

Immobilien Zeitung

Der Pflegeheim-Vermieter kann kaum räumen

Endet der Mietvertrag mit dem Betreiber eines Pflegeheims, muss der Immobilieneigentümer die Bewohner übernehmen. Diese Auffassung vertritt das Bundesfamilienministerium in seiner Antwort auf eine Anfrage von FPS Rechtsanwälte & Notare und Avivre Consult. Die Konsequenzen sind indes ungewiss.

Bislang wurden Pflege- und Seniorenimmobilien üblicherweise geräumt zurückgegeben, nachdem das Mietverhältnis beendet worden war. Auch der Vermieter einer städtischen Einrichtung des Betreuten Wohnens, ein privater Investor, dessen Mietvertrag in drei Jahren endet, verlangte eine besenreine geräumte Übergabe. Wohin also in dieser kurzen Zeit mit den über 200 Bewohnerinnen und Bewohnern?, fragten sich die von der Stadt mandatierten Berater. „§ 565 BGB, der den Übergang des Mietverhältnisses mit den Bewohnern auf den Eigentümer bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis regelt, ist nicht direkt anwendbar, weil es sich bei den Heimverträgen zwischen Betreiber und Bewohner nicht (nur) um Mietverträge, sondern wegen der Pflegekomponente anerkanntermaßen um Dienstverträge handelt“, sagt Rechtsanwalt Georg von Franckenstein, Partner bei FPS Rechtsanwälte & Notare in Frankfurt am Main. Auch das neue Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) gibt keine direkte Antwort. Hier ist nur der Fall der Heimschließung vorgesehen, der aber die Pflicht zur Bereithaltung von Ersatzwohnraum mit sich bringt. „Das ist hier nicht einschlägig“, sagt von Franckenstein. In § 5 Abs. 2 WBVG ist zwar der Veräußerungsfall geregelt, bei dem der Erwerber zum neuen Unternehmer wird und in die bestehenden Vertragsverhältnisse eintritt, ohne, dass dies den Bewohnern Nachteile bringt. Das WBVG verweist insoweit auf die Mieterschutzvorschriften der § 566 und § 567 BGB, nicht aber auf § 565 BGB. Das Bundesfamilienministerium beruft sich dennoch auf den Rechtsgedanken des § 565 BGB. Es vertritt die Ansicht, dass bei einer Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber der Eigentümer zum Schutz der Bewohner verpflichtet sei, in die Bewohnerverträge einzutreten, jedenfalls soweit es um die Wohnraumüberlassung geht. „Dies gilt für Pflegeheime und Einrichtungen des Betreuten Wohnens gleichermaßen“, sagte von Franckenstein. Der Betreiber bleibt demgegenüber weiterhin verpflichtet, die Pflege- und Betreuungsleistungen zu erbringen. „Was aus diesem Splitting folgt, ist derzeit noch nicht abzusehen“, gibt von Franckenstein zu bedenken.

Das Problem: Vertrags-Splitting

Ungeklärt ist beispielsweise, was mit den Vereinbarungen mit den Pflegekassen und Sozialhilfestellen passiert. „Denn deren Leistungen wurden zwar mit dem Betreiber vereinbart,

stehen nach der Überleitung aber teilweise dem Eigentümer zu“, so von Franckenstein. Aus der Schnittstellenproblematik bei Beendigung des Mietvertrages können sich auch noch weitere Fragen ergeben, sagt der Anwalt. „An wen muss sich der Bewohner nun wenden, wenn beispielsweise der Einbauschrank oder die Notrufanlage kaputt ist oder der Empfangsbereich nicht besetzt ist?“ gibt von Franckenstein ein Beispiel.

Fest steht jedenfalls, dass sich Vermieter von Pflegeheimen auf den Übergang der Bewohnerverträge einstellen müssen. „Investoren bzw. Eigentümer von Pflegeeinrichtungen müssen sich mit dem Betreiber vertraglich auf eine Betriebsübernahme bei Ende des Mietvertrages einigen“, sagt Frank Löwentraut, Geschäftsführer von Avivre Consult in Bad Homburg. Dies sei auch im Interesse des Betreibers, der ja weiterhin seine Pflege- und Betreuungsleistungen gegenüber den Bewohnern erbringen müsse.

Eine Lösung: Call-Option

Die Lösung für das vertragliche Dilemma der Leistungsteilung besteht nach Ansicht von Franckenstein darin, dass der Eigentümer bereits im Mietvertrag eine Überleitungsregelung haben muss, die es ihm gestattet, die Verträge und den Betrieb auf einen Ersatzbetreiber überzuleiten. Etwa mit einer so genannten Call-Option, die ihm ein auf das Mietvertragsende aufschiebend bedingtes Zugriffsrecht auf die GmbH-Anteile einer Betreibergesellschaft sichert. Oder im Wege einer Verpflichtung des Betreibers, in seine Einzelverträge mit den Bewohnern und den Versorgungsträgern eine Überleitungsklausel einzubauen. „Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses wird der Eigentümer einen kommissarischen Ersatzbetreiber dauerhaft vorhalten müssen“, so der Anwalt. „Der macht das in der Regel – gegen entsprechende Vergütung – auch mit.“

„Ein Managementvertrag zur Übernahme des Betriebes mittels einer Vorratsgesellschaft kann allerdings eine bessere Alternative sein, als sofort einen Nachfolgebetreiber zu finden“, sagt Löwentraut. Denn während eine normale Betriebsgesellschaft 7% bis 10% Rendite erwirtschaftet, bekommt der Manager nur 3% bis 4% vom Umsatz: „auf diese Weise bleibt mehr Geld für den Vermieter“, erklärt Löwentraut. Er hält es durchaus für möglich, dass nach der Stellungnahme vom Familienministerium die Zahl der Managementverträge „in die Höhe schnellen“ wird: „Wir gehen davon aus, dass in den kommenden sieben bis acht Jahren die Zahl der Managementverträge steigen wird“, wagt der Berater eine Prognose. Gerade institutionelle Fonds seien auf die Verlängerung des Mietvertrages mit Optionen oder den Einsatz einer Managementgesellschaft angewiesen. „Sie müssen Mietverträge durch Anhänge ergänzen, in denen Regelungen zu Mitwirkungs- und Überleitungspflichten getroffen werden“, warnt Löwentraut, „sonst droht ein Wertverlust bzw. wird das Nichtgeregelt eingepreist.“

Artikel aus der Immobilien Zeitung vom 9. September 2010