

Für Einrichtungen im Mietmodell in Nordrhein-Westfalen

Ab 2021 drohen deutliche Verschlechterungen

Pflegeeinrichtungen im Mietbeziehungswise Pachtverhältnis genießen befristet bis zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Anerkennung der Pacht-/Miethöhe zum Vertragsstand 1. Februar 2014 einen Bestandschutz. Voraussetzung ist, dass das Pacht-/Mietverhältnis bereits vor Inkrafttreten der APG DVO am 2. November 2014 bestanden hat.

Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes

Es stellt sich die Frage, ob diese Regelung Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes ausreichend Rechnung trägt, da viele Einrichtungsträger in Kenntnis und im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen langfristige Mietverträge abgeschlossen haben. Der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes wird vom Gesetzgeber in den vorgesehenen Regelungen durch Übergangsfristen und Anpassungsmechanismen berücksichtigt, die negative Auswirkungen verhindern oder auf ein geringes Maß begrenzen sollen. Ab dem 1. Januar 2021 ist die vertraglich geschuldete Miete beziehungsweise Pacht nur noch anzuerkennen, soweit sie den im Rahmen der sogenannten fiktiven Vergleichsberechnung zu ermittelnden Vergleichsbetrag nicht um mehr als zehn Prozent überschreitet. Da die dem Bestandschutz unterliegende Miete auf dem Stand zum 1. Februar 2014 eingefroren wird, sind die nach altem Recht anererkennungsfähigen Miet- oder Pachterhöhungen bereits von der Refinanzierung ausgeschlossen.

Da die in den Mietverträgen enthaltenen Wertsicherungsklauseln aktuell in der Refinan-

zierung unberücksichtigt bleiben, fragen sich verschiedene Träger derzeit, ob insoweit ein Vertrauensschaden entstanden ist.

Das zuständige Ministerium MAGS hat dem Landtag zum Thema „Anpassung des Bestandsschutzes für die Mietmodelle gemäß § 8 Abs. 9 APG DVO“ am 19. Juni 2019 einen Bericht zu den zu erwartenden negativen finanziellen Auswirkungen sowie zur geplanten Verbesserung des Bestandsschutzes nach dem 31. Dezember 2020 vorgelegt. Im Ergebnis unterliegen nach dem Bericht des MAGS von 1 313 (Stand: 31. Mai 2019) bisher in NRW beschiedenen Mieteinrichtungsanträgen 781 Einrichtungen dem Bestandschutz. Davon droht der Hälfte der Einrichtungen nach Wegfall des Bestandsschutzes nach dem 31. Dezember 2020 eine Absenkung in der Refinanzierung von durchschnittlich 96 000 Euro. Einzelnen Einrichtungen drohen nach unseren Recherchen Absenkungen von der bis dahin dem Bestandsschutz unterliegenden Miete von 1 119 000 Euro auf 463 000 Euro, das bedeutet eine Verschlechterung in der Refinanzierung um 656 000 Euro. Nach unseren Berechnungen auf Basis von Daten von 27 Mieteinrichtungen besteht ab 2021 im Durchschnitt eine Refinanzierungslücke von gut 20 Prozent.

Handlungsoptionen für Einrichtungen

Der Gesetzgeber räumt den betroffenen Trägern zunächst die Möglichkeit ein, ab 2021 drohende Verschlechterungen in der Refinanzierung über die sogenannte konkrete Vergleichsberechnung gemäß § 8 Abs. 11 APG

DVO, durch einen Antrag nach § 10 Absatz 3 APG eine Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze beantragen. Daneben käme auch ein Verzicht auf die Pflegegeldförderung in Betracht. Soweit die bestehenden Handlungsoptionen keine Lösung des Problems ermöglichen und nach geltendem Recht ab dem 1. Januar 2021 eine Absenkung der Investitionskostensätze überwiegend wahrscheinlich ist, sind im handelsrechtlichen Jahresabschluss Drohverlustrückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB zu bilden.

Der Vorschlag des MAGS zur Verbesserung des Bestandsschutzes ab dem 1. Januar 2021 sieht vor, dass ähnlich der konkreten Vergleichsberechnung nachgewiesene anererkennungsfähige Kosten des Vermieters berücksichtigt werden können. Diese können zum Beispiel Aufwendungen für den Kapitaldienst (Tilgung und Zinsen für Fremdkapital) oder für eingebrachtes Eigenkapital sein. Ebenso soll neben der ortsüblichen Grundstücksrente und einer Instandhaltungspauschale ein Risiko-, Wagnis- und Gewinnzuschlag für den Vermieter/Verpächter von insgesamt 4 Prozent anererkennungsfähig sein. Zuständige Stellen für die Kostenanerkennung wären die Landschaftsverbände. Die in diesem Anerkennungsverfahren nachgewiesenen Aufwendungen sollen höchstens bis zu der am 1. Februar 2014 anerkannten Miet- oder Pachthöhe nach der GesBerVO anerkannt werden. Spätere Miet- oder Pachterhöhungen sind ausgeschlossen. Diese Regelung soll so lange gelten, bis die Ver-

gleichsmiete diese nachgewiesene Bestandsrente übertrifft. Als Nachweis sollen dem Antrag Testate über die getätigten Aufwendungen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Einrichtung und laufende Darlehensverträge vorgelegt werden, die bereits am Stichtag 1. Juni 2019 bestanden haben müssten.

Zunächst ist zu beachten, dass die in der APG DVO verankerte Bestandschutzregelung nicht in allen Fällen greift. Dies betrifft 58 Einrichtungen im Mietmodell, bei denen das Ergebnis des ersten Bescheids nach APG DVO oberhalb der dem Bestandsschutz unterliegenden Miete lag. Bei diesen Einrichtungen entsteht bereits ab 2019 eine existenzbedrohende Refinanzierungslücke zwischen 15-30 Prozent. Der Vorschlag des MAGS zur geplanten Verbesserung des Bestandsschutzes berücksichtigt unverändert die bisher nach der GesBerVO refinanzierungsfähigen Wertsicherungsklauseln nicht. Der Vorschlag des MAGS setzt zudem die Mitwirkung des Vermieters voraus, der sämtliche Angaben über die ihm tatsächlich entstandenen Aufwendungen in Bezug auf das Gebäude und die Finanzierung offen zu legen hat.

Ob der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes durch die vorgesehenen Übergangsfristen und Anpassungsmechanismen für vorhandene Einrichtungen im Mietmodell tatsächlich ausreichend berücksichtigt worden ist, wenn es zu Verschlechterungen in der Refinanzierung um 20 Prozent und mehr kommt, gilt als strittig und wird wohl erst abschließend gerichtlich zu klären sein. ●

Jan Grabow