

PRAXISÜBERNAHME

Praxisübernahme Checkliste

Bestandspraxis vor Kauf, Mietvertrag und Investition einordnen



Diese Checkliste unterstützt die frühe Einordnung von Fläche, Raumstruktur, Technik, Genehmigung, Umbaufähigkeit und Investitionsbedarf einer bestehenden Arzt- oder Zahnarztpraxis.

So wird die Checkliste verwendet

Die Prüffragen werden nicht nur abgehakt. Entscheidend ist, ob eine Antwort durch Unterlagen, Besichtigung, nachvollziehbare Planung oder eine zuständige Fachstelle gestützt wird.



nachvollziehbar



zu klären



entscheidungsrelevant

Nachvollziehbar

Die vorhandenen Informationen passen zusammen und ergeben zunächst keinen erkennbaren kritischen Widerspruch.

Zu klären

Eine Aussage ist offen, beruht nur auf mündlichen Angaben oder benötigt eine fachliche beziehungsweise behördliche Prüfung.

Entscheidungsrelevant

Der Befund kann Nutzung, Umbau, Investition, Zeitplan oder langfristige Tragfähigkeit wesentlich beeinflussen.

Mehrere kleine Warnsignale können gemeinsam relevanter sein als ein einzelner auffälliger Mangel. Offene Punkte werden mit Verantwortlichkeit und nächstem Schritt dokumentiert.

Angaben zur geprüften Praxis

Praxis / Ansprechpartner

Datum der Prüfung

Adresse / Standort

Fachrichtung / geplante Nutzung

Geplante Übernahme

Vorliegende Unterlagen

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Zukünftiger Praxisbetrieb

Ist das zukünftige Leistungsspektrum beschrieben?

Neue Leistungen und Diagnostik können zusätzliche Räume und technische Voraussetzungen benötigen.

☐
☐
☐

Sind Teamgröße und gleichzeitige Anwesenheiten realistisch erfasst?

Entscheidend ist, wer gleichzeitig arbeitet und welche Arbeitsplätze tatsächlich benötigt werden.

☐
☐
☐

Sind Patientenfrequenz und Organisationsmodell berücksichtigt?

Terminstruktur, Akutpatienten und Diagnostik wirken unmittelbar auf Raum- und Wegebeziehungen.

☐
☐
☐

Ist die geplante Entwicklung der Praxis benannt?

Wachstum, Kooperation und zusätzliche Behandler benötigen räumliche und technische Reserve.

☐
☐
☐

Standort und Bindung

Passt der Standort langfristig zum Versorgungskonzept?

Erreichbarkeit, Einzugsgebiet und regionale Entwicklung sollten nicht nur aus heutiger Sicht betrachtet werden.

☐
☐
☐

Ist die Erreichbarkeit für unterschiedliche Patientengruppen geeignet?

ÖPNV, Stellplätze, Wege, Eingang und barrierefreie Erreichbarkeit sind gemeinsam zu prüfen.

☐
☐
☐

Passt die mögliche Nutzungsdauer zu den erforderlichen Investitionen?

Größere Umbauten benötigen eine ausreichend belastbare Standort- und Vertragsperspektive.

☐
☐
☐

Sind Erweiterungs- oder Alternativflächen tatsächlich gesichert?

Mündlich in Aussicht gestellte Nachbarflächen sind noch keine belastbare Entwicklungsreserve.

☐
☐
☐

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Fläche und Raumstruktur

Reicht die Fläche für den zukünftigen Betrieb?

Raumprogramm, gleichzeitige Nutzung und betriebsnotwendige Nebenflächen bilden den Maßstab.

☐
☐
☐

Sind Räume und Funktionen sinnvoll zugeordnet?

Behandlung, Diagnostik, Labor, Empfang, Personal und Lager benötigen tragfähige Beziehungen.

☐
☐
☐

Funktionieren Patienten-, Personal- und Materialwege?

Kritisch sind häufige Kreuzungen, Rückwege und Engpässe an Empfang, Flur oder Funktionsbereichen.

☐
☐
☐

Sind ausreichende Funktionsräume vorhanden?

Diagnostik, Blutentnahme, Akutpatienten oder Verbände dürfen nicht dauerhaft Sprechzimmer blockieren.

☐
☐
☐

Sind Personal-, Lager- und Rückzugsbereiche tragfähig?

Umkleide, Pause, Dokumentation, Material, Reinigung und Entsorgung benötigen geeignete Flächen.

☐
☐
☐

Technik und Ausstattung

Sind elektrische Leistung und Verteilung ausreichend?

Neue Geräte, IT, Kühlung und weitere Arbeitsplätze können vorhandene Kapazitäten überschreiten.

☐
☐
☐

Ist die Daten- und IT-Infrastruktur entwicklungsfähig?

Netzwerk, Server, Leitungswege und Ausfallsicherheit sollten zur zukünftigen Nutzung passen.

☐
☐
☐

Passen Lüftung, Kühlung und Raumklima zur Nutzung?

Patientenaufkommen, Geräte und interne Lasten können vorhandene Systeme überfordern.

☐
☐
☐

Sind Sanitär- und Wasseranschlüsse an geeigneten Stellen vorhanden?

Zusätzliche Anschlüsse können im Bestand technisch aufwendig oder nur eingeschränkt herstellbar sein.

☐
☐
☐

Sind Zustand und Restnutzungsdauer vorhandener Anlagen bekannt?

Funktionierende Technik kann trotzdem kurzfristig einen erheblichen Investitionsbedarf auslösen.

☐
☐
☐

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Zugang und Gebäudestruktur

Ist die Praxis stufenlos erreichbar oder entsprechend anpassbar?

Gebäudeeingang, Geschosse, Aufzug, Türen, Schwellen und Bewegungsflächen gehören zusammen.

☐
☐
☐

Sind Flure, Türen und Bewegungsflächen ausreichend?

Einzelne breite Bereiche gleichen Engstellen an anderer Stelle des Patientenwegs nicht aus.

☐
☐
☐

Ist ein geeignetes barrierefreies WC vorhanden oder herstellbar?

Lage, Größe, Tür, Bewegungsflächen und technische Anschlüsse müssen gemeinsam geprüft werden.

☐
☐
☐

Begrenzt die Gebäudestruktur notwendige Veränderungen?

Tragende Wände, Schächte, Decken, Fassaden und Erschließung können den Umbau verhindern oder verteuern.

☐
☐
☐

Genehmigung und Unterlagen

Liegt eine nachvollziehbare Genehmigungsgrundlage vor?

Genehmigte Nutzung, tatsächliche Nutzung und ausgeführter Bestand sollten zusammenpassen.

☐
☐
☐

Sind frühere Umbauten und Nutzungsänderungen dokumentiert?

Raumänderungen, Durchbrüche und technische Eingriffe können genehmigungs- und planungsrelevant sein.

☐
☐
☐

Stimmen vorhandene Pläne mit dem tatsächlichen Bestand überein?

Abweichende Unterlagen erschweren Flächenprüfung, Umbauplanung und Kosteneinordnung.

☐
☐
☐

Ist geklärt, welche Veränderungen neue Prüfungen auslösen?

Umbau, Erweiterung oder geänderte Nutzung können zusätzliche Genehmigungen und Nachweise erfordern.

☐
☐
☐

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Umbau und laufender Betrieb

Lassen sich notwendige Veränderungen technisch umsetzen?

Wände, Leitungswege, Brandschutz, Schallschutz und Gebäudetechnik begrenzen den Umbau.

☐
☐
☐

Kann während des Umbaus weitergearbeitet werden?

Lärm, Staub, Abschaltungen, Patientenwege und Bauabschnitte können den Betrieb erheblich beeinflussen.

☐
☐
☐

Sind Vermieterleistung und Mieterausbau eindeutig abgegrenzt?

Zuständigkeit, Planung, Kosten und Übergabezustand müssen nachvollziehbar beschrieben werden.

☐
☐
☐

Passen Umbauaufwand und verbleibende Nutzungsdauer zusammen?

Größere Investitionen sind kritisch, wenn der Standort trotzdem nur begrenzt entwicklungsfähig bleibt.

☐
☐
☐

Investition und Entscheidung

Sind notwendige Sofortmaßnahmen bekannt?

Maßnahmen vor Betriebsaufnahme sind von späteren Verbesserungen und optionalen Wünschen zu trennen.

☐
☐
☐

Ist mittelfristiger Erneuerungsbedarf berücksichtigt?

Gebäudetechnik, Ausstattung, IT und Medizintechnik können nach der Übernahme weitere Investitionen auslösen.

☐
☐
☐

Sind Kostenangaben inhaltlich abgegrenzt?

Eine Summe ist nur belastbar, wenn Umfang, Planungsstand, Annahmen und Ausschlüsse bekannt sind.

☐
☐
☐

Werden verbleibende Einschränkungen mitbewertet?

Eine Investition ist nicht allein deshalb sinnvoll, weil ein Umbau technisch möglich erscheint.

☐
☐
☐

Ergebnis der frühen Bestandsprüfung

Die Checkliste liefert keine automatische Freigabe. Sie macht sichtbar, wo eine Entscheidung bereits ausreichend getragen ist und wo weitere Unterlagen oder Fachprüfungen erforderlich sind.

Bestand erscheint grundsätzlich tragfähig



Zielbetrieb und vorhandene Struktur passen grundsätzlich zusammen. Offene Punkte bleiben überschaubar und zuordenbar.

Vertiefung vor verbindlicher Entscheidung



Wesentliche Aussagen benötigen Unterlagen, Fachprüfung, Planung oder Abstimmung mit Eigentümer beziehungsweise Behörde.

Strategie neu bewerten



Mehrere Einschränkungen wirken zusammen. Fortführung, befristete Nutzung, Umbau und Standortwechsel sollten verglichen werden.

Zusammenfassender Befund

Erforderliche Unterlagen und Fachprüfungen

Empfohlener nächster Schritt

Fachlicher Hinweis und Impressum

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

Redaktioneller Grundsatz

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

Fachlicher Hinweis

Diese Checkliste dient der allgemeinen frühen Orientierung und strukturierten Vorbereitung. Sie ersetzt keine objektbezogene Architektur-, Fach-, Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Bewertungs- oder Genehmigungsberatung. Sie erteilt keine Freigabe und trifft keine rechtsverbindliche Aussage zur Eignung, Genehmigungsfähigkeit oder Wirtschaftlichkeit einer konkreten Praxis.

Welche Anforderungen, Nachweise und Prüfungen tatsächlich erforderlich sind, hängt insbesondere von Praxisbetrieb, Gebäude, Nutzung, Umbauumfang, Genehmigungslage, Bundesland und den jeweiligen Vertragsverhältnissen ab. Offene Punkte sind den dafür 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: Praxisübernahme-Checkliste | Redaktion und Herausgabe: Heilberufe Projekt GmbH | Die jeweils aktuelle Fassung und weitere Fachveröffentlichungen finden Sie unter heilberufe-projekt.de.