

VERKAUFSEXPOSÉ

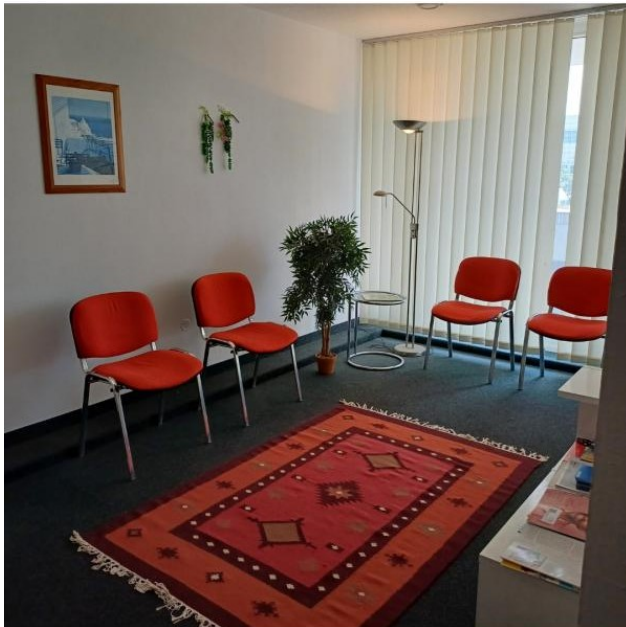
Zahnarztpraxis im Münchner Olympischen Dorf

Helene-Mayer-Ring 14 | 80809 München

Wir begleiten die Nachfolge einer seit Jahrzehnten etablierten Zahnarztpraxis in einem Ärztehaus. Rund 150 m² Praxisfläche, zwei eingerichtete Behandlungszimmer und vorbereitete Leitungen für zusätzliche Behandlungsplätze bieten eine Grundlage für die eigene Niederlassung oder die Erweiterung einer bestehenden Praxis.

Die Inhaberin führt die Praxis seit 1999 und möchte sie aus Altersgründen mangels eigener Nachfolge abgeben. Nach ihren Angaben werden die Räume bereits seit 1977 durchgehend als Zahnarztpraxis genutzt.

Eckdaten	Angebot
Kaufpreis	150.000 EUR Verhandlungsbasis
Verfügbarkeit	Sehr kurzfristig nach Vereinbarung und Erfüllung der Übernahmevoraussetzungen
Fläche und Räume	Ca. 150 m ² ; zwei Behandlungszimmer; zusätzliche Ausbaufäche
Patientenstruktur	Ca. 300 aktive Patienten laut Inhaberin; ca. 70 % gesetzlich und 30 % privat versichert
Mietrichtwert monatlich	Ca. 3.000 EUR Nettokaltmiete zzgl. ca. 600 EUR Nebenkosten
Standort	Ärztehaus im Olympischen Dorf mit weiteren Facharztpraxen



Wartebereich. Aufnahme aus der bisherigen Anzeige der Praxisinhaberin.

Standort und Praxisräume

Medizinisches Umfeld im Olympischen Dorf

Die Praxis liegt im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart, im Olympischen Dorf nahe dem Olympiapark. Das gewachsene Wohnquartier sowie das Umfeld von BMW Welt und BMW-Werk bilden ein mögliches Einzugsgebiet aus Bewohnern und Beschäftigten.

Im Ärztehaus sind mehrere Facharztpraxen angesiedelt. Die bisherige Anzeige nennt acht Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen auf demselben Flur und eine Apotheke im Haus. Das medizinische Umfeld eröffnet Möglichkeiten für fachlichen Austausch und Kooperationen. Weitere zahnärztliche Angebote im Haus beziehungsweise im näheren Umfeld sind bei der Standortplanung zu berücksichtigen; eine Exklusivität wird nicht zugesagt.

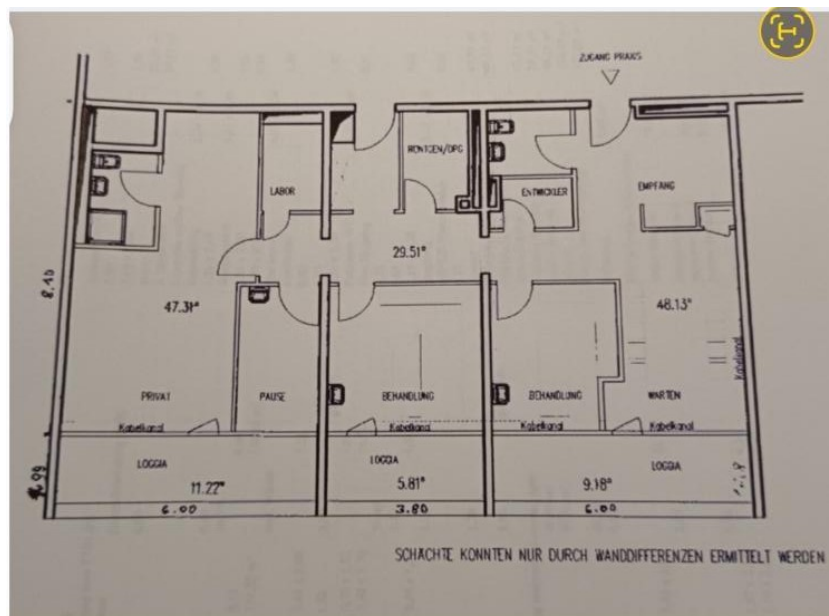
Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten

Der U-Bahnhof Olympiazentrum erschließt das Olympische Dorf über die U3. Die bisherige Anzeige nennt einen Fußweg von etwa drei bis vier Minuten zur U-Bahn sowie vollständig barrierefreie Praxisräume. Tiefgaragenstellplätze können nach Auskunft des Vermieters zusätzlich angemietet werden; Patienten stehen Parkmöglichkeiten und Parkhäuser in der Umgebung zur Verfügung.

Bestehende Räume und Möglichkeiten zum Ausbau

Vorhanden sind zwei Behandlungszimmer, ein offener Warte- und Empfangsbereich, ein Röntgenraum, ein Entwicklungsraum, ein Sterilisationslabor sowie Aufenthalts- und Büroräume. Die Verkäuferin beschreibt eine zusätzliche Fläche von etwa 50 m², die sich für zwei weitere Behandlungsräume und ein kleines Labor eignen könnte. Leitungen sind laut Bestandsliste bereits vorinstalliert. Umfang und Umsetzbarkeit des Ausbaus sind anhand des gewünschten Konzepts zu prüfen.

Laut bisheriger Anzeige wurden die Räume vor etwa acht Jahren vollständig renoviert und zu einem großen Teil neu eingerichtet. Käufer können die vorhandene Struktur weiterführen oder die Räume nach Abstimmung mit dem Vermieter individuell sanieren und neu ausstatten.



Vorhandener Grundriss aus der bisherigen Anzeige. Maßangaben laut Plan; kein verbindliches Flächenaufmaß.

Praxisbetrieb und Ausstattung

Patienten und Behandlungsschwerpunkte

Nach Angaben der Inhaberin betreut die Praxis aktuell rund 300 aktive Patienten. Der Behandlungsumfang wurde aus Altersgründen reduziert; die Praxis wird derzeit ohne angestelltes Personal geführt. Die Verkäuferin beschreibt eine weiterhin hohe Nachfrage. Eine Ausweitung der Sprechzeiten und des Angebots bietet daher einen Ansatz für die Weiterentwicklung, ohne dass daraus eine Umsatzprognose abgeleitet werden kann.

Die geschätzte Patientenstruktur beträgt 70 % gesetzlich und 30 % privat Versicherte. Auch gesetzlich Versicherte nehmen privat abzurechnende Leistungen in Anspruch; aus der Versichertenstruktur lässt sich deshalb keine entsprechende Umsatzaufteilung ableiten. Bisherige Schwerpunkte sind ästhetische Zahnheilkunde, implantatprothetische Versorgung, Prophylaxe und hochwertiger Zahnersatz.

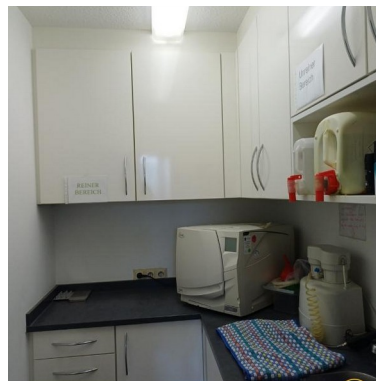
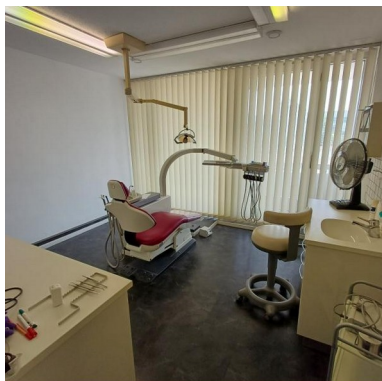
Es bestehen nach Auskunft der Verkäuferin Kontakte zu chirurgischen Praxen, weiteren Behandlern und zahntechnischen Laboren, ohne vertragliche Bindung. Die Patientenkartei wird in Papierform geführt; eine digitale Abrechnungshistorie ist vorhanden. Die Aktenverwahrung und ein zulässiger Zugriff durch den Nachfolger werden gesondert geregelt.

Wesentliche Ausstattung laut Bestandsliste

Bereich	Vorhandene Ausstattung
Behandlung	Zwei Behandlungseinheiten KaVo/Thomas bzw. Thomas 1040; Patientenstühle Ultradent 2010; Hand- und Winkelstücke sowie Instrumentarium
Diagnostik	Siemens OP 3 E OPG analog; Gendex Oralix 65 Kleinröntgen laut Liste digitalisierbar; Dürr Dental XR 24 Pro Entwicklung
Hygiene	Sterilisator Lisa 500; Revalidierung bis 2027 laut Bestandsliste; Aufbereitungs- und Sterilisationsbereich
Weitere Ausstattung	Dürr Dental Kompressor, Amalgamabscheider, Prophylaxeausstattung, Empfangs- und Praxismöbel sowie Küchenzeile

Die Ausstattung ist überwiegend älteren Baujahrs. Die Bestandsliste nennt einen reparaturbedürftigen Satelec-Suprasson-Ultraschallscaler sowie Gehäuse- beziehungsweise Korpusdefekte an einem Lichtgerät und einem Drucker. Der aktuelle Zustand ist bei der Besichtigung abzugleichen.

Die Verkäuferin berichtet von vorhandenen Prüfungen und Abnahmen sowie einem Röntgen-Prüftermin im Jahr 2029. Art, Umfang und Gültigkeit der Nachweise sowie die Pflichten bei einem Betreiberwechsel sind vor Übernahme gerätespezifisch zu prüfen.



Behandlungszimmer und Sterilisationsbereich. Aufnahmen aus der bisherigen Anzeige.

Kauf und Gestaltung der Nachfolge

Kaufpreis und Übergabe

Die Kaufpreisvorstellung beträgt 150.000 EUR auf Verhandlungsbasis. Gegenstand der geplanten Übernahme sind das vereinbarte Praxisinventar und der ideelle Praxiswert; die Immobilie wird nicht mitverkauft. Der konkrete Umfang und die Kaufpreisaufteilung werden im Kaufvertrag festgelegt.

Die Praxis steht sehr kurzfristig nach Vereinbarung zur Verfügung. Nach Auskunft der Verkäuferin sind keine bestehenden Arbeitsverhältnisse vorhanden und es sollen keine laufenden Verträge oder Verbindlichkeiten übernommen werden. Das Inventar soll frei von Rechten Dritter übertragen werden. Diese Angaben sind im Rahmen der Kaufprüfung und im Vertrag zu bestätigen.

Neuer Mietvertrag mit flexiblem Vermieter

Der Vermieter hat gegenüber der Verkaufsberatung grundsätzliche Offenheit für einen Nachmieter und dessen Nutzungskonzept signalisiert. Ein neuer Mietvertrag wird direkt zwischen Erwerber und Vermieter vereinbart.

Position	Unverbindlicher Richtwert
Nettokaltmiete pro Monat	Ca. 3.000 EUR
Nebenkosten pro Monat	Ca. 600 EUR
Summe der Richtwerte	Ca. 3.600 EUR pro Monat; Stellplätze zusätzlich
Laufzeit und Renovierung	Verhandlungssache; Umbau, Zuständigkeiten und Kosten gesondert vereinbaren
Tiefgaragenstellplätze	Zusätzlich anmietbar; Verfügbarkeit und Preis abstimmen

Die Mietangaben sind Gesprächsrichtwerte und kein verbindliches Angebot. Kautions, Nebenkostenumfang und eine etwaige Umsatzsteuerbehandlung sind im neuen Mietvertrag zu klären.

Geeignete Nachfolgekonzpte

Dieses Verkaufsangebot richtet sich ausschließlich an approbierte Zahnärztinnen und Zahnärzte, einzeln oder in einer berufsrechtlich zulässigen zahnärztlichen Berufsausübungsgemeinschaft. Der Standort eignet sich für die eigene Niederlassung oder die Erweiterung einer bestehenden Praxis; Raumaufteilung und vorbereitete Leitungen bieten Platz für mehrere Behandler.

Die dauerhafte Ausübung der Zahnheilkunde setzt grundsätzlich eine Approbation voraus (§ 1 ZHG), die Behandlung gesetzlich Versicherter die erforderliche vertragszahnärztliche Zulassung. Fortführung und individuelle Modernisierung sind möglich. Vor dem Start müssen Miet- und Kaufvertrag, erforderliche Anzeigen und technische Voraussetzungen geklärt sein; die bisherige Praxisnutzung ersetzt diese Formalitäten nicht.

Kontakt für Besichtigung und weitere Unterlagen



JM Business Relations GmbH
Dieselstraße 10
89231 Neu-Ulm

Mina A. Mesih
Mobil: 0176 75698641
mina.mesih@jm-businessconsulting.de
jm-businessconsulting.de
In Kooperation mit
Edgar Lini Unternehmensberatung

Besichtigungen und die Offenlegung wirtschaftlicher Unterlagen erfolgen nach Abstimmung über die Verkaufsberatung. Vertrauliche Unterlagen werden qualifizierten Interessenten nach Vereinbarung der Vertraulichkeit bereitgestellt.

Grundlagen: Angaben der Verkäuferin und Verkaufsberatung, Bestandsliste, Protokoll vom 30.09.2026, BLZK-Anzeige ANZ-4BB812 vom 21.09.2026; Standortinformationen der Landeshauptstadt München und des MVV; Zulassungsinformationen der KZVB. Alle Angaben sind vor Vertragsabschluss zu verifizieren. Das Exposé ist kein verbindliches Kauf- oder Mietangebot.