



Der Verkauf einer Arztpraxis - Der Praxisübergabevertrag -

Die Autorin:
Rechtsanwältin Dr. Dana Michele
Fachanwältin für Sozialrecht

Der Verkauf einer Arztpraxis erfolgt mit Abschluss eines sog. Praxisübergabevertrages. Der Praxisübergabevertrag unterfällt den Regelungen des Kaufrechts, mithin den §§ 433 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Abschluss eines Praxisübergabevertrages bedarf keiner bestimmten Form. Erfolgt mit dem Verkauf der Praxis allerdings auch der Verkauf eines Grundstücks, so muss nicht nur der Grundstückskaufvertrag, sondern auch der Praxisübergabevertrag notariell beurkundet werden, wenn beide Verträge eine sog. rechtliche Einheit bilden. Dies ist dann der Fall, wenn beide Verträge nach dem erkennbaren Willen beider vertragsschließender Parteien derart voneinander abhängig sind, dass sie miteinander „stehen und fallen“ und nicht für sich allein gelten sollen. Darüber hinaus ist die notarielle Beurkundung notwendig, wenn die Praxis für den Verkäufer das gesamte Vermögen darstellt. Unter Umständen ist sogar die Zustimmung des Ehegatten des Veräußerers erforderlich.

Zeigen sich nach dem Kauf Sach- oder Rechtsmängel an der Praxis, so gelangen die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zur Anwendung.

Sach- und Rechtsmängel können in den verschiedensten Ausformungen gegeben sein. Die Praxis zeigt, dass aufgrund der Vielschichtigkeit der Fallgestaltungen eine abschließende Auflistung nicht einmal im Ansatz gelingen würde, weshalb an dieser Stelle darauf verzichtet wird. Angemerkt sei lediglich nachstehendes: Von einem Sachmangel wird insbesondere dann gesprochen, wenn die Praxis

nicht die im Übergabevertrag vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Als ein Sachmangel gilt es auch, wenn sich die genannten Umsätze und Erträge, die für mehrere vergangene Jahre angegeben waren, als falsch erweisen, da es sich insoweit um Angaben über die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Praxis handelt.

In den meisten Fällen ist die Unterscheidung zwischen einem Sach- und einem Rechtsmangel mittlerweile ohne Bedeutung. Das Vorliegen eines Sach- und Rechtsmangels zieht grundsätzlich dieselben Rechtsfolgen (Nacherfüllung, Minderung, Rücktritt, Schadenersatz) nach sich.

Die Gewährleistungsansprüche des Praxisübernehmers verjähren nach zwei Jahren nach Übergabe der Praxis. Die Verjährung kann in dem Praxisübergabevertrag verlängert, aber auch verkürzt werden.

Auch ein Ausschluss der Gewährleistungsansprüche ist möglich. Oftmals wird gerade für mögliche Mängel beim Praxisinventar die Mängelhaftung ausgeschlossen.

Von verschiedenen Institutionen sind Musterverträge für die Praxisübergabe entwickelt worden, die in vielen Fällen zur Anwendung kommen. Doch bedenken Sie hierbei bitte eines: Musterverträge berücksichtigen nicht die jeweiligen Umstände des Einzelfalles, die bei Ihnen gerade an Bedeutung gewinnen können und einer speziellen Regelung bedürfen.