



Privatärztliche Verrechnungsstelle
Rhein-Ruhr



PVmedis AG



PVS dental

Am Anfang steht das Ende – Welche Laufzeit hat mein Praxismietvertrag wirklich?

Eine der häufigsten, folgenreichsten und zugleich teuersten Fehlerquellen in Praxismietverträgen liegt dort, wo sie kaum jemand vermutet: bei der Vertragslaufzeit. Scheinbar eine ganz einfache Sache: der Arzt sichert sich auf einen festen Zeitraum, meistens zehn Jahre oder länger, eine Praxis; der Vermieter sichert sich auf denselben Zeitraum einen solventen Mieter. Meistens werden zusätzlich Optionsrechte vereinbart, durch deren Inanspruchnahme sich das Mietverhältnis um einen oder mehrere weitere feste Zeiträume verlängern lässt.

Doch was sich hier so einfach und fast eher nebensächlich liest, birgt in der Vertragswirklichkeit Fallstricke, die einen Mietvertrag für den Arzt zu einer folgenreichen und teuren Belastung werden lassen können.

Einige Beispiele:

Beginn und Ende der Laufzeit sollten eindeutig formuliert sein. Befindet sich die Praxis in einem Neubau, dann steht bei Abschluss des Vertrags oft noch gar nicht genau fest, wann das Mietverhältnis beginnt. Die Übergabe an den Arzt hängt von der Baufertigstellung ab und der Arzt will dann noch eigene Einbauten vornehmen lassen - selten fällt all das genau auf den Anfang eines Monats. Beschränkt man sich dann im Vertrag auf die Feststellung, es werde "auf zehn Jahre fest" abgeschlossen, dann ist spätere Unsicherheit vorprogrammiert: läuft der Mietvertrag auf den Tag genau aus oder auf das nächstfolgende Monatsende? Wann genau war die Übergabe, ab der die Laufzeit gerechnet wird: bei Schlüsselübergabe, bei Fertigstellung aller Restarbeiten des Vermieters in den Räumen oder erst dann, als der Arzt mit eigenen Ausbau- und Einrichtungsmaßnahmen fertig war? Noch unsicherer wird es dann, wenn auf die "Bezugsfertigkeit" als Beginn abgestellt wird, von der Mieter und Vermieter meistens durchaus unterschiedliche Vorstellungen haben. Hier empfehlen sich klare und datumsmäßig eingrenzbare Aussagen zu Anfang oder Ende, etwa: *Das Mietverhältnis beginnt am ersten Tag des auf die Schlüsselübergabe an den Mieter folgenden Monats, oder das Mietverhältnis wird auf feste Laufzeit abgeschlossen und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am ...* Praktikabel ist es auch, vorab schon feste Kalenderdaten für Anfang und Ende zu definieren und nur die Pflicht zur tatsächlichen Mietzahlung ab dem Übergabezeitpunkt laufen zu lassen.

Impressum

„ärztepost“ Regionalteil der
Privatärztlichen Verrechnungsstelle
Rhein-Ruhr GmbH

Peter Scholich

Dr. jur. Harro Herffs

(v. i. S. d. P.)

Remscheider Straße 16

45481 Mülheim an der Ruhr

Tel.: 02 08 / 48 47 - 110

Fax: 02 08 / 48 47 - 106

aerztepost@pvs-rr.de

www.pvs-portal.de

Jahreshauptversammlung

Die diesjährige Jahreshauptversammlung des Privatärztliche Verrechnungsstelle Rhein-Ruhr/Berlin-Brandenburg e.V. findet am 17. November 2010, um 18:00 Uhr im Hotel InterContinental, Königsallee 59 in Düsseldorf, statt.

Eine Einladung hierzu erhalten Sie rechtzeitig.

ärztepost

Seite 1 und 2

Am Anfang steht das Ende -
Welche Laufzeit hat mein
Praxismietvertrag wirklich?

Jahreshauptversammlung

Seite 3

Nur ordnungsgemäße
Fahrtenbücher werden
anerkannt

Seite 4

Seminarangebot 2. Halbjahr 2010

Kurzmitteilungen

Am Anfang steht das Ende – Welche Laufzeit hat mein Praxismietvertrag wirklich?

Unübersichtlich kann es werden, wenn nach der Vertragskonstruktion am Ende der Festlaufzeit das Mietverhältnis nicht auf jeden Fall beendet ist, sondern Optionszeiträume oder automatische Verlängerungen hinzukommen, die entweder einer Erklärung bedürfen, um ausgelöst, oder um gerade nicht ausgelöst zu werden. In der Praxis fast an der Tagesordnung sind Formulierungen wie diese:

Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf eine feste Laufzeit von zehn Jahren geschlossen. Dem Mieter wird die Option eingeräumt, das Mietverhältnis um zwei aufeinander folgende Zeiträume von je fünf Jahren zu verlängern. Die Option ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Mietzeit auszuüben. Danach verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um je ein Jahr, sofern nicht einer der Parteien der Verlängerung mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende widerspricht.

Völlig normal, sollte man meinen. Sieht man sich die Klausel aber genau an, dann wird klar: von einer Festlaufzeit von zehn Jahren kann hier eigentlich nicht die Rede sein. Die Formulierung „danach“ erscheint vordergründig so, als beziehe sie sich nur auf das Ende eines der beiden Optionszeiträume. Tatsächlich geht aber das Mietverhältnis auch dann automatisch für ein Jahr weiter, wenn der Mieter die Option nicht zieht, um von sich aus die Festmietzeit zu verlängern. Außer er hat eben der Verlängerung fristgerecht widersprochen, was im Ergebnis nichts anderes heißt als: auf das Ende der Festmietzeit gekündigt! Hier wird die scheinbar feste Laufzeit also erst durch Kündigung wirklich fest. Für den Arzt, der die rechtzeitige Optionsausübung vor lauter Arbeitsbelastung vergessen hat, mag das ein Glücksfall sein, weil sein Mietverhältnis dennoch weiterläuft; wer sich dagegen nach zehn Jahren verändern wollte, diese Feinheit aber übersehen hat, riskiert ein Jahr längere Mietzahlung.

Im Zusammenhang mit Optionsrechten muss der Mieter im Übrigen kritisch prüfen, ob seine Option wirklich „wasserdicht“, soll heißen: einseitig, ist. Oftmals wird sinngemäß formuliert:

Dem Mieter wird die Option eingeräumt, das Mietverhältnis um zwei aufeinander folgende Zeiträume von je fünf Jahren zu verlängern. Die Option ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Mietzeit auszuüben. Im Falle

der Ausübung der Option ist die Miete zwischen den Vertragsparteien neu zu verhandeln.

Es stellt sich die Frage, was denn gilt, wenn die Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter zu keinem Ergebnis führen? Dann fehlt mit der Vereinbarung der Miethöhe ein wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages, der damit auch nicht wirksam verlängert ist. Wird also ein Optionsrecht eingeräumt und soll im Falle der Ausübung der Option auch die Miete in irgendeiner Form angepasst werden, ist dringend zu regeln, wie dies genau geschehen soll.

Vorstellbar ist z. B.: Eine bereits vereinbarte Indexierung wird schlicht fortgesetzt. Soll die Höhe der Miete doch verhandelt werden, sollte der Vertrag eine verbindliche Lösung für den Fall der Nichteinigung bieten. Einigen sich Vermieter und

Mieter nicht, könnte die Miete von einem Sachverständigen (der z. B. von der IHK bestimmt wird) unter Berücksichtigung des Kriteriums der Ortsüblichkeit festgesetzt werden. Dann könnte sich der ärztliche Mieter zumindest sicher sein, dass die Ausübung seiner Option wirklich zu einer Verlängerung der Mietzeit führt.

Eine häufige Fehlerquelle ist der unbemerkte Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform. § 550 BGB regelt, dass ein für längere Zeit als ein Jahr nicht „in schriftlicher Form“ geschlossener Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Ein vermeintlich auf zehn Jahre

fest abgeschlossener Vertrag, vielleicht sogar noch mit Verlängerungsoptionen, kann so ungeplant frühzeitig, nämlich unter Umständen schon nach weniger als einem halben Jahr, enden. Schriftform heißt: alle Vereinbarungen, die den notwendigen Vertragsinhalt (Parteien, Laufzeit, Bezeichnung der Räume, Miete, Nebenkosten) betreffen oder für die Parteien wesentliche Vereinbarungen (Konkurrenzschutz, Recht zur Untervermietung) wiedergeben, müssen schriftlich niedergelegt sein. Der Vertrag muss von allen Vertragspartnern eigenhändig und handschriftlich unterzeichnet werden, und zwar in ein und derselben Urkunde. Und: die Blätter der Vertragsurkunde, einschließlich der Anlagen mit wesentlichem Inhalt (Grundrisse, Inventarverzeichnisse), müssen körperlich verbunden (geheftet, geöst), oder ihre Zusammengehörigkeit sonst in geeigneter Weise zweifelsfrei erkennbar gemacht werden (z. B. durch fortlaufende Paginierung oder Bezugnahme). Ganz wichtig ist das für Nachträge; sie müssen zwar nicht unbedingt fest mit der Haupturkunde verbunden sein, aber klar und eindeutig auf diese und etwaige vorhergehende Nachträge Bezug nehmen - und natürlich auch in sich den Anforderungen an die Schriftform genügen.

Vorsichtig sollte schließlich auch sein, wer sich an einen Praxisvermieter auf ganz lange Zeit bindet. Ein Mietvertrag, der auf mehr als 30 Jahre fest abgeschlossen ist, kann trotzdem nach Ablauf von 30 Jahren von jeder Partei mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden (§ 544 BGB). Diese zwingende Regel erfasst auch im Ergebnis ähnliche Konstruktionen: so etwa, wenn für 30 Jahre Festlaufzeit mit Verlängerungsoption auf zehn Jahre abgeschlossen wird, oder auf unbestimmte Zeit mit Ausschluss des Kündigungsrechts für mehr als 30 Jahre, oder wenn eine Option dem Mieter das Recht gibt, nach Ende des 30jährigen Vertrages den Abschluss eines neuen Mietvertrages zu verlangen.

In allen Fällen gilt: Vorsorge (durch fachliche Kontrolle vor Vertragsabschluss) verhindert spätere Notfallmaßnahmen - das ist auch beim Praxismietrecht nicht anders!



Autoren

Thomas Krümmel LL.M
Anwalt für Immobilienrecht



Wolf Constantin Bartha
Fachanwalt für Medizinrecht
E-Mail: bartha@meyer-koering.de

Rechtsanwälte Meyer-Köring
Schumannstr. 18 • 10117 Berlin
Tel.: 030/206 298 - 6 • Fax: 030/206 298 - 89
www.meyer-koering.de

Immer wieder Gegenstand der fiskalischen Kontrolle:

Nur ordnungsgemäße Fahrtenbücher werden anerkannt

Der Verlauf der letzten Monate hat nachhaltig gezeigt, dass die Zahl der Betriebsprüfer und die Häufigkeit der Prüfungen zugenommen haben.

Aus persönlicher Erfahrung lässt sich feststellen, dass die Prüfung von Schwerpunkten bei den Mandanten, die wir betreuen, hin zu einer kleinteiligen Prüfung einer Vielzahl von Geschäftsvorfällen verlagert wurde.

In allen durch uns begleiteten Betriebsprüfungen werden, sofern steuerlich relevant mindestens folgende Sachverhalte geprüft:

1. Fahrzeugnutzung und Besteuerung des privaten Nutzungsanteiles,
2. Betrachtung gemischt genutzter Wirtschaftsgüter, u. a. Telefonkosten (Festnetz und Handy),
3. Verträge mit nahen Angehörigen. Das sind Mietverträge, Anstellungsverträge und sonstige Leistungsvereinbarungen, z. B. Honorarverträge.
4. Qualität der Kassenführung, sofern eine Kasse geführt wird.

Da das Fahrzeug in sehr vielen Unternehmen – auch heilberuflichen – wesentlich beruflich genutzt wird, scheint es notwendig, die Grundlage für die Ordnungsmäßigkeit zu benennen. Hierbei sind zwei Ausgangspunkte zu berücksichtigen: Erstens fordert der Gesetzgeber grundsätzlich die Sachbezugsbesteuerung für die Nutzung jedes im Unternehmen befindlichen Fahrzeuges und zweitens setzt die Anwendung der 1 % Regelung eine Nutzung des Fahrzeuges zu mehr als 50 % beruflich voraus. Auch dieses muss durch Aufzeichnungen nachgewiesen werden.

Werden betriebliche Kraftfahrzeuge auch privat genutzt, muss der private Nutzungsanteil versteuert werden. Die Höhe der privaten Kfz-Nutzung wird entweder pauschal nach der sog. 1%-Regel ermittelt oder mit Hilfe eines Fahrtenbuches. Mit einem Fahrtenbuch kann die genaue Höhe der auf die Privatfahrten entfallenden Aufwendungen ermittelt werden. Dafür müssen zum einen die genauen Aufwendungen für das privat genutzte Kfz feststehen und durch Belege nachgewiesen werden. Zum anderen müssen sich die beruflichen Fahrten, die Fahrten zwischen Wohnung und Betrieb und die Privatfahrten aus einem ordnungsgemäß geführten Fahrtenbuch ergeben.

Ein Fahrtenbuch muss formell ordnungsgemäß sein

Ein Fahrtenbuch kann handschriftlich oder elektronisch geführt werden. Elektronische Aufzeichnungen genügen jedoch nur dann den formellen Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch, wenn nachträgliche Veränderungen der Daten technisch ausgeschlossen sind oder in ihrer Reichweite in der Datei dokumentiert und offengelegt werden. Eine Excel-Tabelle wird diesen Anforderungen nicht gerecht.

Ein Fahrtenbuch muss inhaltlich ordnungsgemäß sein

Ein Fahrtenbuch muss fortlaufend und zeitnah geführt werden, am besten täglich. Selbst dann, wenn das Verhältnis von privater und betrieblicher Nutzung gleichbleibend ist, genügt es nicht, ein Fahrtenbuch nur für einen repräsentativen Zeitraum zu führen.

Ein ordnungsgemäß geführtes Fahrtenbuch muss für jede betriebliche Fahrt die folgenden Eintragungen enthalten:

- Datum der Fahrt
- Kilometerstand zu Beginn und am Ende jeder einzelnen betrieblich/beruflich veranlassten Fahrt; schädlich wäre eine Rundung in der Endziffer auf eine „0“.
- Reiseziel, Reisezweck und aufgesuchte Geschäftspartner; Umwegfahrten sind aufzuzeichnen. Auf einzelne dieser Angaben wird verzichtet, sofern die berufliche Veranlassung der Fahrt ohnehin plausibel erscheint.
- Bei gleichbleibendem Kundenkreis reicht die Aufzeichnung der Kundennummer des aufgesuchten Geschäftspartners (Kundenverzeichnis ist dem Fahrtenbuch beizufügen).
- Für Privatfahrten genügen Kilometerangaben, ohne dass im Einzelnen der Reiseweg und der Reisezweck angegeben sind.
- Für Fahrten zwischen Wohnung und Betrieb genügt jeweils ein entsprechender kurzer Vermerk im Fahrtenbuch.

Auch bei beruflicher Verschwiegenheitspflicht muss ein Fahrtenbuch ordnungsgemäß sein

Auch Ärzte, Rechtsanwälte, Apotheker, die einer beruflichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, sind verpflichtet, Name und Anschrift des Patienten oder Mandanten im Fahrtenbuch aufzuzeichnen. Allerdings reicht hier die Angabe „Mandanten- bzw. Patientenbesuch“ als Reisezweck aus, wenn Name und Adresse des aufgesuchten Mandanten bzw. Patienten vom Berufsgeheimnisträger in einem vom Fahrtenbuch getrennt zu führenden Verzeichnis festgehalten werden.

Nicht jeder Fehler ist schädlich

Kleinere Mängel bleiben ohne Folgen, wenn die Angaben im Fahrtenbuch insgesamt plausibel sind. So wurden die fehlende Eintragung einer Fahrt zur Tankstelle sowie zwei Differenzen zwischen den Kilometerangaben in den Werkstattrechnungen und im Fahrtenbuch als geringfügig eingestuft. Bei fehlenden Eintragungen für fünf Fahrten wurde das Fahrtenbuch dagegen verworfen. Eine genaue Grenze, ab wie vielen Fehlern ein Fahrtenbuch trotz nachgewiesener Mängel noch anzuerkennen ist, gibt es allerdings nicht. Wird das Fahrtenbuch verworfen, ist die Privatnutzung nach der 1 %-Regelung zu ermitteln oder der private Nutzungsanteil wird geschätzt, falls das Fahrzeug nicht zu mehr als 50 % betrieblich genutzt wird.



Autorin

Dr. Stefanie Sewekow

Steuerberaterin
ADVITAX GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Niederlassung Bernau
Tel.: 0 33 38 / 39 58 0
E-Mail: stefanie.sewekow@etl.de

Intern

Eintritte

Dietlind Budna	Rechnungsabteilung Düsseldorf
Carmen Engels	Rechnungsabteilung Köln
Britta Janocha-Kahl	Geschäftsstellenleitung Moers
Micha Klawitter	Druck- und Versandzentrum
Melanie Morbitzer	Vertriebsinnendienst
Alexandra Schmitt	Rechnungsabteilung Moers
Karin-Eva Spuling	Rechnungsabteilung Düsseldorf
Natalie Winklharrer	Rechnungsabteilung Köln
Maria Wischnewski	Rechnungsabteilung Berlin

Austritte

Lara Bachmann	Buchhaltung Mülheim
Lisa Daudert	Controlling
Sultan Güney	Rechnungsabteilung Köln
Silke Kaiser	Rechnungsabteilung Moers

Geburten

Torsten Knops	Tochter Pauline, *19.05.2010
Kirsten van den Akker	Sohn Moritz, *04.07.2010

Hochzeit

Nancy Bull	ehem. Berndt
Gülizar Cokal	ehem. Soysaldi
Yvonne Günther	ehem. Altenhofer
Daniela Sell	ehem. Nixdorf

Gewinnspiel

Mit welcher Leistungsziffer der GOÄ wird der einfache Wundverband vergütet?

- A) Lz 50
- B) Lz 200
- C) Lz 217
- D) Lz 410

Schreiben Sie den Lösungsbuchstaben unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer bzw. Ihres Namens auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 30. August 2010 (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) an: Redaktion PVS • Remscheider Straße 16 • 45481 Mülheim oder antworten Sie per Mail an sdieckmann@pvs-rr.de

Unter den richtigen Einsendern wird ein „iPod Shuffle“ 4 GB verlost.

Wir gratulieren dem Gewinner aus der ärztepost Sommer 2010:
Dr. Rüdiger Fienhold, Köln
Der Lösungsbuchstabe lautete: **C**



Die Daten werden ausschließlich für die Zwecke des Gewinnspieles verwendet. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Kleinanzeigen

Biete

Kanada/Nova Scotia Ferienhaus Yellownose 120 m², bis 6 Personen, direkt am Atlantik zu vermieten. www.kanada-ferienhausvermietung.de und Tel.: 02837/66810 oder 0179/5072681

Ferienhaus 180 m² Nieblum-Goting Föhr, 6 Personen, Sauna, Fitness auf rund 6.000 m² Grund, direkter Zugang zum Meer, Tel.: 0211/4982020 und abends 0211/432611 Internetadresse: www.ferienhausfoehr.de

Bretagne - (Val André) Schönes Ferienhaus direkt am Meer zu vermieten (8 - 10 Pers.) 5 Schlafräume, 1 Bad, 2 WC, Küche, Wohn- u. Esszimmer, großer Garten, Terrasse. Tel.: 02406/929144 abends

Ferienwohnung Seebad Ahlbeck (Usedom) „Villa Goodewind“, Wohnung 7.1 und 7.2, 120 Meter bis zur historischen Seebrücke, 1- und 2-Raumwohnung in denkmalgerecht sanierter Villa mit Seeblick oder Balkon für 2 - 4 Personen, 33 m², 55 m², PKW-Stellplatz, Fahrradkeller. Tel.: 038378/471653

Ostseebad Prerow/Darß komf. Ferienwohnung mit eigenem Garten zu vermieten. Tel.: 0208/671180

Ferienwohnung Seebad Ahlbeck (Usedom) Villa „Schloss am Meer“, Wohnung 6, Dachgeschosswohnung mit Meerblick in denkmalgerecht sanierter Villa, bis 4 Personen, 73 m², 3 Zimmer, gehobene Ausstattung, Fahrstuhl, Sauna- und Fitnessbereich, Kamin, Tiefgarage, Dachterrasse. Tel.: 038378/471653

Allgäu/Oberreute, Schöne 3-Zimmer-Galerie-Wohnung im Allgäu bei Oberstaufen, 2 Schlafzimmer im Allgäuer Stil eingerichtet mit viel Holz, Balkon und TG-Stellplatz, Termine 2010 Tagespreis 55,- bis 65,- je nach Personenzahl, Tel.: 0711/568962, Fax 0711/568962

Reetdachhaus auf Sylt/Morsum für 4 - 6 Personen. Ganzjährige Vermietung. Tel.: 04651/978230 oder 0160/8033249

Suche

Suche gebrauchtes EMP/EP Gerät Tel.: 06432/6452740

Unser Seminarangebot im 2. Halbjahr 2010

Bilden Sie sich weiter.

Seminarplan
für das 2. Halbjahr 2010

PVS FORUM

Immer das richtige Seminar
für Ärzte und ihre Teams



Falls der Seminar-Flyer hier nicht eingeklebt sein sollte,
rufen Sie uns bitte an! Tel.: 02 08 / 48 47 - 333