



Zwischen den Fronten

→ **Wertsicherungsklauseln** In der neuen Serie zum Vergütungsrecht erfahren Sie, was ein Betreiber, der den Betrieb eines Pflegeheims konzipiert, bei der Finanzierung beachten muss. Die Finanzierbarkeit der eigenen Immobilie oder die Flexibilität der gemieteten Immobilie können dabei entscheidende Faktoren sein.

Bereits von Anfang an sollte für die mit dem Sozialhilfeträger zu verhandelnden Investitionskosten berücksichtigt werden, ob die Immobilie selbst finanziert oder gemietet wird.

Insbesondere die regelmäßig in Mietverträgen vereinbarten Wertsicherungsklauseln sind in den Investitionskostenverhandlungen oft strittig.

Wertsicherungsklauseln dienen dem Vermieter dazu, den Mietzins wertbeständig zu machen, ihn der Inflation zu entziehen. Meist knüpft die Wertsicherungsklausel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex oder eines Baukostenindex an. Diese werden regelmäßig vom statistischen Bundesamt bzw. den statistischen Landesämtern veröffentlicht. Allerdings schlagen Erhöhungen des Mietzinses nicht automatisch auf die Investitionskosten durch. Greift die Wertsicherungsklausel und erhöht sich die Miete, so kann der Betreiber die Investitionskosten mit dem Sozialhilfeträger neu verhandeln.

Das Mietmodell in der Bewertung der Schiedsstellenpraxis Investitionskosten können nur insoweit mit dem Sozialhilfeträger vereinbart werden, wie sie wirtschaftlich und sparsam sind. Die Anwendung dieser Kriterien auf die Bewertung von Mietmodellen ist leider nicht bundeseinheitlich: Während z. B. die Schiedsstelle Niedersachsen be-

reits die Entscheidung über ein Eigentümer- oder ein Mietmodell der Wirtschaftlichkeitskontrolle unterstellt (Schiedsstelle Niedersachsen, Beschluss v. 25.11.2010), hat die Schiedsstelle Rheinland-Pfalz darauf hingewiesen, dass der Grundsatz der Sparsamkeit es nicht ausschließe, dass sich Betreiber verschiedener Modelle bedienen und auch das Mietmodell insofern vertretbar sei (Schiedsstelle Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 30.04.2009).

Die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eines Mietzinses kann unterschiedlich ermittelt werden. In Betracht kommt zum einen der Vergleich mit den Kosten (AfA, Zinsen, anteilige Instandhaltung), die bei einer fiktiven Eigenfinanzierung entstanden werden. Zur Ermittlung eines angemessenen Mietzinses besser geeignet erscheint jedoch – soweit möglich – ein Vergleich mit den auf einen Quadratmeter bezogenen tatsächlichen Mieten anderer Pflegeimmobilien im regionalen Umfeld und vergleichbaren Baujahrs. Diese Methode trägt dem Umstand Rechnung, dass Mietbelastungen sich im Laufe der Jahre nicht reduzieren, wie das bei selbst finanzierten Immobilien durch erbrachte Tilgungsleistungen der Fall ist. Vergleiche mit den für Wohnraum gezahlten regionalen Mieten ergeben dem gegenüber jedoch keine belastbaren Ergebnisse. Pflegeimmobilien haben eine Vielzahl von Anforderungen zu erfüllen, die einen derartigen Vergleich auch unter Berücksichtigung eines wie auch immer gearteten Zuschlags unmöglich machen (so: VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 17.11.1997, Az.: 7 S 291/96 und z. B. Schiedsstelle Hessen in ständiger Spruchpraxis).

Sind Wertsicherungsklauseln sparsam und wirtschaftlich? Ob eine Wertsicherungsklausel in der Investitionskostenverhandlung umgesetzt werden kann, hängt davon ab, welche der beiden Methoden zur Ermittlung wirtschaftlicher und sparsamer Mietkosten herangezogen wird. Während ein alleiniger Vergleich mit einer fiktiven Eigenfinan-

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- Informieren Sie sich, inwieweit Wertsicherungsklauseln in Ihrem Bundesland anerkannt und ggf. bereits durch eine Schiedsstellenpraxis hinterlegt sind.
- Belegen Sie die Marktüblichkeit von Wertsicherungsklauseln ggf. unter Verweis auf die von der Stadt oder dem Landkreis selbst angemieteten Immobilien.
- Akzeptieren Sie gegenüber Ihrem Vermieter bei Vertragsabschluss keine Wertsicherungsklausel, die einem Preisindex zu 100 Prozent folgt.



Die Rubrik Rechtsrat
betreut RA Sascha Iffland, Iffland &
Wischnewski Rechtsanwälte, Darmstadt.

zierung Kostensteigerungen nur bei fiktiven Zins-
erhöhungen kennt, nimmt der Vergleich mit den
tatsächlichen Mieten anderer Einrichtungen
Mietsteigerungen als selbstverständlich hin. Die
meisten Schiedsstellen wählen aber nicht die rei-
ne Lehre, sondern einen Mittelweg, bei dem die
Refinanzierbarkeit von Wertsicherungsklauseln
grundsätzlich anerkannt ist. Maßstab für die Spar-
samkeit der neuen Miete ist dabei z. B. die Frage,
ob sich die auf der Grundlage der neuen Miete
errechnenden Investitionskosten noch im Rah-
men anderer Einrichtungen im regionalen Um-
feld bewegen (Schiedsstelle Rheinland-Pfalz, Be-
schluss v. 30.04.2009). Die hessische Schiedsstelle
setzte einen Erhöhungsbetrag ins Verhältnis zu
der Entwicklung des in Hessen empfohlenen Bet-
tenhöchstwertes im selben Zeitraum. Nur ins-
oweit sei die auf einer grundsätzlich anzuerkennen-
den Wertsicherungsklausel beruhende Mieterhö-
hung sparsam und wirtschaftlich (Schiedsstelle
Hessen, Beschluss v. 24.05.2011).

Sozialrechtliche Fragen in der Mietvertragsverhandlung
Investoren sind diese und andere Fragen mit
sozialrechtlichen Bezügen oft unbekannt. Sie ver-
kennen die Möglichkeiten der Heimträger, zu Las-
ten der Sozialkassen Entgelte zu vereinbaren. Dem
Einrichtungsträger ist zu empfehlen, sich in den
Verhandlungen nach beiden Seiten – gegenüber
dem Investor und dem Sozialhilfeträger – abzusi-



Foto: fotolia/Candolf

chern. Er muss bereits bei Vertragsabschluss dafür
Sorge tragen, dass seine Einrichtung auch in 20
Jahren noch wirtschaftlich betrieben werden kann.
So ist es bei Pflegeheimen durchaus üblich, Steige-
rungsraten aus Preisindices nur zu 50 Prozent
durch Mieterhöhungen nachzuvollziehen. In jedem
Fall sollte sich der Einrichtungsträger frühzeitig da-
rüber informieren, welche Möglichkeiten in seinem
Bundesland anerkannt sind, Wertsicherungsklau-
seln in Investitionskostenverhandlungen geltend
zu machen. Ein an langfristig solventen Mietern
interessierter Investor wird solchen Überlegungen
sicher aufgeschlossen gegenüber stehen. ▢

MEHR ZUM THEMA

➤ **Weitere Beiträge:** Lesen Sie in der März-Ausgabe, Teil 3
der Serie, über die Bedeutung des externen Vergleichs.