



Foto: Susanne El-Nawab

Gesetzes-Novelle: APG DVO in NRW geht in eine neue Runde

Die erneute Reform der Investitionskostenrefinanzierung in NRW ist durch die Corona-Krise ins Stocken geraten. Nun hat das Kabinett beschlossen, den Entwurf der 7. Änderungsverordnung dem Landtag zuzuleiten.

Inkrafttreten der Änderungen im September 2020 möglich

Schon lange wird spekuliert, wie sich die seit Inkrafttreten der Durchführungsverordnung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen (APG DVO) etwas festgefahrene Situation bei der Investitionskostenrefinanzierung in Nordrhein-Westfalen weiterentwickelt. Seit geraumer Zeit ist eine erneute Reform der Verordnung angekündigt. Aktuell ist der Verfahrensstand so, dass die Auswertung der zwischenzeitlich durchgeführten Verbändeanhörung sich wegen der Coronakrise, und der damit verbundenen Arbeitsbelastungen in dem betreffenden Referat des Ministeriums verzögert hat. Nun hat das Kabinett allerdings am 30.6.2020 beschlossen, den Entwurf der 7. Änderungsverordnung zur APG DVO dem Landtag zur Anhörung des zuständigen Landtagsausschusses nach § 21 Abs. 2 APG zuzulei-

ten. Von einem Inkrafttreten der Änderungen ist nicht vor September 2020 auszugehen.

Nach dem Inkrafttreten werden dann die für die Mieteinrichtungen anstehenden Verfahren zur Festsetzung des ab dem 1.7.2021 geltenden Investkostensatzes auf der Grundlage der geänderten Verordnung durchgeführt.

Die Änderungen sollen – entsprechend der Ergebnisse des Berichts zu den Wirkungen von APG und APG DVO an den Landtag vom Herbst letzten Jahres – u. a. überarbeitete Bestandsschutzregelungen für die Mieteinrichtungen im Sinne eines fairen Interessenausgleichs zwischen Bewohnern und Sozialhilfeträgern auf der einen Seite sowie Einrichtungsbetreibern und Vermietern auf der anderen Seite enthalten. Die Möglichkeit, einen Ausnahmeantrag beim örtlichen Sozialhilfeträger zu stellen, soll erhal-

ten bleiben und neuerdings an keine bestimmte Frist mehr gebunden sein.

Die geänderte Verordnung soll nach Auskunft aus dem Ministerium ein neues Antragsverfahren bestimmen, so dass die Durchführung von Antragsverfahren auf der Grundlage der derzeitigen Rechtslage nicht nötig ist.

Welche Neuregelungen es geben soll

Neuregelungen sind u. a. in folgenden Bereichen vorgesehen:

- o Neue Angemessenheitsgrenzen § 2 Abs. 2 APG DVO 2378,16 Euro je qm Nettogrundfläche (Aufschlag von 100 Euro bei eigener Küche; Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung von langfristigen Anlagegütern nach § 6 Abs. 1 APG DVO in Höhe von jährlich 21,25 Euro je qm der berücksichtigungsfähigen Netto- raumfläche; § 21 Abs. 1 APG DVO von 1948,01 Euro je qm Netto- raumfläche als Angemessenheitsgrenze bei Tagespflegeeinrichtungen)
- o Neuregelung zum Bestandsschutz bei Mietmodellen mit fiktiver Vergleichsberechnung
- o Sonderregelung bei Mietmodellen mit konkreter Vergleichsberechnung, bei denen der Betreiber dem Vermieter den Kapitaldienst zu erstatten hat
- o Refinanzierung der Investitionskosten bei eingestreuter Tagespflege
- o Modifizierter Bestandsschutz für Mietmodelle

MAGS will Bestandsschutzregelung verbessern

Wegen drohender Verschlechterungen in der Refinanzierung beabsichtigt das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales von NRW (MAGS) die Bestandsschutzregelung des § 8 Abs. 9 APG DVO NRW für Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der APG DVO NRW am 2.11.2014 bestanden haben, zu verbessern. Der Bestandsschutz läuft aktuell nach den geplanten Änderungen erst zum 30.6.2021 aus.

Bei den bereits aus dem Entwurf bekannten Handlungsoptionen zur Vermeidung von Verschlechterungen nach Auslaufen des Bestandsschutzes nach § 8 Abs. 9 APG DVO ab dem 1.7.2021

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- Es ist zu überlegen, ob ein Ausstieg aus dem Pflegewohngeld im konkreten Fall einer Pflegeeinrichtung eine Alternative sein kann. Dies dürfte zum einen von dem Anteil der Selbstzahler abhängen und der Möglichkeit höhere Investkostenbeträge abzurechnen. Zum anderen wird es davon abhängen, wie groß die Bereitschaft der Kommune ist, über Investitionskostenvereinbarungen zu verhandeln.
- Betreiber und Investoren (Vermieter) sollten nunmehr intensiv das Gespräch miteinander suchen, um nach Lösungen zu suchen, die den Bestandsschutzablauf betreffen. Hierdurch lassen sich gelegentlich für beide Seiten tragfähige Ergebnisse erzielen, um einerseits drohende Insolvenzgefahren abzuwenden und andererseits den „nachhaltigen Marktwert“ von Pflegeimmobilien langfristig zu erhalten.
- Wenn eine außergerichtliche Verständigung nicht erzielbar sein sollte – trotz aller Bemühungen, dann ist der Gang vor die Gerichte nicht zu vermeiden. Wichtig ist in diesem Fall, die damaligen Vertragsverhandlungen bei der Entstehung des Miet- bzw. Pachtverhältnisses auch entsprechend aufzubereiten und zu dokumentieren, um den Parteiwillen nachträglich exakt ermitteln und darlegen zu können.

Vertrauensschutzes durch die vorgesehenen Übergangsfristen und Anpassungsmechanismen für vorhandene Einrichtungen im Mietmodell tatsächlich ausreichend berücksichtigt worden ist, wird wohl abschließend erst gerichtlich zu klären sein.

MEHR ZUM THEMA

Kontakt per E-Mail:

Kai.Tybussek@curacon-recht.de



Kai Tybussek, Rechtsanwalt und Geschäftsführender Partner der CURACON Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

wurden lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen in der Investorenschutzregelung vorgenommen. Erste Erfahrungen bei der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 10 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 APG zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zeigen, dass auch bei sehr frühzeitiger Beantragung vor zwei Jahren bis heute keine Entscheidung des zuständigen örtlichen Trägers der Sozialhilfe vorliegt.

Virtuelle Konten sind weiterhin zu führen

Das virtuelle Konto für das sonstige Anlagevermögen (§ 4 APG DVO NRW) sollte ursprünglich durch eine Refinanzierung der tatsächlich entstandenen

§ 4 APG DVO wurden aufgegriffen. Im Ergebnis bleibt die Verpflichtung zur Führung der beiden virtuellen Konten nach §§ 4 und 6 APG DVO bestehen.

Das MAGS hat die Chance nicht genutzt, zu zahlreichen Auslegungsfragen der APG DVO Klarheit zu schaffen. Gegen die Festsetzungs- und Feststellungsbescheide liegen noch weit über 1000 offene Widersprüche und bereits über 100 Klagen vor Gerichten vor. Die Sozialgerichte wiederum treffen unterschiedliche Entscheidungen zu vergleichbaren Sachverhalten (u. a. Ermittlung der ortsüblichen Miete, Abzug von öffentlichen Zuschüssen). Die vollstationären Pflegeeinrichtungen im Mietmodell werden ab dem 1.7.2021 ih-

Investitionshemmnisse und Rechtsunsicherheit bleiben bestehen

Aufwendungen für das sonstige Anlagevermögen auf der Grundlage der nachzuweisenden Abschreibungen, Leasing-Raten und entstandenen Wartungsaufwendungen für sonstiges Anlagevermögen ersetzt werden. Kritikpunkte aus dem Anhörungsverfahren zur geplanten Abschaffung der virtuellen Konten nach

ren Bestandsschutz verlieren, so dass es in vielen Fällen zu einer wesentlichen Schlechterstellung gegenüber dem Status quo bis hin zur Existenzbedrohung kommen wird.

Fazit: Investitionshemmnisse und Rechtsunsicherheit bleiben bestehen. Die Frage, ob der Gesichtspunkt des