

GRN gGmbH | Postfach 1565 | 68705 Schwetzingen

HNO-Zentrum-Sinsheim
Dr. med. Bodo Schiffmann und
Mechthild Schiffmann
Alte Waibstadter Straße 2c
74889 Sinsheim

Rüdiger Burger
Bodelschwinghstraße 10
68723 Schwetzingen
Tel.: +49 (0) 6202 84-3220
Fax: +49 (0) 6202 84-3477
E-Mail: ruediger.burger@grn.de

www.grn.de

PERSÖNLICH

26. November 2020

Bu/rü

Kündigung des Mietverhältnisses

Sehr geehrte Frau Dr. Schiffmann,
sehr geehrter Herr Dr. Schiffmann,

Sie haben mit Mietvertrag vom 12. November 2011/15. Februar 2012
Praxisräumlichkeiten zum Betrieb einer Arztpraxis von uns angemietet.

§ 19 dieses Mietvertrags enthält folgende Regelung:

§ 19 Kooperation

*„Die Vertragsparteien verpflichten sich zur kooperativen
und vertrauensvollen Zusammenarbeit auf
medizinischem Gebiet.“*

Wir, die GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH, sind ein
Verbund von vier Kliniken mit angeschlossener Apotheke, drei
geriatrischen Rehabilitationskliniken sowie einem Seniorenzentrum
und zwei Betreuungszentren. Die uns anvertrauten Patientinnen und
Patienten sowie Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt
unseres Handelns. Dafür setzen sich unsere 3.000 Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter über Fachbereichs- und Abteilungsgrenzen hinweg ein.
Unser umfassendes, medizinisches und pflegerisches Versorgungs-
angebot sichern wir durch die enge Zusammenarbeit mit anderen
Gesundheitseinrichtungen der Metropolregion Rhein-Neckar.

Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht der Mensch. Wir respektieren seine
Persönlichkeit und Würde, unabhängig von Nationalität, Geschlecht
und Religion unter Berücksichtigung seiner besonderen Situation im
Rahmen seines Aufenthaltes. Die Bewahrung des Lebens und die
Achtung der Würde jeder Person gilt uns als eine wesentliche
Grundhaltung in der Begegnung mit Menschen.

Wir legen deshalb besonderen Wert auf eine enge, vertrauensvolle und teamorientierte Zusammenarbeit außerhalb und innerhalb des Hauses über alle Berufsgruppen und Abteilungen hinweg. Alle Mitarbeiter/-innen sind aufgefordert, sich am Leitbild zu orientieren und aktiv an dessen Umsetzung und Fortentwicklung zu arbeiten. Ein freundlicher, höflicher und respektvoller Umgangston untereinander und mit allen Gästen sowie mit allen Patienten und Bewohnern unserer Einrichtungen ist für uns selbstverständlich.

Eine hohe Qualität der Versorgung der Patienten ist für uns wesentlich. Wir bemühen uns ständig um eine hohe Qualität und einen guten Ruf unserer Einrichtungen, um eine positive Akzeptanz zu gewährleisten.

Seit Anfang des Jahres 2020 breitet sich das neuartige Corona-Virus SARS-CoV-2 in der ganzen Welt aus, das die Infektionskrankheit COVID-19 auslösen kann. Im März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation den COVID-19-Ausbruch offiziell zur Pandemie. Aufgrund der Neuartigkeit der Krankheit besteht keine Grundimmunität der Bevölkerung hiergegen, ein Impfstoff zum vorbeugenden Schutz der Bevölkerung steht (noch) nicht zur Verfügung, ebenso keine Medikamente zur Behandlung bereits infizierter Personen. Die Verläufe der Infektionen sind sehr unterschiedlich und können von völlig symptomlos, über mittelschwere und schwere Verläufe bis hin zu einem tödlichen Ausgang reichen.

Neben unseren eigentlichen Aufgaben der medizinischen Versorgung und Betreuung unserer Patienten und Bewohner ist es derzeit eine unserer obersten Prioritäten, unsere Patienten, Bewohner und auch unsere Mitarbeiter einerseits vor einer Infektion mit dem Virus zu schützen und andererseits die Gefahr einer weiteren Verbreitung des Virus in der Bevölkerung zu reduzieren und soweit wie möglich zu verhindern. Wir stimmen uns im Umgang mit der Pandemie eng mit dem Universitätsklinikum Heidelberg und dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises ab. Zudem erhalten wir Hinweise des Landkreistags und der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft (BWKG). Die genannten Institutionen beziehen sich auf die Vorgaben des Sozialministeriums, dieses wiederum setzt die wissenschaftlichen Erkenntnisse des Robert-Koch-Instituts um. Die ärztlichen Direktoren aller Kliniken im Rhein-Neckar-Kreis und des Universitätsklinikums Heidelberg stimmen sich in Therapie, Prävention und Teststrategien eng ab und ziehen namhafte Virologen und Hygieneärzte zur Meinungsbildung und Evaluierung der notwendigen Maßnahmen hinzu.

Wir legen höchsten Wert auf eine umfassende Umsetzung der sich ständig weiter entwickelnden wissenschaftlichen Erkenntnisse im Umgang mit und zur Eindämmung der Pandemie. Nur so können wir es gewährleisten, dass der Betrieb in unseren Häusern umfassend und für unsere Patienten, Bewohner und Mitarbeiter ohne Infektionsrisiko aufrechterhalten werden kann. Es ist für uns von existenzieller Bedeutung, dass wir das Vertrauen der Bevölkerung gewinnen und ohne jegliche Einschränkungen aufrechterhalten können, dass wir in unseren Häusern mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln den bestmöglichen Schutz vor einer Infektion und die bestmögliche Behandlung betroffener Patienten bieten.

Sie, sehr geehrter Herr Dr. Schiffmann, pflegen einen ganz anderen Umgang mit der Pandemie. Sie sind zwischenzeitlich deutschlandweit (aber auch über die Landesgrenzen hinaus) bekannt als „Corona-Leugner“ bzw. „Corona-Skeptiker“, „Verschwörungstheoretiker“ und Vorreiter und Wortführer der so genannten „Querdenker-Bewegung“.

Sie stellen genauso wie die gesamte „Querdenker-Bewegung“ die Existenz oder wahlweise die Gefährlichkeit des Virus infrage und lehnen die staatlichen und medizinischen Maßnahmen, die zur Eindämmung der Pandemie ergriffen wurden, als falsch oder überzogen ab.

Wir verzichten an dieser Stelle darauf, hier alle Ihre Äußerungen zu der Corona-Pandemie zu zitieren, die in den Medien auffindbar sind. Dies würde den Rahmen dieses Schreibens sprengen. Wir greifen nur einige aktuelle Beispiele auf, die Ihre Haltung zum Umgang mit der Pandemiesituation widerspiegeln.

In Interviews (z. B. mit „buten un binnen“ am 12. Oktober 2020) verneinen Sie beispielsweise die Notwendigkeit der Freihaltung von Intensivbetten für COVID-19-Patienten. Sie führen weiter an, dass „es für das Tragen von Masken keinerlei Evidenz gäbe und es viel gäbe, was gegen das Tragen von Masken spräche, aber nichts, was dafür spräche“. Sie verbreiten sogenannte „Fake-News“, wie beispielsweise die mittlerweile widerlegte Behauptung, dass Kinder durch das Tragen von Masken gestorben seien. Sie behaupten weiterhin, dass bereits eine Hintergrundimmunität von 80 % bestünde und führen in diesem Interview weiter aus, dass „Corona nicht hier sei“ und es „in Bremen für Personen der Nicht-Risikogruppe keine Gefahr gäbe, sich mit COVID-19 zu infizieren“. Sie behaupten weiter, dass die vom Robert-Koch-Institut veröffentlichenden Zahlen bezüglich der Infektionen nicht zutreffend seien.

In einem YouTube-Video, das am 29. Oktober 2020 auf dem Kanal „DieCorrector“ hochgeladen wurde, behaupten Sie beispielsweise, dass derzeit so getestet werde, dass extra falsch positive Fälle bei den Tests herauskommen und es keinen Grund gäbe, sich Sorgen zu machen. Sie sprechen von einem „riesigen statistischen Betrug“ und kündigen die Verteilung von „Drosten-kritischen“-Flugblättern an. Tatsächlich wurden beispielsweise in Schriesheim schon Anfang des Monats Oktober 2020 solche Flugblätter verteilt, die nach den Presseberichten Sie als Absender ausweisen bzw. mit Ihnen in Verbindung stehen sollen. In diesen Flugblättern werden unter anderem die Sinnhaftigkeit von Masken und Impfungen angezweifelt.

In dem genannten YouTube-Video rufen Sie auch mehrfach zur Teilnahme an der Demonstration in Leipzig am 7. November 2020 auf. Diese Demonstration fand – wie zuvor auch schon zahlreiche andere vergleichbare Veranstaltungen – unter Missachtung sämtlicher aus medizinischer Sicht erforderlichen Schutzmaßnahmen statt. Wie aus den zahlreichen im Internet veröffentlichten Videoaufzeichnungen dieser Veranstaltung zu erkennen ist, trugen die Teilnehmer dieser Demonstration weit überwiegend keinen Mund-Nasen-Schutz und hielten die erforderlichen Mindestabstände zu den jeweils anderen Veranstaltungsteilnehmern nicht ein. Es kam einerseits zu zahlreichen

engen körperlichen Kontakten unter den Versammlungsteilnehmern wie Umarmungen und das Bilden einer so genannten „Polonäse“, andererseits zu gewalttätigen Auseinandersetzungen der Versammlungsteilnehmer mit der Polizei und Medienvertretern. Aus den Videoaufzeichnungen ist auch zu erkennen, dass zahlreiche Vertreter des rechten Meinungsspektrums an dieser wie an vergleichbaren Veranstaltungen teilgenommen haben. Dies wird insbesondere durch das Mitführen von „Reichkriegsflaggen“ und ähnlichen dem rechten und/oder antisemitischen Gedankengut zuzuordnenden Kennzeichen deutlich. Dies führt in der öffentlichen Wahrnehmung dazu, dass die sogenannte „Querdenker-Bewegung“ immer mehr dem politisch rechten Gedankengut zugeordnet und damit in Verbindung gebracht wird.

Aus jüngeren Presseberichten ist zu entnehmen, dass Sie derzeit mit einem Bus und weiteren Vertretern der „Querdenker-Bewegung“ eine sogenannte „Corona-Info-Tour“ unternehmen, um Ihre Ansichten zu der Corona-Pandemie in der Bevölkerung zu verbreiten. Schon seit Beginn der Pandemie haben Sie mehrfach selbst zur Durchführung von Demonstrationen gegen die gesetzlichen und medizinischen Schutzmaßnahmen aufgerufen, diese mitorganisiert und dort Reden gehalten. Zahlreiche Videoaufnahmen hiervon sind im Internet zu finden und wurden auch von Ihnen selbst auf einem YouTube-Kanal zur Verfügung gestellt.

Sie sind außerdem Mitbegründer der Partei WIR2020, die im Impressum ihrer Homepage Sie als vertretungsberechtigte Person unter der Adresse der von uns angemieteten Praxisräumlichkeiten Alte Waibstadter Str. 2c in Sinsheim angibt. Eine auf der Homepage der Partei in Form eines 10-Punkte-Programms zu findende wesentliche Forderung der Partei besteht darin, sämtliche Gesetzesänderungen im Zusammenhang mit der so genannten COVID-19-Pandemie zurückgenommen werden sollen.

Das Corona-Virus SARS-CoV-2 sowie die daraus resultierende Erkrankung COVID-19 sind genauso wie die gesamte Pandemie-Situation für die Wissenschaft, die Medizin und die Politik neu. Es ist durchaus richtig, bisher gewonnene Erkenntnisse zum richtigen Umgang dieser bisher unbekannten Situation zu hinterfragen, ständig neu zu bewerten, an aktuelle Entwicklungen insbesondere in Bezug auf das Infektionsgeschehen anzupassen und soweit notwendig auch zu korrigieren. Sie, sehr geehrter Herr Dr. Schiffmann, negieren jedoch die bisher gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Corona-Pandemie und stellen diese in Ihrer Öffentlichkeitsarbeit als falsch dar. Sie lehnen ferner die hieraus abgeleiteten Maßnahmen in politischer und medizinischer Hinsicht ab. Sie sorgen durch Ihre Aufrufe zu Demonstrationen, der Verbreitung Ihrer Thesen durch Reden auf solchen Veranstaltungen und durch Veröffentlichung entsprechender Videoaufnahmen im Internet insbesondere dafür, dass Ihre Thesen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sind. Dies ist nicht nur geeignet, zu einer Verunsicherung der Öffentlichkeit beizutragen, sondern auch dazu, einen Teil der Bevölkerung dazu zu animieren, die nach medizinischen und wissenschaftlichen Erkenntnissen notwendige Schutzmaßnahmen zur Verhinderung einer eigenen Infektion und weiteren Verbreitung des Virus in der Bevölkerung nicht umzusetzen.

Wir haben ferner Kenntnis darüber erlangt, dass der strafrechtlich relevante Vorwurf gegen Sie im Raum steht, dass Sie unrichtige Gesundheitszeugnisse ausgestellt und mehrere Personen ohne tatsächliche medizinische Notwendigkeit von der derzeit bestehenden Pflicht, in bestimmten Situationen einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen, befreit haben sollen. Diesbezüglich hat eine richterlich angeordnete Hausdurchsuchung in Ihren Praxisräumlichkeiten auf unserem Grundstück stattgefunden, über die Sie selbst in einem YouTube-Video berichten und über die auch in zahlreichen Pressemitteilungen verschiedener Medien berichtet wurde.

Wir dürfen an die zu Beginn dieses Schreibens zitierte Regelung unter § 19 unseres Mietvertrages erinnern, worin sowohl Sie als auch wir uns verpflichtet haben, auf medizinischem Gebiet kooperativ und vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Wir sehen aufgrund Ihres Verhaltens und Ihrer Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf die Corona-Pandemie keinerlei Basis mehr für eine kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihnen.

Im Gegensatz zu Ihnen sehen wir in der Corona-Pandemie eine ernst zu nehmende Gefahr für die Gesundheit und das Leben jedes einzelnen Menschen auf der Erde und die gesamte Volksgesundheit der Bundesrepublik Deutschland und aller anderen Staaten. Wir halten die Einhaltung der von der Wissenschaft und der Politik gemeinsam erarbeiteten Regelungen, Richtlinien und Gesetze für unabdingbar und zwingend erforderlich, um eine humanitäre Katastrophe zu verhindern.

Wie ebenfalls bereits dargestellt, ist es für uns von existenzieller Bedeutung, dass unsere derzeitigen und künftigen Patienten, Bewohner und Mitarbeiter vollstes Vertrauen in uns genießen können, dass wir einen an wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgerichteten Umgang mit der Pandemie pflegen und alles in unserer Macht stehende tun, um die Patienten, Bewohner und Mitarbeiter sowie deren Angehörige vor einer Infektion zu schützen und eine bestmögliche Behandlung betroffener Personen zu gewährleisten. Nicht nur sehen wir uns aus ethischen und medizinischen Gesichtspunkten dazu verpflichtet, ebenso ist dieses Vertrauen der Bevölkerung in uns auch die unabdingbare Voraussetzung dafür, dass diese unsere Leistungen auch künftig in Anspruch nimmt. Hiervon hängt nicht zuletzt auch unsere wirtschaftliche Existenz und damit das weitere Bestehen unseres Unternehmens sowie die Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter ab. Darüber hinaus leisten wir einen unverzichtbaren Beitrag zu einer ausreichenden medizinischen Versorgung der Bevölkerung an den Standorten unserer Kliniken.

Wir respektieren selbstverständlich Ihre Meinungsfreiheit und Demonstrationsfreiheit. Wir können und möchten Sie nicht daran hindern, Ihre Thesen in Bezug auf die Corona-Pandemie auch weiterhin wie gehabt zu vertreten und zu veröffentlichen. Jedoch geht hiervon auch für unser Unternehmen und unsere wirtschaftliche Existenz eine erhebliche Gefahr aus. Die Nähe, die zwischen Ihnen und uns dadurch geschaffen wird, dass Sie Ihre Praxis in einem unserer Klinikgebäude in Sinsheim führen, ist geeignet, in der Bevölkerung den falschen Eindruck zu erwecken, dass wir Ihre Ansichten teilen und Sie unterstützen und in unseren Häusern nach Ihren Maßstäben gehandelt wird. Dies ist geeignet, in der Bevölkerung

einen Vertrauensverlust in unser Unternehmen herbeizuführen. Ein solcher Vertrauensverlust kann unserem Ruf und Ansehen in der Bevölkerung und der medizinischen Fachwelt erheblich schaden und nicht zuletzt auch dazu führen, dass Patienten künftig andere Krankenhäuser für ihre Behandlung auswählen. Hierdurch droht uns auch ein immenser wirtschaftlicher Schaden. Gleichmaßen könnte der Umstand, dass wir mit Ihnen in Verbindung gebracht werden, dazu führen, dass potentiell zukünftiges Personal im medizinischen und pflegerischen Bereich darauf verzichtet, sich bei uns zu bewerben und vorstellig zu werden. Auch andere potentielle Mieter könnten davon abgehalten werden, Praxisräumlichkeiten bei uns anzumieten oder auf andere Art und Weise mit uns zu kooperieren. Ebenso sehen wir die bereits bestehenden Kooperationen mit unseren Belegärzten etc. in Gefahr.

Natürlich wissen auch wir, dass hinsichtlich der strafrechtlich relevanten Vorwürfe gegen Sie so lange die Unschuldsvermutung gilt, bis das Gegenteil bewiesen ist. Allerdings genügt hier schon der Anschein einer möglichen strafbaren Handlung und die enge räumliche Verbindung zu uns ebenso wie die Durchführung der richterlich angeordneten Hausdurchsuchung auf unserem Grundstück, um auch unseren guten Ruf erheblich zu gefährden.

Gleiches gilt für die aus den Medien zu entnehmende Nähe der „Querdenker-Bewegung“ zu politisch rechtem Gedankengut und den Mitgliedern der politisch rechten Szene. Wir kennen Ihre persönliche politische Gesinnung nicht und diese ist für uns auch nicht von Relevanz. Jedoch ist Ihre Stellung als einer der Vorreiter der „Querdenker-Bewegung“ und deren enge Verbindung mit der politisch rechten Szene in der öffentlichen Wahrnehmung geeignet, auch unseren Ruf zu schädigen. Werden wir mit Ihnen in Verbindung gebracht, besteht diese Verbindung auch darüber hinaus zu diesem politischen Spektrum. Auch dies ist geeignet, unseren Ruf zu gefährden und uns erheblich zu schädigen. Wie eingangs beschrieben, achten wir die Persönlichkeit und Würde einer jeden Person, unabhängig von deren Nationalität, Geschlecht und Religion. Es ist für uns inakzeptabel, mit Ihnen als eine Person in Verbindung gebracht zu werden, die Demonstrationen veranstaltet und zur Teilnahme an solchen Demonstrationen aufruft, die auch von Vertretern des politischen rechten Gedankenguts für ihre Zwecke genutzt werden.

Wir wurden bereits von mehreren im medizinischen Bereich tätigen Kollegen angesprochen und angeschrieben, die uns darauf hingewiesen haben, dass Ihr Verhalten und Ihre Meinungsäußerungen in Bezug auf die Corona-Pandemie dem Ansehen unseres Hauses erheblich schaden.

Gerade jetzt im Herbst ereilt unser Land eine zweite heftige Corona-Welle, die Fallzahlen steigen rasant, trotzdem setzen Sie Ihre „Corona-Info-Tour“ unbeirrt weiter fort, so dass auch nicht davon auszugehen ist, dass Sie Ihre Meinung und Ihr Verhalten in Bezug auf die Corona-Pandemie in absehbarer Zeit ändern und Ihre Öffentlichkeitsarbeit einstellen werden. Die dargestellten Gefahren für unser Unternehmen, unsere Patienten und Mitarbeiter bestehen damit auch weiterhin fort und es gilt, eine Schadensbegrenzung vorzunehmen.

Aufgrund der für uns bestehenden hohen Verantwortung gegenüber unseren Patienten, unseren Mitarbeitern, unserem Unternehmen aber auch der gesamten Bevölkerung sehen wir daher keine andere Möglichkeit, als jegliche Art der Zusammenarbeit mit Ihnen aufzukündigen und uns insbesondere auch von dem Mietverhältnis mit Ihnen zu lösen.

Aus den genannten Gründen

k ü n d i g e n

wir hiermit das zwischen Ihnen und uns bestehende Mietverhältnis über die Praxisräumlichkeiten im 1. Untergeschoss sowie Flur/Keller- und Lagerflächen im 2. Untergeschoss des Gebäudes B sowie der überdachten Stellplätze im Außenbereich unterhalb der Praxisräumlichkeiten auf dem Grundstück der GRN-Klinik, Alte Waibstadter Straße 2c in 74889 Sinsheim

außerordentlich fristlos

aus wichtigem Grund sowie hilfsweise fristgerecht zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt.

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen ist uns aufgrund der dargestellten Umstände nicht weiter möglich und zumutbar, dies auch nicht bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist.

Aufgrund dieser Kündigung haben wir Sie aufzufordern, das Mietobjekt zuzüglich aller Nebenräume und Parkplätze innerhalb von einer Woche vollständig zu räumen und geräumt an uns herauszugeben. Anderenfalls sehen wir uns gehalten, eine Räumungsklage zu erheben.

Einer weiteren Nutzung der Mietsache wird bereits jetzt widersprochen. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB wird hierdurch nicht eintreten.

Neben den dargestellten wichtigen Gründen wird die Kündigung des Mietverhältnisses auch auf eine zweckwidrige Benutzung der Mieträumlichkeiten bzw. unberechtigte Untervermietung von Teilen des Mietverhältnisses Ihrerseits gestützt. Gemäß § 1 Abs. 3 des Mietvertrages werden die Mieträumlichkeiten zum Zweck des Betriebes einer Arztpraxis vermietet. Die Mieträume dürfen vom Mieter ausschließlich zu diesem Zweck benutzt werden. Gemäß § 9 des Mietvertrages bedarf jede Untervermietung die Zustimmung des Vermieters.

Sie, sehr geehrter Herr Dr. Schiffmann, sind Mitbegründer der Partei WIR2020, die im Impressum ihrer Homepage Sie als vertretungsberechtigte Person unter der Adresse Alte Waibstadter Str. 2c in Sinsheim angibt. Dies bedeutet, dass Sie die Praxisräumlichkeiten entweder zweckwidrig nicht nur als Praxis, sondern auch als Sitz und Geschäftsstelle für die WIR2020-Partei verwenden oder die Räumlichkeiten ganz oder teilweise ohne unsere Zustimmung an die WIR2020-Partei untervermietet oder auf sonstige Art und Weise zur

Verfügung gestellt haben. Beides stellt eine Verletzung Ihrer vertraglichen Pflichten dar, die uns zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Die hilfsweise fristgerecht ausgesprochene Kündigung zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt erfolgt aus denselben wichtigen Gründen.

Die hilfsweise fristgerecht ausgesprochene Kündigung wird außerdem auf einen Verstoß gegen das zwingende gesetzliche Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB gestützt.

§ 550 BGB regelt, dass solche Mietverträge, die länger als ein Jahr fest laufen, in schriftlicher Form abgeschlossen werden müssen. Fehlt es an der Schriftform, gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist in der Folge von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen nach Ablauf von einem Jahr Mietzeit jederzeit kündbar.

Gemäß § 3 des Mietvertrages vom 12. Dezember 2011/15. Februar 2012 hat der Mietvertrag mit dem Übergabetermin begonnen und wurde bis zum 31. Dezember 2027 fest abgeschlossen. Das Mietverhältnis soll damit länger als ein Jahr fest laufen.

Die Einhaltung der Schriftform erfordert, dass die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 126 BGB oder § 126a BGB erfüllt sind und sich die wesentlichen Vertragsbestandteile eindeutig bestimmbar aus dem Mietvertrag selbst ergeben.

Zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen gehört neben der Angabe der Vertragsparteien und der Miethöhe insbesondere auch die Beschreibung des Mietobjekts. Wesentlich hierfür ist die Angabe der Adresse, wo sich das Mietobjekt befindet.

In den vertraglichen Regelungen des Mietvertrags selbst, die bei § 1 des Mietvertrages beginnen, befindet sich keine Angabe der Adresse, wo sich die Mieträumlichkeiten befinden. Es fehlt daher die Angabe eines ganz wesentlichen Vertragsbestandteils, nämlich wo sich das Mietobjekt befindet. Dies stellt ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis dar.

Eine Adresse ist lediglich in der Präambel vor § 1 des Vertragstextes genannt. Angaben in Präambeln sind grundsätzlich nicht ausreichend, um das Schriftformerfordernis zu erfüllen. Selbst wenn die Angabe dort ausreichend wäre, so ist diese im hier vorliegenden Mietvertrag falsch. In der Präambel des Mietvertrages ist die Adresse mit Alte Waibstadter Straße 2m in Sinsheim angegeben. Diese Angabe ist jedoch nicht richtig. Das Gebäude, in dem sich die Praxisräumlichkeiten befinden, hat tatsächlich nicht die Postadresse Alte Waibstadter Straße 2m, sondern 2c. Die Angabe der Hausnummer ist damit nicht korrekt.

Ein weiterer wesentlicher Vertragsbestandteil ist der Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses. Auch dieser ist in keinem der schriftlichen Vertragsdokumente vom 12. Dezember 2011/15. Februar 2012, vom 29. November 2011 und vom 31. Januar 2012/15. Februar 2012 festgehalten. Er lässt sich auch nicht aus diesem Dokumenten

bestimmen. Auch deshalb liegt ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis vor.

Ein weiterer Verstoß gegen das Schriftformerfordernis besteht auch hinsichtlich der Vermietung der Pkw-Stellplätze. In § 1 Abs. 8 des Mietvertrages ist festgehalten, dass der Vermieter an den Mieter eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen vermieten wird, deren Lage, Anzahl und Miete noch vor Inbetriebnahme des Mietgegenstandes in einer gesonderten Vereinbarung festgehalten wird. Tatsächlich sind Ihnen mehrere Pkw-Stellplätze im überdachten Außenbereich unterhalb Ihrer Praxisräumlichkeiten mitvermietet worden, die von Ihnen auch genutzt werden. Die gesonderte schriftliche Vereinbarung hierüber wurde jedoch nie abgeschlossen, die Mitvermietung dieser Stellplätze erfolgte nur auf mündlichem Wege. Es fehlt damit an der zwingend notwendigen schriftlichen Fixierung über konkrete Anzahl und Lage der Stellplätze.

Es existiert außerdem ein Vermerk über ein Gespräch zwischen Herrn Rüdiger Burger und Ihnen vom 29. November 2011. Herr Burger hat den Inhalt dieses Gesprächs in diesem Vermerk zusammengefasst und einleitend folgendes festgehalten:

„Die nachfolgenden Punkte werden als verbindliche Ergänzung zum Mietvertrag vereinbart...“

Dies bedeutet, dass Sie in dem persönlichen Gespräch am 29. November 2011 verbindliche Ergänzungen zum Mietvertrag mündlich vereinbart haben. Insbesondere wurden in diesem Gespräch die Regelungen in § 15 des schriftlichen Mietvertragstextes zur Verkehrssicherungspflicht sowie § 21 des schriftlichen Mietvertragstextes zur Anbringung von Schildern ergänzt bzw. geändert. Außerdem wurde die Ausstattungsbeschreibung geändert und ergänzt. Die Niederlegung der vereinbarten Punkte in einem Vermerk, der nur durch eine der beiden Vertragsparteien unterzeichnet ist, wie hier nur von Herrn Burger, erfüllt nicht die gesetzlichen Schriftformerfordernisse. Die Einhaltung des Schriftformerfordernisses hätte erfordert, dass Sie diesen Vermerk ebenfalls unterzeichnen. Dies ist nicht geschehen.

Auch der „erste Nachtrag zum Mietvertrag“ vom 31. Januar 2012/15. Februar 2012 erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen an das Schriftformerfordernis. Auch dieses Schreiben ist nur von Herrn Burger unterzeichnet. Ihre Unterschrift befindet sich lediglich im Anschluss an den darunter stehenden Zusatz, mit dem Sie sich mit den beigegeführten Anlagen einverstanden erklären. Dies ersetzt nicht Ihre Unterschrift für den gesamten Nachtrag zum Mietvertrag, der die Regelung enthält, dass verschiedene Anlagen des ursprünglichen Mietvertrages ersetzt bzw. ergänzt werden sollen. Außerdem enthält dieser Nachtrag zum Mietvertrag sowie die beigegeführten Anlagen zwei verschiedene Varianten hinsichtlich der in Betracht kommenden Schallschutzmaßnahmen. Sie haben sich für die Variante A entschieden und dies unterhalb der beiden Unterschriften auf diesem Dokument handschriftlich festgehalten.

Die Unterschrift unter einem Vertrag hat die Funktion, den Vertragsinhalt inhaltlich abzuschließen. Zusätzliche Anmerkungen, die unterhalb der Unterschriften angebracht werden, erfüllen das Schriftformerfordernis nicht. Damit hat keine eindeutige Vereinbarung in ausreichender schriftlicher Form darüber stattgefunden, welche Variante der Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden soll.

Hinzu kommt, dass dieser „erste Nachtrag zum Mietvertrag“ die Regelung erhält, dass die diesem Dokument beigefügten Anlagen die Anlagen des Mietvertrages ergänzen bzw. ersetzen sollen. Diese Regelung ist zu ungenau. Es ist nicht ersichtlich, welche Anlagen des ursprünglichen Mietvertrages durch die neuen Anlagen zum Nachtrag ersetzt und welche ergänzt werden sollen. Es ist für eine dritte Person alleine aus den schriftlichen Vertraglichen Unterlagen nicht feststellbar, welche Anlagen aus dem ursprünglichen Mietvertrag weiterhin ihre Gültigkeit behalten sollen und welche nicht. Da sich aus diesen Anlagen unter anderem die Lage und Ausstattung des Mietobjektes innerhalb des Gebäudes ergibt, handelt es sich hierbei um wesentliche Vertragsbestandteile, die auch dem zwingenden Schriftformerfordernis unterfallen.

Bitte setzen Sie sich mit Herr Thorsten Großstück, Klinikleiter Sinsheim, Tel. 07261 66-1260 in Verbindung, um einen Übergabetermin zu vereinbaren.

Grüßen

der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH

Unterzeichnet: Ruediger Burger (Originalname)

Anlage2 – Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Zum Mietvertrag zwischen der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Gemeinschaftspraxis Dres Schiffmann

	Grundausstattung	Zusatzausstattung
Ausbau	Decke: Abhängung mit Systemdecken, z.B. OWAcoustic COSMOS 68/N Teilbereiche Beton, tapeziert mit Malervlies, gestrichen mit Latexfarbe.	Decke: Decke mit erhöhtem Schallschutzanforderungen in den Räumen Bera 1+2, Audio 1+2 und Lagerung 1+2.
	Wände: - Beton und Mauerwerk, teilweise Trennwände mit Gipskarton (bei Bedarf mit Wandverstärkung für Aufhängung Oberschränke). - jeweils tapeziert mit Malervlies/Glasgewebe, gestrichen mit Latexfarbe.	Wände: Wände mit erhöhtem Schallschutzanforderungen in den Räumen Bera 1+2, Audio 1+2 und Lagerung 1+2.
	Boden: -Linoleumboden, z.B. DLW Marmorette (2.5mm) Standardverlegung. -Serverraum Verlegung ableitbar. -Sockelleiste Optional: Hohlkehl-Sockelleiste HSLA oder Hohlkehl-Sockelleiste mit Unterlagsprofil HPR 2525.	Boden: -Boden mit erhöhtem Schallschutzanforderungen in den Räumen Bera 1+2, Audio 1+2, Lagerung 1+2 und Flur. -Parkett (siehe Praxis Siedl & Willareth).
	Fliesen: WC: Böden gefliest, Wände zargenhoch gefliest Sozialraum: Fliesen Spiegel im Bereich der Installationswände.	
	Fenster: -Neu bzw. Anpassung an Bestand. -Jalousien an Süd- und Westfassade, bei Ergänzung Anpassung an Bestand. -Innenfensterbänke Kunststein.	Fenster: Fenster mit erhöhtem Schallschutzanforderungen in den Lagerung 1+2.
	Eingangstür: Ganzglastür satinieret mit Edelstahlgriffgarnitur mit Schloss (Schließanlage).	

	Raumtüren:	Röhrenspanntür beschichtet weiß, Türzarge mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, Edelstahl-Griffgarnituren mit Schloss (Schließanlage).	Raumtür:	- Türen mit erhöhtem Schallschutzanforderungen für die Räumen Bera1+2, Audio 1+2 und Lagerung 1+2. - Türen mit verschiedenen farbigen Beschichtungen.
Sanitär	Warmwasser:	Die Versorgung erfolgt über elektrische Warmwasserspeicher/Durchlauferhitzer.	Behandlungsraum:	Zusätzliche Anschlüsse und Abwasser für Kalt/Warm Wasser für HNO-Behandlungseinheiten.
	Personal:	Anschlussmöglichkeit für Spüle (kalt/warm), Anschluss für Geschirrspüler.		
	Untersuchung, Arztraum:	Handwaschbecken mit Fliesenspiegel, Einhebelmischer (kalt/warm) Seifen- und Desinfektionsmittelspender, Spiegel (<i>Krankenhaustandard</i>)		
	WC:	- Handwaschbecken mit Fliesenspiegel, Einhebelmischer (kalt/warm). - Seifen- und Desinfektionsmittelspender, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten u. Wasserstoptaste, Abroller, Reservepapierbehälter, Spiegel und Waschbecken (<i>Krankenhaustandard</i>).		
Lüftung:	In allen innen liegenden Räumen mit Zwangslüfter, geschaltet über Zeitrelais und Lichtschalter, Lüftung mit Abluftanlage mit Nachströmung.		Lüftung:	Wegen erhöhtem Schallschutzanforderungen in den Räumen Bera1+2, Audio 1+2, Lagerung 1+2 und Flur zusätzliche Schalldämpfer und separate Einheit und mit der Klimaanlage gekoppelt.
			Laborlüftung:	Je nach Anforderung des Labors muss ein gesonderter Lüftungssystem eingebaut werden.
	<u>Leitungsnetz:</u> je Raum:	- Kabelkanal mit Leitungsanlagen für Netz, Telefonanlage und EDV-Datenleitung (ohne Telefon/EDV Dosen, Dosen mieterseitig) nach Dosenanzahl gemäß Tabelle, wenn raumabhängig sinnvoll Einzelversorgung ohne Kabelkanal	<u>Leitungsnetz:</u> je Raum:	- Zusätzliche EDV-Datenleitung (Telefon/EDV Dosen, Dosen mieterseitig), wenn raumabhängig sinnvoll Einzelversorgung mit Kabelkanal. - Besondere Beleuchtung als allgemein oder Zusatzbeleuchtung.

	- Die Kabelverlegung für eine über die festgelegte Dosenanzahl hinausgehende Bestückung kann gegen Kostenersatz Mieter durchgeführt werden. <table><tr><th>Räume</th><th>Anzahl</th></tr><tr><td>Empfang</td><td>1</td></tr><tr><td>Telefonserviceraum</td><td>1</td></tr><tr><td>Personalraum</td><td>1</td></tr><tr><td>Labor</td><td>1</td></tr><tr><td>Bera 1</td><td>1</td></tr><tr><td>Bera 2</td><td>1</td></tr><tr><td>Audio 1</td><td>1</td></tr><tr><td>Audio 2</td><td>1</td></tr><tr><td>Lagerung 1</td><td>1</td></tr><tr><td>Lagerung 2</td><td>1</td></tr><tr><td>Behandlung 1</td><td>1</td></tr><tr><td>Behandlung 2</td><td>1</td></tr><tr><td>Behandlung 3</td><td>1</td></tr></table> - Lichtschalter und Einzelsteckdosen und zusätzlich 3 Doppelsteckdosen (Sanitäräume nur Einzelsteckdose) - Deckenraster-Einbauleuchten oder Standard Beleuchtung in ausreichender Zahl.	Räume	Anzahl	Empfang	1	Telefonserviceraum	1	Personalraum	1	Labor	1	Bera 1	1	Bera 2	1	Audio 1	1	Audio 2	1	Lagerung 1	1	Lagerung 2	1	Behandlung 1	1	Behandlung 2	1	Behandlung 3	1	
Räume	Anzahl																													
Empfang	1																													
Telefonserviceraum	1																													
Personalraum	1																													
Labor	1																													
Bera 1	1																													
Bera 2	1																													
Audio 1	1																													
Audio 2	1																													
Lagerung 1	1																													
Lagerung 2	1																													
Behandlung 1	1																													
Behandlung 2	1																													
Behandlung 3	1																													
	Personalraum: 1 Herdanschluss 380 V, 2 Doppelsteckdosen Küchenzeile, Steckdosen für Spülmaschine und Kühlschrank.																													
	WC: Schalter außen beleuchtet und 1 Wand-Spiegelleuchte.																													
	Anlagen: - Telefonanlage: Mieter - Telefonanschlussleitung: Anbindung von dem Übergabepunkt des Krankenhauses in den Serverraum der Praxis																													

	- Telefonanbindung Krankenhaus: Anbindung an die Anlage des Krankenhauses über einen Anschluss mit Schnurlostelefon - Brandmeldeanlage: Anschluss an Bestand inkl. aller Nebenarbeiten	
	Sonstiges:	Anbindung an das KIS SAP/R3 (für Arztbriefe u.a.) möglich.
Raumluf- technische Anlagen:	Beschreibung erfolgt durch Architekt (wird kurzfristig nachgereicht).	Zusätzliche Klimaanlage gekoppelt mit Lüftung (siehe Lüftung) für die Räume Bera1+2, Audio 1+2, Lagerung 1+2 und Flur.
Sonstige Ausstattun gen:	Feuerlöscher: 2 Stück pro Nutzungseinheit Behinderten-WC: außerhalb der Praxisräume mit anteiliger Mietberechnung	Tresor: Mieter
Möblierung		Empfang: Empfangstheke, Arbeitsbereich und Schränke, Computerhalterung, Telefonservice: Arbeitstisch, Schränke:

Bauvorhaben: Kreiskrankenhaus Sinsheim
Umbau im 1. UG zu einer HNO Praxis
Waibstadter Straße 2, 78449 Sinsheim

Bauherr: GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH
Bodelschwinghstraße 1, 68723 Schwetzingen

Betr: Flächenberechnung

HNO Praxis

Raumbezeichnung	Fläche	m ²	
Behandlung 1	22,45	m ²	
Arzt 1	16,51	m ²	
Behandlung 2	24,27	m ²	
Flur	43,57	m ²	
Audio 1	5,98	m ²	
Audio 2	5,79	m ²	
Lagerung 1	6,66	m ²	
Wartezimmer	18,61	m ²	
BERA 1	5,91	m ²	
BERA 2	6,31	m ²	
Lagerung 2	7,05	m ²	
WC Personal	6,22	m ²	
WC H	4,27	m ²	
WC H	4,27	m ²	
Elektro	3,19	m ²	
Labor und Sterilisation	8,99	m ²	
Flur Empfang	14,69	m ²	
Empfang	20,32	m ²	
Personal	12,70	m ²	
Telefonservice	8,53	m ²	
Gesamt	246,29	m²	
Bestand	56,24	m ²	
Erweiterung	190,05	m ²	

Bauvorhaben: **Kreiskrankenhaus Sinsheim**
Umbau im 1. UG zu einer HNO Praxis
Waibstadter Straße 2, 78449 Sinsheim

Bauherr: **GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH**
Bodelschwinghstraße 1, 68723 Schwetzingen

Betr: **Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277**

Raum					Bruttofläche		Geschosshöhe		Faktor		Bruttovolumen	
1. UG												
HNO Praxis					213,75 m ²		3,89 m		1,00		831,500 m ³	
2. UG												
Parkplätze					96,53		2,55 m		1,00		246,200 m ³	
Bruttovolumen 1. UG											1077,700 m ³	
					Umbauter Raum						1077,700 m ³	