabgrenzung eine klare Ausbaubeschreibung entsteht.**

Dieses Whitepaper zeigt, warum die Baubeschreibung im Praxisprojekt nicht als formale Anlage am Ende verstanden werden sollte, sondern als zentrales Steuerungsdokument zwischen Nutzerseite, Vermieter, Fachplanern, Medizintechnik, Ausbauunternehmen und späterer Inbetriebnahme.

Im Mittelpunkt steht nicht die juristische Betrachtung einer allgemeinen Baubeschreibung, sondern die praktische Frage: Was muss bei Arztpraxen, Zahnarztpraxen, MVZ und weiteren medizinischen Einrichtungen so beschrieben werden, dass Kosten, Termine, Qualitäten, Schnittstellen und Verantwortlichkeiten frühzeitig belastbar werden?

### Kernaussage

Ein Grundriss zeigt Räume. Eine Ausbaubeschreibung klärt, was tatsächlich geschuldet, gebaut, bezahlt, geprüft und verantwortet wird.

## Register

Kapitel	Inhalt
1	Warum dieses Whitepaper
2	Die zentrale These
3	Was eine Baubeschreibung im Praxisprojekt leisten muss
4	Warum medizinische Ausbaubeschreibungen anders sind
5	Typische Frühfehler ohne belastbare Beschreibung
6	Baubeschreibung, Fachplanung und Nutzeranforderungen
7	Die Schnittstelle Vermieter, Nutzerseite und Fachplanung
8	Der richtige Detaillierungsgrad
9	Inhalte einer Ausbaubeschreibung für Arztpraxen
10	Projektphasen und Anwendungsfälle
11	Mein methodischer Arbeitsweg
12	Selbsttest: Ist das Projekt beschreibungsreif?
13	Hinweis zur Zusammenarbeit
14	Disclaimer und Grundlagenhinweis

# 1. Warum dieses Whitepaper

Viele Praxisprojekte beginnen mit einer scheinbar greifbaren Ausgangslage: Eine Fläche ist verfügbar, ein Grundriss liegt vor, ein Vermieter signalisiert Ausbauwillen, ein Depot oder eine Fachplanerin arbeitet an einer ersten Planung, und der gewünschte Eröffnungstermin steht bereits im Raum.

In dieser Phase entsteht häufig der Eindruck, dass die wesentlichen Fragen bereits geklärt sind. Tatsächlich sind aber oft nur Raumidee, Mietinteresse und Ausbaubereitschaft vorhanden. Was fehlt, ist eine belastbare Beschreibung des geschuldeten Ausbauzustands.

- Welche Ausbaupqualität wird tatsächlich geschuldet?
- Welche Leistungen übernimmt der Vermieter und welche die Nutzerseite?
- Welche technischen Vorleistungen sind zwingend vor Trockenbau, Decke und Boden zu klären?
- Welche medizinischen, hygienischen, organisatorischen und betrieblichen Anforderungen müssen berücksichtigt werden?
- Welche Kosten entstehen aus dem konkreten Nutzungskonzept und nicht nur aus der Quadratmeterzahl?

Die Baubeschreibung ist deshalb kein Nebendokument. Sie ist ein zentrales Instrument, um aus einer allgemeinen Ausbaubabsicht eine prüfbare, verhandelbare und ausführbare Grundlage zu machen.

## Leitsatz

Eine verfügbare Mietfläche ist noch keine betriebsfähige Praxis. Eine Entwurfsplanung ist noch keine belastbare Ausbaugrundlage.

## 2. Die zentrale These

Praxisprojekte geraten häufig nicht erst auf der Baustelle in Schwierigkeiten. Die eigentlichen Probleme entstehen oft früher: in der unklaren Übergangsphase zwischen Mietentscheidung, Entwurfsplanung, Vermieterleistung, Nutzeranforderung und Fachplanung.

In dieser Phase wird häufig über dieselbe Fläche gesprochen, aber nicht über dasselbe Ergebnis. Der Vermieter denkt in Ausbaubkosten, Übergabezustand und Verwertbarkeit. Die medizinische Nutzerseite braucht eine funktionsfähige Praxis mit sicheren Abläufen, ausreichenden Nebenflächen, tragfähiger Technik und klarer Betriebslogik.

## Zentrale These

Eine Praxis wird erst dann verhandelbar, kalkulierbar und umsetzbar, wenn aus Grundriss, Nutzeranforderungen, Fachplanung und Gebäudesituation eine belastbare Ausbaubeschreibung entsteht.

Die Ausbaubeschreibung verbindet damit vier Ebenen:

- die räumliche Ebene: Raumprogramm, Funktionsbeziehungen und Patienten- sowie Personalwege
- die technische Ebene: Wasser, Abwasser, Elektro, IT, Lüftung, Kühlung, Medizintechnik und Nachweise
- die wirtschaftliche Ebene: Kostenstruktur, Ausbaugrenzen, Sonderwünsche und Nachtragsrisiken
- die vertragliche Ebene: Zuständigkeiten, Leistungsgrenzen, Übergabezustand und geschuldeter Standard

### 3. Was eine Baubeschreibung im Praxisprojekt leisten muss

Eine Baubeschreibung für medizinische Mieterausbauten muss mehr leisten als eine allgemeine Material- und Ausstattungsbeschreibung. Sie muss die geplante Praxis als späteren Betrieb verstehen und den Ausbau so beschreiben, dass die Beteiligten dieselbe Grundlage verwenden.

Funktion	Zweck im Praxisprojekt
Kommunikation	Alle Beteiligten erhalten eine gemeinsame Sprache für Ausbauziel, Qualitäten, technische Anforderungen und offene Punkte.
Vertrag und Abgrenzung	Die Beschreibung klärt, welche Leistungen geschuldet sind und welche Leistungen ausdrücklich nicht Bestandteil sind.
Kosten und Kalkulation	Die Beschreibung schafft die Grundlage, um Kosten nach Kostengruppen, Gewerken und Schnittstellen nachvollziehbar zu bewerten.
Ausführung	Ausführende Firmen erkennen, welche Qualität, welcher Aufbau und welche technischen Randbedingungen erwartet werden.
Nachweis und Abnahme	Die Beschreibung benennt prüfpflichtige Themen, Dokumentationen, Freigaben und Übergabepunkte.

Besonders wichtig ist dabei die Unterscheidung zwischen Planungsidee und geschuldeter Leistung. Ein Grundriss kann zeigen, wo Räume liegen. Er sagt aber nicht automatisch, welche Wandqualität, welche Türanforderung, welche Bodenqualität, welche Medienführung oder welche technische Vorleistung geschuldet ist.

## 4. Warum medizinische Ausbaubeschreibungen anders sind

Medizinische Einrichtungen folgen nicht der Logik normaler Büroflächen. Die spätere Nutzung ist dichter, technischer, regulierter und organisatorisch anspruchsvoller. Deshalb reicht eine allgemeine gewerbliche Ausbaubeschreibung für Arztpraxen, Zahnarztpraxen oder MVZ in der Regel nicht aus.

Thema	Bedeutung
Hygiene und Reinigung	Oberflächen, Anschlüsse, Sanitärobjekte, Laborbereiche, Aufbereitung und Reinigungslogik müssen zur Nutzung passen.
Barrierefreiheit	Öffentlich zugängliche Bereiche, Türen, Bewegungsflächen und WC-Anlagen müssen frühzeitig berücksichtigt werden.
Schallschutz und Diskretion	Sprechzimmer, Anmeldung, Wartebereiche, Personalbereiche und Behandlungsräume benötigen eine differenzierte Betrachtung.
Technische Infrastruktur	Wasser, Abwasser, Elektro, IT, Beleuchtung, Lüftung, Kühlung und Medizintechnik sind nicht beliebig nachträglich integrierbar.
Genehmigung und Nachweise	Brandschutz, Strahlenschutz, Hygiene, Arbeitsschutz und technische Prüfungen können projektspezifisch relevant werden.
Betriebsorganisation	Patientenwege, Personalwege, Materialflüsse, Datenschutz und Arbeitsabläufe müssen in die bauliche Struktur übersetzt werden.

### Merksatz

Medizinische Nutzung ist keine normale Gewerbenutzung. Sie benötigt eine Beschreibung, die aus dem späteren Betrieb heraus gedacht ist.

## 5. Typische Frühfehler ohne belastbare Beschreibung

Viele spätere Nachträge und Konflikte entstehen aus frühen Annahmen, die nicht sauber beschrieben wurden. Besonders kritisch sind schnelle Ausbauentscheidungen, wenn Nutzeranforderungen, Fachplanung und Vermieterleistung noch nicht zusammengeführt sind.

- Der Vermieter beginnt mit Trockenbau, bevor Anschlusspunkte, Medienführung und spätere Geräteanforderungen geklärt sind.
- Eine Entwurfsplanung wird als ausreichend angesehen, obwohl Qualitäten, Schnittstellen und technische Vorleistungen noch offen sind.
- Nachgereichte Nutzeranforderungen wirken später wie Sonderwünsche, obwohl sie für den Praxisbetrieb von Anfang an notwendig waren.
- Bodenbeläge, Sockelausbildungen, Wandoberflächen, Decken und Türen werden nicht rechtzeitig auf medizinische Nutzung und Alltagstauglichkeit abgestimmt.
- Kühlung, Lüftung, Server, Medizintechnik, Laborgeräte oder Röntgenanforderungen werden erst nach Beginn der Ausbauarbeiten konkret bewertet.
- Es bleibt unklar, ob bestimmte Leistungen durch Vermieter, Nutzerseite, Fachplaner, Depot oder Ausführende zu erbringen sind.

Die Folge ist nicht nur ein technisches Problem. Es entstehen Terminrisiken, Kostenrisiken, Verantwortungsdiskussionen und mitunter auch eine Schwächung der Verhandlungsposition der Nutzerseite.

### Praxisbezug

Je später eine notwendige Anforderung erstmals sauber beschrieben wird, desto eher wird sie als Änderung, Zusatzleistung oder Sonderwunsch behandelt.

## 6. Baubeschreibung, Fachplanung und Nutzeranforderungen

Die Ausbaubeschreibung ersetzt keine Fachplanung. Sie ersetzt auch keine Dentalfachplanung, TGA-Planung, Brandschutzplanung, Strahlenschutzplanung oder Ausführungsplanung. Ihre Aufgabe ist eine andere: Sie verbindet die Ergebnisse und offenen Punkte dieser Planungen mit der später geschuldeten Ausbauqualität.

In frühen Projektphasen ist eine fertige Leistungsbeschreibung häufig zu früh. Ein reines Abwarten wäre aber ebenfalls falsch. Deshalb ist eine vorgelagerte Erfassung der Nutzeranforderungen sinnvoll.

Ebene	Beitrag	Nicht Aufgabe
Nutzerseite	Arbeitsweise, Prioritäten, bekannte Geräte, Komfort, Gestaltung, besondere Anforderungen und Ausschlüsse benennen	Normen, technische Details oder ausführungsbereite Bauteilaufbauten planen
Fachplanung	Technische Machbarkeit, Dimensionierung, Nachweise, Anschlusspunkte und fachliche Vorgaben liefern	Nutzerentscheidungen ersetzen oder mietvertragliche Schnittstellen abschließend verhandeln
Projektsteuerung / fachliche Übersetzung	Nutzeranforderungen, Gebäudesituation und Fachplanung in eine klare Ausbau- und Schnittstellenlogik überführen	Rechtsberatung oder Fachplanung dort ersetzen, wo diese erforderlich ist
Vermieter / Investor	Übergabezustand, Vermieterleistung, Kostenrahmen und Ausbauverantwortung konkretisieren	medizinische Betriebsanforderungen pauschal als normale Gewerbeanforderungen behandeln

Das von mir eingesetzte Arbeitsblatt Nutzeranforderungen zur Ausbaubeschreibung dient genau dieser Zwischenstufe. Es zwingt die Nutzerseite nicht zu technischer Detailplanung, sondern erfasst nutzungsbezogene Anforderungen so, dass diese anschließend fachlich übersetzt und priorisiert werden können.

## 7. Die Schnittstelle Vermieter, Nutzerseite und Fachplanung

Die wichtigste Funktion der Ausbaubeschreibung liegt häufig in der Schnittstellenklärung. In Praxisprojekten entsteht das größte Risiko nicht allein aus einer fehlerhaften Einzelleistung, sondern aus ungeklärten Übergängen zwischen den Beteiligten.

Schnittstelle	Klärungsfrage
Übergabezustand	Welche Fläche wird in welchem Zustand übergeben? Rohbau, entkernt, teilausgebaut oder mit Bestandseinbauten?
Baukonstruktion	Wer erstellt Wände, Türen, Decken, Böden, Durchbrüche, Brandschutz- und Schallschutzmaßnahmen?
Technische Anlagen	Wer stellt Trassen, Leitungen, Anschlusspunkte, Unterverteilungen, Lüftung, Kühlung, Wasser und Abwasser bereit?
Medizintechnik	Wer koordiniert Geräteanschlüsse, Medien, Druckluft, Saugleitungen, Röntgen, IT und Sondertechnik?
Bemusterung und Qualitäten	Welche Standards sind enthalten, welche Qualitäten sind optional, welche Entscheidungen sind kostenrelevant?
Abnahmen und Nachweise	Wer beschafft Prüfungen, Protokolle, Revisionsunterlagen, Sachverständigenfreigaben und Dokumentationen?

### Merksatz

Unklare Schnittstellen erzeugen keine Flexibilität, sondern Nachträge, Verzögerungen und Verantwortungsverschiebungen.

## 8. Der richtige Detaillierungsgrad

Eine gute Ausbaubeschreibung muss ausreichend genau sein, ohne jede ausführende Entscheidung unnötig vorwegzunehmen. Zu allgemeine Beschreibungen sind nicht belastbar. Zu enge Beschreibungen können spätere technische Optimierungen erschweren oder unnötige Konflikte auslösen.

Der richtige Detaillierungsgrad ergibt sich aus dem Risiko, der Nutzung, der Kostenwirkung und der Streitwahrscheinlichkeit. Je stärker eine Anforderung für Betrieb, Hygiene, Sicherheit, Qualität, Kosten oder Termin relevant ist, desto klarer muss sie beschrieben werden.

Zu allgemein	Richtige Ebene	Zu detailliert
Bodenbelag nach Wahl des Vermieters	Belagsart, Nutzungsklasse, Reinigungsfähigkeit, Sockelausbildung und relevante Bereiche beschreiben	Produkt, Farbton und Hersteller zu früh ohne Bemusterung verbindlich festlegen
Trockenbauwände nach Erfordernis	Wandtypen, Schallschutz, Brandschutz, Installationsführung und medizintechnische Anforderungen raumbezogen festlegen	jede Schraube und jedes Profil ohne Planungsnotwendigkeit festschreiben
Elektro ausreichend	Arbeitsplatzlogik, Stromkreise, IT, Beleuchtung, Reserven und Sonderanschlüsse beschreiben	jede Leitungslänge ohne abgestimmte Ausführungsplanung definieren
Türen Standard	Türbreiten, Schallschutz, Sichtschutz, Zutritt, Barrierefreiheit und Sonderanforderungen festlegen	Beschläge und Oberflächen ohne Bemusterung abschließend festlegen

### Arbeitsprinzip

So konkret wie nötig, so offen wie fachlich sinnvoll. Entscheidend ist, dass Leistung, Qualität, Verantwortung und Zielzustand eindeutig sind.

## 9. Inhalte einer Ausbaubeschreibung für Arztpraxen

Eine belastbare Ausbaubeschreibung für Arztpraxen sollte modular aufgebaut sein. Bewährt ist eine Struktur, die allgemeine Grundlagen, projektbezogenen Übergabezustand, Baukonstruktion, technische Anlagen, Ausstattung, Schnittstellen und Nachweise trennt.

Modul	Typische Inhalte	Zweck
Allgemeine Grundlagen	Projekt, Planstand, Geltungsbereich, Nutzer, Objekt, Bearbeitungsstand, Bezug zu Plänen und Anlagen	klare Dokumentenbasis
Ausgangszustand / Schnittstelle	Bestand, Rohbau, Entkernung, vorhandene Schächte, Abwasserpunkte, Technikflächen, Übergabepunkte	technische Ausgangsbasis
KG 300 Baukonstruktion	Innenwände, Türen, Boden, Decken, Oberflächen, Akustik, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit	baulicher Sollzustand
KG 400 Technische Anlagen	Sanitär, Heizung, Lüftung, Kühlung, Elektro, Beleuchtung, IT, Medizintechnik, Röntgen, Sicherheitstechnik	technische Integrationsfähigkeit
KG 600 / Ausstattung soweit relevant	feste Einbauten, Empfang, Teeküche, Lager, Nutzer- und Vermietersausstattung	Abgrenzung Ausbau und Ausstattung
KG 700 / Nebenkosten und Nachweise	Planung, Prüfung, Abnahmen, Gutachten, Dokumentation, Revisionsunterlagen	Projekt- und Nachweissicherheit
Schnittstellenmatrix	Wer plant, liefert, bezahlt, montiert, prüft und dokumentiert was?	Verantwortungsklarheit
Optionen und Ausschlüsse	Mehrqualitäten, Sonderwünsche, spätere Optionen, ausdrücklich nicht enthaltene Leistungen	Kosten- und Verhandlungsklarheit

Für medizinische Nutzungen sollte die Beschreibung zusätzlich raum- und funktionsbezogene Anforderungen enthalten. Ein Labor, ein Eingriffsraum, ein Sterilisationsbereich, ein Röntgenraum, ein Serverraum oder ein Wartebereich haben unterschiedliche Anforderungen. Eine rein gewerkeweise Beschreibung reicht deshalb oft nicht aus.

## 10. Projektphasen und Anwendungsfälle

Der Nutzen einer Baubeschreibung hängt stark davon ab, wann sie eingesetzt wird. In frühen Phasen muss sie zunächst strukturieren und Entscheidungen vorbereiten. In späteren Phasen muss sie Leistungen, Kosten und Ausführung belastbar abgrenzen.

Phase	Rolle der Beschreibung	Typischer Nutzen
Vor Mietvertrag	Vorläufige Ausbau- und Schnittstellenlogik, Risiko- und Kostenrahmen	Verhandlungsgrundlage mit Vermieter und Berater/in
Entwurfsplanung	Zusammenführung von Grundriss, Nutzeranforderungen und technischer Machbarkeit	Entscheidungsgrundlage vor Ausbauzusage
Vermieterausbau in Vorbereitung	Klärung, was der Vermieter tatsächlich ausführt und was Nutzerleistung bleibt	Nachtrags- und Schnittstellenvermeidung
Fachplanung läuft	Strukturierung offener Punkte und Einbindung von TGA, Depot, Medizintechnik, Brandschutz oder Strahlenschutz	Koordinationsgrundlage
Vergabe / GU-Angebot	Beschreibung geschuldeter Leistung, Qualitätsstandards und Ausschlüsse	Vergleichbarkeit und Vertragssicherheit
Ausführung und Abnahme	Abgleich zwischen geschuldetem Soll und hergestelltem Zustand	Qualitätskontrolle und Mängelbewertung

### Praktische Konsequenz

Die Ausbaubeschreibung darf wachsen. Sie sollte aber nicht erst entstehen, wenn Trockenbau, Decke und technische Rohinstallation bereits begonnen haben.

## 11. Mein methodischer Arbeitsweg

In meinen Projekten verstehe ich die Baubeschreibung nicht als isoliertes Dokument, sondern als Ergebnis einer strukturierten Übersetzung. Ausgangspunkt ist nicht die Frage, welcher Text möglichst vollständig klingt. Ausgangspunkt ist die Frage, was die konkrete Praxis an diesem konkreten Standort tatsächlich benötigt und wer dafür verantwortlich ist.

1. Projekt- und Unterlagenstand erfassen: Grundrisse, DWG, Entwurfsplanung, Raumprogramm, Mietvertragslogik, Vermieterangaben, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation.
2. Nutzeranforderungen strukturiert abfragen: Arbeitsweise, Prioritäten, bekannte Geräte, Komfort, Gestaltung, Hygiene, Sonderanforderungen und Ausschlüsse.
3. Gebäude und Planung fachlich abgleichen: Erschließung, Technik, Schächte, Abwasser, Raumhöhen, Brandschutz, Barrierefreiheit, Tragfähigkeit und Bestandseinschränkungen.
4. Fachplanungen und Schnittstellen integrieren: TGA, Medizintechnik, Depot, Strahlenschutz, Hygiene, Brandschutz, IT und Ausbaugewerke.
5. Ausbaubeschreibung modular formulieren: Ausgangszustand, Sollzustand, KG-Struktur, Raumbezüge, Schnittstellen, Optionen und Nachweise.
6. Kosten- und Terminwirkung einordnen: Standard, Mehrqualität, notwendige Vorleistung, Risiko, Nachtragspotenzial und Entscheidungsbedarf trennen.
7. Abstimmung mit Nutzerseite, Vermieter und Fachbeteiligten vorbereiten: Ziel ist eine gemeinsame, belastbare Arbeits- und Verhandlungsgrundlage.

### Rollenverständnis

Ich plane nicht anstelle der Fachplaner. Ich übersetze Nutzeranforderungen, Gebäudesituation und Fachplanung in eine belastbare bauliche und organisatorische Ausbaugrundlage.

## 12. Selbsttest: Ist das Projekt beschreibungsreif?

Der folgende Selbsttest hilft einzuschätzen, ob ein Praxisprojekt bereits ausreichend vorbereitet ist, um eine belastbare Ausbaubeschreibung zu erstellen oder mit dem Ausbau zu starten.

Thema	Prüfrage	Status
Raumprogramm	Sind alle notwendigen Funktionsbereiche benannt und priorisiert?	offen / teilweise / geklärt
Grundriss	Ist klar, welche Planung Grundlage der weiteren Abstimmung ist?	offen / teilweise / geklärt
Nutzeranforderungen	Sind Arbeitsweise, Qualitätsziele, Geräte, Komfortanforderungen und Ausschlüsse dokumentiert?	offen / teilweise / geklärt
Vermieterleistung	Ist schriftlich geklärt, welche Leistungen der Vermieter schuldet?	offen / teilweise / geklärt
Technische Schnittstellen	Sind Wasser, Abwasser, Elektro, IT, Lüftung, Kühlung und Medizintechnik den Räumen zugeordnet?	offen / teilweise / geklärt
Barrierefreiheit	Sind öffentlich zugängliche Bereiche, Türbreiten, Bewegungsflächen und WC-Anlagen geprüft?	offen / teilweise / geklärt
Brandschutz	Ist bekannt, ob aus Nutzung, Grundriss oder baulichen Änderungen brandschutzrelevante Anforderungen entstehen?	offen / teilweise / geklärt
Hygiene	Sind hygienerelevante Bereiche, Oberflächen, Sanitärausstattung und Reinigungsanforderungen beschrieben?	offen / teilweise / geklärt
Schallschutz	Sind diskrete Räume, Empfang, Sprechzimmer, Personalbereiche und besondere Schutzbedarfe benannt?	offen / teilweise / geklärt
Kosten	Sind Standard, Mehrqualität, Sonderwunsch und notwendige Vorleistung wirtschaftlich getrennt?	offen / teilweise / geklärt
Termine	Ist klar, welche Entscheidungen vor Baustart, Trockenbau, Decke, Boden und Möblierung getroffen sein müssen?	offen / teilweise / geklärt
Nachweise	Sind Prüfungen, Freigaben, Dokumentationen und Abnahmen benannt?	offen / teilweise / geklärt

Wenn mehrere Punkte nur teilweise oder offen beantwortet werden können, ist das kein Scheitern des Projekts. Es zeigt lediglich, dass die Beschreibung noch nicht als fertige Ausbaugrundlage behandelt werden sollte. Dann ist zunächst eine strukturierte Nutzer- und Schnittstellenklärung erforderlich.

## 13. Hinweis zur Zusammenarbeit

Ich unterstütze Ärztinnen und Ärzte, Zahnärztinnen und Zahnärzte, Praxisgründerinnen und Praxisgründer, Praxisübernehmerinnen und Praxisübernehmer sowie Betreiber medizinischer Einrichtungen dabei, frühe Ausbauentscheidungen fachlich zu strukturieren.

Mein Beitrag liegt insbesondere in der unabhängigen Prüfung und Übersetzung zwischen medizinischer Nutzung, baulicher Machbarkeit, Vermieterleistung, Fachplanung, Kostenlogik und späterer Umsetzung.

- Prüfung vorhandener Grundrisse, Exposés und Ausbauangebote
- Erstellung eines Arbeitsblatts Nutzeranforderungen zur Ausbaubeschreibung
- fachliche Einordnung von Nutzerwünschen und offenen Punkten
- Schnittstellenklärung zwischen Nutzerseite, Vermieter, Fachplanern und Ausführenden
- Erstellung oder Prüfung einer Ausbaubeschreibung für Arztpraxen, Zahnarztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Vorbereitung belastbarer Kosten-, Termin- und Entscheidungsgrundlagen

### Ziel

Ich möchte, dass aus einer Chance keine unklare Baustelle wird, sondern ein tragfähiges, verhandelbares und umsetzbares Praxisprojekt.

## 14. Disclaimer und Grundlagenhinweis

Dieses Whitepaper dient der fachlichen Orientierung im Zusammenhang mit Baubeschreibungen, Ausbaubeschreibungen und medizinischen Mieterausbauten. Es ersetzt keine projektbezogene Rechtsberatung, keine abschließende Vertragsprüfung, keine Fachplanung, keine Ausführungsplanung und keine behördliche oder sachverständige Prüfung.

Die rechtliche Einordnung von Verträgen, Mietvertragsanlagen, Bauverträgen, Verbraucherbauverträgen, Bauträgerverträgen oder Nachtragsfragen ist im Einzelfall durch dafür qualifizierte Rechtsberaterinnen und Rechtsberater zu prüfen. Technische Nachweise, Fachplanungen, Berechnungen, Gutachten und Prüfungen sind durch die jeweils zuständigen Fachplaner, Sachverständigen oder Behörden zu erbringen.

Die im Whitepaper dargestellten Inhalte beruhen auf praktischen Erfahrungen in der Projektsteuerung und fachlichen Begleitung medizinischer Ausbauprojekte sowie auf allgemein anerkannten Grundsätzen zur Funktion von Baubeschreibungen, Ausbaubeschreibungen, Schnittstellenklärung, Kostenstruktur und technischer Leistungsdefinition.

Stand dieses Dokuments: 06.2026. Eine projektbezogene Anwendung erfordert immer die Prüfung des konkreten Gebäudes, der konkreten Nutzung, der konkreten Vertragsstruktur und des aktuellen Planungsstands.

---

# Kontakt

---

## Heilberufe Projekt GmbH

### Holger Brummer

Projektsteuerung, Praxisplanung und bauliche Machbarkeitsprüfung für medizinische Einrichtungen

Website: [www.heilberufe-projekt.de](http://www.heilberufe-projekt.de)

Leistungsschwerpunkt: Standort- und Flächenprüfung, Praxisplanung, Ausbaubeschreibung, Kosten- und Schnittstellenklärung, Projektsteuerung und bauliche Umsetzung medizinischer Einrichtungen.

#### Hinweis

Dieses Whitepaper kann als Grundlage für Beratungsgespräche, Projektvorbereitung, interne Abstimmungen und die Kommunikation mit Berater/innen, Vermietern, Fachplanern und Ausführenden genutzt werden.