

Landesheimgesetze Optionen für Vermieter



Dr. Georg Frhr. v.u. z. Franckenstein ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei der FPS Fritze Wicke Seelig, FFM.

Seitdem die Zuständigkeit für das Heimrecht auf die Länder übergegangen ist, übertreffen sich deren Heimgesetze darin, neue hohe Standards für die Wohnqualität in Pflegeheimen zu setzen. „Das hat unmittelbar Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur von gemieteten Immobilien und die Rentabilität von Pflegeheimbetrieben“, meint Fachanwalt **Dr. Georg Frhr. v.u.z. Franckenstein** von FPS, Frankfurt.

Die Berater aus der Fachkanzlei FPS Fritze Wicke Seelig, Frankfurt, haben anhand der Rechtsprechung unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Hintergrunds des Pflegebetriebs analysiert, inwieweit sich die Landesheimgesetze und die darauf gestützten Verordnungen auf das Mietverhältnis auswirken können und in welchem Umfang hier ihrer Ansicht nach Regelungsbedarf besteht.

„Der Sozialverband Deutschlands (SoVD) fordert bereits seit einigen Jahren in seinem 12 Punkte Thesenpapier, dass dem Bedürfnis pflegebedürftiger Menschen nach Privatsphäre Rechnung zu tragen ist, indem dem Wunsch nach einem Einzelzimmer entsprochen werden muss“, erinnert Franckenstein. Die neuen Landesheimgesetze, beginnend mit Baden-Württemberg und NRW, haben nun hohe Einzelzimmerquoten von 100% (BW) bzw. 80% (NRW) für Pflegeeinrichtungen eingeführt, die innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt werden müssen. „Weitere Bundesländer werden mit hohen Einzelzimmerquoten und steigenden baulichen Qualitätsanforderungen folgen“, meint der Fachanwalt und verweist auf Bayern. „Nach Auskunft des Sozialministeriums Bayern ist für Oktober 2010 der Erlass der Ausführungsverordnung zum PflWogG mit einer Einzelzimmerquote von 85% geplant.“ Parallel zu Bayern strebe das Sozialministerium Schleswig-Holstein an, eine Aus-

führungsverordnung bis September/Oktober 2010 einzuführen, in der Mindestgrößen von 14 qm für Einzel- und 22 qm für Doppelzimmer sowie eine EZ-Quote von 80% vorgeschrieben werden. Auch in Bremen soll im Rahmen des Bremer Heimgesetzes das EZ als Standard festgeschrieben werden. In der noch zu erlassenen Strukturverordnung zum Brandenburgischen Pflege- und Betreuungswohngesetz wird daran gedacht, „dass der Schutz der Privatsphäre grundsätzlich in Einzelzimmern mit bestimmter Wohnraumgröße zu gewähren ist; es sei denn, der Bewohner wünsche ausdrücklich ein anderes Wohnkonzept.“

Heimgesetze als Mietmangel

Infolge der Festlegung hoher EZ-Quoten reduziert sich die vorhandene Bettenzahl in den Bestandsheimen zum Teil erheblich. „Bei der Bettenzahl aber handelt es sich um ein wesentliches Element, das nach den Gepflogenheiten der Pflegebranche Bestandteil des vertraglich vorausgesetzten Mietgebrauchs ist. Da es sich bei der gesetzlichen Reduktion der zulässigen Bettenzahl durch hohe EZ-Quoten um eine öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung handelt, die letztlich im Gebäudekonzept wurzelt, spricht viel dafür, dass der Vermieter hierfür verantwortlich ist“, meint der Anwalt.

Demnach seien Minderungen der zulässigen Bettenzahlen nach den

Landesheimgesetzen als Mietmängel einzustufen, die einen Anspruch auf Minderung der Miete begründeten.

Vermietern sei daher empfohlen, sich mit dem Mieter auf eine Schwelle etwa von 10% Reduktion der zulässigen Bettenzahl zu verständigen, ab deren Überschreiten erst Mieterrechte geltend gemacht werden können. Darüber hinaus empfiehlt es sich für den Vermieter, von den eröffneten Ausnahmenregelungen von der EZ-Quote Gebrauch zu machen und den Mieter zur Mitwirkung bzw. Antragstellung zu verpflichten. Nach § 6 Abs.2 LHeimBauVOBW kann die Übergangsfrist nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf bis zu 25 Jahre verlängert werden. Gemäß § 11 Abs. 3 WTGNRW kann die Behörde Befreiung von den neuen Anforderungen an die Wohnqualität erteilen, wenn dem Betreiber einer Einrichtung deren Erfüllung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar und die Befreiung mit den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner vereinbar ist.

Franckenstein: „Es bestehen für den Vermieter noch Handlungsoptionen, die Auswirkungen der kommenden hohen EZ-Quoten auf den Mietzins im Wege von schriftlich abzuschließenden Nachträgen zum Mietvertrag zu mildern.“ **CI**

Rückfragen: Dr. Georg Frhr. von und zu Franckenstein, FPS Fritze Wicke Seelig, Frankfurt, E-Mail: von-Franckenstein@fps-law.de