



Verhandeln lohnt sich

Wer eine eigene Praxis gründet, ist als Vertragszahnarzt in ein umfassende, ineinander greifendes öffentlich-rechtliches Regelwerk eingebunden. Es ist Grundlage der Selbstverwaltung der Vertragszahnärzte in den kassenzahnärztlichen Vereinigungen und des vertraglichen Zusammenwirkens zwischen Zahnarzt und Krankenkassen. Ein Praxisgründer muss darüber hinaus eine Vielzahl von zivilrechtlichen Verträgen abschließen: Mietvertrag, Darlehensverträge und Arbeitsverträge mit den Praxismitarbeitern. Diese vier Bereiche werden in Folgen dargestellt, wobei Teil 1 im heutigen Heft die Zulassung und den Mietvertrag umfasst. Im DENTAL MAGAZIN 03/2006 folgt Teil 2 über Finanzierungsverträge sowie Mitarbeiterverträge.

Wer an der vertragszahnärztlichen Versorgung teilnehmen möchte, benötigt eine Zulassung (oder eine Ermächtigung) vom Zulassungsausschuss bei der kassenzahnärztlichen Vereinigung. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung finden sich in §§ 95, 98 SGB V sowie in der Zulassungsverordnung für Vertragszahnärzte (Zahnärzte ZV). Wer als Vertragszahnarzt zugelassen werden möchte, benötigt eine Approbation als Zahnarzt sowie eine zweijährige Vorbereitungszeit, von der mindestens sechs Monate bei einem Zahnarzt abgeleistet werden müssen (§ 3 Abs. 3 Zahnärzte ZV).

Der Wohnort des Zahnarztes muss so nahe am Vertragszahnarztsitz gelegen sein, dass der Zahnarzt seine Praxis in angemessener Zeit – in ca. 20 Minuten – erreichen kann.

Zulassung als Vertragszahnarzt

Der Zahnarzt, der den Antrag stellt, darf nicht älter als 55 Jahre alt sein (§ 25 Satz 1 Zahnärzte ZV). Bei über 55-jährigen ist die Zulassung nur im Ausnahmefall gestattet (§ 25 Satz 2 Zahnärzte ZV). Der Antrag ist schriftlich zu stellen. In ihm ist unter anderem anzugeben, für welchen Vertragsarztsitz eine Zulassung beantragt wird (vgl. § 18 Zahnärzte ZV).

Ort der Niederlassung

Unter dem Ort der Niederlassung (gleichzusetzen mit dem Vertragszahnarztsitz) versteht man nicht etwa eine Stadt oder politische Gemeinde, sondern immer die konkrete Praxisanschrift. Deshalb muss der Zulassungsausschuss sämtliche Änderungen der Praxisanschrift genehmigen (§ 24 Abs. 3 Zahnärzte ZV). Weil dem Vertragszahnarztsitz große Bedeutung zukommt, lassen einige Zulassungsausschüsse sich sogar den konkreten Praxismietvertrag vorlegen.

Persönliche Eignung

Der Zulassungsausschuss prüft, ob der Zahnarzt persönlich geeignet ist, den zahnärztlichen Beruf auszuüben. Nicht geeignet ist er, wenn er in einem Beschäftigungsverhältnis steht oder wegen anderer, nicht ehrenamtlicher Tätigkeiten für die Versorgung der Versicherten persönlich nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung steht (§ 20 Abs. 1 Zahnärzte ZV). Nach der Rechtsprechung des Bundessozialge-



Information

Was Sie für die Zulassung brauchen

- Folgende Unterlagen sind dem Antrag auf Zulassung gemäß § 18 Zahnärzte ZV beizufügen:
- Ein Auszug aus dem Zahnarztregister, aus dem der Tag der Approbation, der Tag der Eintragung in das Zahnarztregister, ggf. der Tag der Anerkennung des Rechts zum Führen einer bestimmten Gebiets-, Teilgebiets- oder Zusatzbezeichnung hervorgehen müssen.
- Eine Bescheinigung über die seit der Approbation ausgeübten zahnärztlichen Tätigkeiten.
- Ein Lebenslauf und ein polizeiliches Führungszeugnis.
- Bescheinigungen der Kassenzahnärztlichen Vereinigungen, in deren Bereich der Zahnarzt bisher niedergelassen oder zur Kassenpraxis zugelassen war, aus denen sich Ort und Dauer der bisherigen Niederlassung oder Zulassung und der Grund einer etwaigen Beendigung ergeben.
- Eine Erklärung über im Zeitpunkt der Antragstellung bestehende Dienst- oder Beschäftigungsverhältnisse unter Angabe des frühest möglichen Endes des Beschäftigungsverhältnisses.
- Eine Erklärung des Zahnarztes, ob er rauchgiftsüchtig ist oder innerhalb der letzten fünf Jahre gewesen ist, ob er sich innerhalb der letzten fünf Jahre einer Entziehungskur wegen Trunksucht oder Rauschgiftsucht unterzogen hat und darüber, dass gesetzliche Hinderungsgründe der Ausübung des zahnärztlichen Berufs nicht entgegenstehen.

richtes darf die Wochenarbeitszeit für ein Beschäftigungsverhältnis außerhalb der Zahnarztpraxis nicht mehr als 13 Wochenstunden betragen (Bundessozialgericht, Urteil vom 30.01.2002 – B6KA20-01R, BSGE 89, 134).

Nicht geeignet ist zudem ein Zahnarzt, der eine zahnärztliche Tätigkeit ausübt, die ihrem Wesen nach mit der Tätigkeit des Vertragszahnarztes nicht zu vereinbaren ist (§ 20 Abs. 2 Zahnärzte ZV). Z. B. kann die Integration der Praxis in ein Krankenhaus unzulässig sein, da sie die freiberufliche Tätigkeit in Frage stellen kann. Auch kann eine Abhängigkeit vom Dentallabor gegen eine Zulassung sprechen.

Darüber hinaus kann ein Zahnarzt ungeeignet sein, wenn geistige oder sonstige in der Person liegende schwerwiegende Mängel vorhanden sind. Dazu zählen Rauschgift- oder Trunksucht.

Zulassungsbeschränkungen

Besondere Bedeutung kommt den Zulassungsbeschränkungen zu, die im Fall einer Überversorgung angeordnet werden können (§ 103 Abs. 1 SGB V i. V. m. § 12 ff. Zahnärzte ZV). Sind Zulassungsbeschränkungen angeordnet, muss der Zulassungsausschuss den Antrag ablehnen. In überversorgten Gebieten besteht nur die Möglichkeit, durch eine Praxisübernahme einen Vertragszahnarztstuhl zu besetzen oder mit einem bereits zugelassenen Vertragszahnarzt eine Gemeinschaftspraxis nach dem Job-Sharing-Modell zu bilden.

Soweit es sich um ein gesperrtes Gebiet handelt, muss ein abgabebereiter Zahnarzt seinen Vertragsarztstuhl ausschreiben. Zivilrechtliche Grundlage ist regelmäßig ein Praxiskaufvertrag.

Von zentraler Bedeutung: der Mietvertrag

Bei der Praxisgründung kommt dem Themenkreis „Mietvertrag“ eine ganz zentrale Bedeutung zu. Das beste Finanzkonzept und die schönste Praxis-konzeption gehen zunichte, wenn ein unzumutbarer Mietvertrag abgeschlossen wird (siehe Beispiel).

Schriftform

Für die Zahnarztpraxis kommt meist ein Mietvertrag über sonstige Räume (z. B. Geschäftsräume) zustande. Der Mietvertrag kann grundsätzlich nach dem Gesetz formlos abgeschlossen werden. Eine Ausnahme besteht nach §§ 550, 578 BGB für sonstige Räume, wenn der Mietvertrag für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird. Dann ist die Schriftform erforderlich. Ohne Schriftform ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung ist frühestens zum Schluss des ersten Jahres nach Überlassung der Mietsache möglich.

Vermieter nutzen gerne Formularverträge, die z. B. Haus- und Grundbesitzerverbände vorgeben. Als Mieter muss man davon ausgehen, dass solche Verträge, die gesetzlichen Bestimmungen zum großen Teil auf den Kopf stellen, und dass zu Lasten des Mieters Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen vertraglich vereinbart werden.

Widerspruch oder Klage Verwehrt der Zulassungsausschuss die Zulassung, kann der abgelehnte Bewerber dem Bescheid widersprechen oder dagegen klagen. Dies gilt auch, wenn ein Konkurrent die Zulassung erhalten hat. Im Widerspruchsverfahren prüft der Widerspruchsausschuss oder anschließend, nach Einreichung der Klage, das Sozialgericht, ob der Zulassungsausschuss ermessensfehlerhaft gehandelt hat.



RA Thomas Bischoff

Jahrgang 1956, praktiziert als Rechtsanwalt in Köln. Er ist Partner der Sozietät Bischoff & Partner GbR, Rechtsanwälte, Steuerberater, vereid. Buchprüfer mit Sitz in Köln und Chemnitz sowie Mitgesellschafter verschiedener Steuerberatungsgesellschaften. Seit 1989 ist er Vorstand der Prof. Dr. Bischoff Unternehmensberatung AG. Seit Beginn seiner beruflichen Tätigkeit beschäftigt er sich schwerpunktmäßig mit der Gründung von Arzt- und Zahnarztpraxen und Privatkliniken, dem Abschluss von Gemeinschaftspraxis und Praxisgemeinschaftsverträgen sowie der Sanierung von Zahnarzt- und Arztpraxen.
Kontakt: Prof. Dr. Bischoff & Partner, Theodor-Heuss-Ring 26, 50668 Köln, Tel. 0221/912840-0, info@bischoffundpartner.de; www.bischoffundpartner.de

Ist die Existenzgründung nicht erfolgreich, wäre es für den Zahnarzt gut, wenn er sich vom Mietvertrag schon zuvor lösen kann. Wir konnten in letzter Zeit häufig Sonderkündigungsrechte für das Scheitern der Praxisgründung vereinbaren, z. B. nach einem Jahr. Möglich ist aber auch, dass der Zahnarzt einen solventen Nachmieter benennt. Hier sollte genau geregelt werden, welche Anforderungen der Vermieter an den Nachmieter stellen kann. Stimmt der Vermieter einer Nachfolgeregelung nicht zu, ist zu überlegen, ob z. B. ein Recht zur Untervermietung vereinbart wird. Wenn der Vermieter mit einer Untervermietung durch den Zahnarzt einverstanden ist, könnte das wirtschaftliche Risiko zumindest verringert werden.

Umgekehrt kann die Existenzgründung sehr erfolgreich verlaufen. Dafür ist es wichtig, eine Option auf Vertragsverlängerung zu vereinbaren. Dadurch bekommt der Mieter das Recht, durch einseitige Erklärung innerhalb einer bestimmten Frist den Mietvertrag für eine bestimmte Dauer zu verlängern. Es ist zulässig, mehrere Optionen, z. B. von drei mal fünf Jahren zu vereinbaren.

Vertragsgestaltung

Da es in der letzten Zeit ein Überangebot an gewerblichen Mieträumen gibt, kann man dem Mieter nur empfehlen: Akzeptieren Sie nicht einfach einen vom Vermieter vorgelegten Vertrag. Überprüfen Sie die Vertragsklauseln und versuchen Sie, die eine oder andere ungünstige Klausel zu streichen. Noch besser ist es, wenn Sie mit dem Vermieter vereinbaren, dass sie diesem selbst einen Vertrag vorlegen, der dann von ihrem Anwalt „mieterfreundlich“ verfasst wird. Folgende Punkte können bei einem Mietvertrag für den Zahnarzt essentiell sein:

Konkurrenzschutz

Die Vermietung weiterer Räume an einen anderen wenn geistige oder sonstige in der Person liegende schwerwiegende Mängel vorhanden sind. im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

Vertragsdauer

Im Regelfall werden Geschäftsraummietverträge auf bestimmte Dauer (z. B. zehn Jahre) abgeschlossen.

Mieterhöhungen

Grundsätzlich kann die Höhe der Miete frei vereinbart werden. Während des Bestehens eines Mietverhältnisses bedürfen Mieterhöhungen, die nicht von Anfang an vereinbart waren, einer Änderung des Vertrages. Da der Zahnarzt als Existenzgründer im Regelfall einen Mietvertrag über gewerbliche Räume für seine berufliche Tätigkeit abschließt, ist eine Mieterhöhung während der Vertragsdauer durch den Vermieter (anders als bei Wohnraummiete) grundsätzlich ausgeschlossen.

Allerdings ist beim Geschäftsraum das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietdauer (ohne besondere Schutzvorschriften wie beim Wohnraum) beendet. Dementsprechend kann der Vermieter nach Ablauf der Vertragsdauer die Fortführung des Mietverhältnisses mit einer erhöhten Miete anbieten. In Zeiten fallender Mietzinsen kann natürlich auch der Mieter günstigere Bedingungen aushandeln, was zurzeit insbesondere in den neuen Bundesländern sehr häufig der Fall ist.

Während der Vertragsdauer sind Mieterhöhungen bei Geschäftsraummietverhältnissen nur dann möglich, wenn entsprechende Mietanpassungsklauseln von

Häufig besteht nur Interesse am Kauf der Zulassung. Am Rest der Praxis besteht kein Interesse. Der Kauf der Zulassung ohne Praxis ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (Urteil vom 29.09.1999 – B6KA1-99R SozR 3 – 2500 § 103 Nr. 5) unzulässig. Eine Zahnarztpraxis kann nur ausgeschrieben und neu besetzt werden, wenn sie tatsächlich noch vorhanden ist und von einem Nachfolger fortgeführt werden kann.



Ein Beispiel: Ruinöser Umzug

Der Zahnarzt investiert ganz erhebliche Gelder in einen Praxisumbau. Er hat aber einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen und im Mietvertrag des Haus- und Grundbesitzermietvereins ist eine Regelung enthalten, wonach der Mieter bei Auszug den ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen hat. Zunächst verstanden sich der Zahnarzt und sein Vermieter. Als aber eine unberechtigt hohe Nebenkostenabrechnung vom Vermieter erstellt wurde, die nachweislich rechtswidrig war, kam es zum Streit. Der Vermie-

ter korrigierte die Abrechnung, kündigte aber den Mietvertrag.

Nach dem Gesetz konnte der Mietvertrag mit Frist von knapp drei Monaten gekündigt werden. Wegen der Rückbauverpflichtung hatte der Zahnarzt seine Investitionen verloren. Er musste sich neue Räume suchen, in diese erneut investieren und die Umzugskosten zahlen. Der Schaden des Zahnarztes lag bei rund 150.000 €. Die Hausbank hat die Kosten für Umzug und Neuinvestitionen nicht finanziert. Der Zahnarzt war damit insolvent!

Für den Mieter optimal ist eine bestimmte Vertragsdauer, z. B. zehn Jahre mit der Option, zwei Mal um je fünf weitere Jahre zu verlängern, bei Zahlung eines angemessenen monatlichen Mietzinses. Wird sonst nicht anderes vereinbart, richten sich alle sonstigen Regelungen nach dem bürgerlichen Gesetzbuch, und das ist ausgesprochen mieterfreundlich.

Anfang an vereinbart werden. Hier gibt es z. B. die Bindung des Mietpreises an den Lebenshaltungskostenindex oder an die Miete für vergleichbare Räume. Die Feststellung des Letzteren ist häufig nur durch einen Sachverständigen möglich. Auch eine

Staffelmiete ist möglich – dann steigt die Miete nach festgelegten Zeitabschnitten um einen bestimmten Betrag. Nach § 557a BGB ist hierfür – ebenso wie bei der Indexmiete nach § 557b BGB – die Schriftform erforderlich. 

4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34
36
38
40
42
44
46
48
50
52
54
56
58
60
62
64
66
68
70
72
74
76
78
80
82
84
86
88
90
92
94
96
98
100
102
104
106
108
110
112
114
116
118
120
122
124
126
128
130



EXISTENZ NIEDERLASSUNG UND MIETVERTRAG

RA Thomas Bischoff, Köln: Akzeptieren Sie nicht jeden vom Vermieter vorgelegten Vertrag