© Blue Planet Studio – stock.adobe.com

Objektsuche: Warum sich die Meinung eines Experten lohnt

Manches scheint anfänglich einfacher, als es am Ende ist: Nicht immer können bestehende Zahnarztpraxen problemlos übernommen und einfach umgestaltet werden. Denn die baulichen und rechtlichen Hürden können dies zuweilen auch bei alteingesessenen Praxen verhindern. Daher kann es sich lohnen, das Wunschobjekt zunächst von einem Spezialisten untersuchen zu lassen.

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Rudi Kassel

Das Beispiel eines wahren Falls veranschaulicht den Mehrwert, der in der genauen Prüfung und Hinterfragung eines Mietobjekts liegt: Der Zahnarzt wollte eine Praxis, die bereits seit 30 Jahren in Betrieb war, übernehmen und umbauen. Doch nach Prüfung der Praxisräume stellte sich heraus, dass die Mieträume niemals baurechtlich als Praxis umgenutzt und folglich als solche eigentlich auch nicht betrieben werden durften. Da nach dem Wechsel der Bestandsschutz nicht mehr gewährleistet gewesen wäre und zudem auch die Sanitärinstallationen für die Dentalstühle nicht den heutigen gesetzlichen und hygienischen Standards entsprachen, wären umfangreiche Maßnahmen für einen Praxisbetrieb notwendig gewesen. Der Eigentümer hatte darüber keine Kenntnis und sah sich hier auch nicht in der Verantwortung. Das liegt teilweise auch daran, dass Objekte solcher Art vielfach den Eigentümer wechseln. Eine bestehende Situation wird vom neuen Eigentümer dann einfach übernommen, ohne die Dinge zu hinterfragen.

Der Vermieter wollte sich an den notwendigen Änderungen wie der zwingenden Herstellung der Barrierefreiheit, dem Einbau eines Behinderten-WC, der Optimierung des Brandschutzes und der Instandsetzung der Installationen finanziell nicht beteiligen.

Thema Brandschutz

Apropos Brandschutz: Der aktuelle Stand in Sachen Brandschutz im Bestand beziehungsweise die dazu erforderlichen Maßnahmen müssen bereits im Vorfeld geprüft werden, um gegebenenfalls versteckte Mehrkosten aufzudecken.

Dies kann im Vorfeld nur durch einen Architekten oder Sachverständigen geschehen. Das Amt oder die Behörden prüfen ja erst bei einer Begehung oder beim Antrag selbst.

Zudem hätte sich durch die Umnutzung ein baurechtlicher Stellplatz-Mehrbedarf für das Gebäude ergeben, für den die Stadt eine Ablösegebühr verlangt hätte. Diese Gebühr wollte der Vermieter nicht tragen.

Kein leichtes Unterfangen: die Objektsuche

Nach langem Hin und Her stellte sich schließlich heraus, dass die Kosten für die Nutzungsänderung und die daraus resultierenden baulichen Änderungen das Budget des Mieters deutlich überschritten hätten. Unser Bauherr und wir als Berater entscheiden daher, gemeinsam andere Flächen zu suchen.

Da es nicht wenige Vermieter gibt, die kein Interesse daran haben, an eine Zahnarztpraxis zu vermieten, gestaltet sich dies nicht immer einfach.

Die in der Regel notwendige Grundfläche von 200 bis 300 Quadratmetern ist für die meisten Vermieter zu klein, um dafür zu investieren. Zumal die örtlichen Bauordnungsämter deutlich mehr als drei Monate brauchen, um eine Nutzungsänderung zu ermöglichen. Eine Verfahrensbeschleunigung ist leider nur sehr selten möglich. Es gilt also, eine Mietimmobilie zu finden, die per se baurechtlich geeignet ist und idealerweise einem kooperativen Vermieter gehört.

ANZEIGE

FLEXIBEL ARBEITEN

Mit der XO FLEX 2020 entscheiden Sie, ob Sie SOLO oder DUO arbeiten wollen.

Kontaktieren Sie Ihren XO PARTNER und erfahren Sie mehr über unser attraktives Angebot.

Besuchen Sie **xo-care.com/xo-partners**!

EXTRAORDINARY DENTISTRY

XO®

Was es zu klären gilt

Bei der Suche und Sichtung von Immobilienobjekten sollten die folgenden Fragestellungen beachtet werden:

- *Sind die Mieträume als Praxisflächen baurechtlich genehmigt?*
- *Falls nicht, sind sie als Büro oder Gewerbefläche genehmigt? Dann müsste eine baurechtliche Nutzungsänderung erfolgen, welcher der Eigentümer zustimmen muss und die nur durch einen Architekten oder Innenarchitekten beantragt werden kann.*
- *Befindet sich die Praxis in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder nicht? Falls nicht, so ist die Barrierefreiheit in einer Praxis zwingend erforderlich.*
- *Die Pkw-Stellplatzsituation muss geprüft und gegebenenfalls durch den Vermieter optimiert werden.*
- *Zudem muss die Brandschutz- und Fluchtwegthematik geprüft und durch die entsprechenden Behörden abgenommen werden.*
- *Die Abflusspunkte der Dentalstühle, die meist mitten im Raum sind, erfordern Abfluss- und Absaugleitungen, die im Estrich verzogen oder verlegt werden müssen. Dies erfordert eine gewisse Estrichhöhe, die zwingend gegeben sein muss, um ein Gefälle zu gewährleisten (in einem Erdgeschoss spielt die Estrichhöhe weniger eine Rolle, da könnten die Leitungen auch durch die Decke in den Keller gelegt werden). Daher ist es wichtig, die Lage innerhalb des Gebäudes genau zu prüfen, was eine Untersuchung des Fußbodenaufbaus und der Tragfähigkeit der Decke aufgrund des hohen Gewichts der Zahnarztstühle notwendig macht.*

Fazit

Um alle diese Punkte im Vorfeld abzuklären und womöglich nicht ein ungeeignetes Objekt anzumieten, ist es lohnenswert, parallel mehrere Objekte zu untersuchen, um am Ende die beste Fläche für eine Praxis zu finden. Denn erst, wenn alle genannten Punkte geklärt und positiv beschieden sind, kann man sich tatsächlich Gedanken über die Anmietung der Räume und in der Folge über die Gestaltung einer Praxis machen.

Probleme vorprogrammiert:

Oftmals lohnt sich das Hinzuziehen von Fachleuten, um ggf. vorhandene Anlagen, wie hier eine chaotische Leitungsführung, vor der Übernahme zu prüfen.

KONTAKT

herzog.kassel+partner PartGmbB
Innenarchitekten-architekten

kassel@herzog-kassel.de

Dipl.-Ing. (FH) Rudi Kassel
Infos zum Autor