

Care Invest

Ende des Mietvertrages – Eigentümer behält Bewohner

Jetzt scheint rechtliche Klarheit zu bestehen: Endet der Mietvertrag mit dem Betreiber eines Pflegeheims, muss der Immobilieneigentümer die Bewohner übernehmen. „Vermieter von Pflegeheimen und Betreutem Wohnen bleiben in einem solchen Fall auf den Bewohnern sitzen“, meinen Frank Löwentraut und Georg von und zu Franckenstein und ziehen ihre Schlussfolgerungen.

Bislang wurden Pflege- und Seniorenimmobilien üblicherweise geräumt zurückgegeben, nachdem das Mietverhältnis beendet worden war. Dieser Praxis trat nunmehr das für das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) zuständige Bundesfamilienministerium (BM-FSFJ) in einer Stellungnahme entgegen.

Die neuen Erkenntnisse resultieren aus einer Anfrage beim Ministerium durch **FPS Rechtsanwälte & Notare** und **Avivre Consult GmbH**. Hintergrund ist eine Mandatierung zur Umstrukturierung einer städtischen Einrichtung des Betreuten Wohnens. Der Mietvertrag, der mit einem privaten Investor abgeschlossen wurde, endet in ca. drei Jahren. Im Rahmen der Umstrukturierung implementieren Avivre und FPS die neuen Regelungen des W BVG, einem Verbraucherschutzgesetz für u. a. Einrichtungen des Betreuten Wohnens und der stationären Pflege.

Da der Vermieter bei Beendigung des Vertrages auf die Erfüllung der vertraglichen Pflichten der besenreinen, geräumten Übergabe bestand, musste geklärt werden, was nach dem Ablauf des Vertrages mit den über 200 Bewohnern geschieht. Von besonderer Bedeutung ist die Situation allein deswegen, weil die Eigentümer in der Regel die Einrichtung nicht direkt an Bewohner vermieten, sondern an einen gewerblichen Zwischenmieter (den Betreiber), der erst dann an die Bewohner weitervermietet. Aufgrund der hohen Auslastung der Heime im Einzugsgebiet, können auf die Eigentümer bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber erhebliche Schwierigkeiten zukommen, da die Einrichtung bis zum Mietvertragsende nicht ohne Bewohner übergeben werden kann.

Ist der Betreiber raus, tritt der Eigentümer in die Verträge ein

Das BMFSFJ vertritt nun die Ansicht, dass bei einer Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber der Eigentümer verpflichtet ist, in die Bewohnerverträge einzutreten, soweit es um die Wohnraumüberlassung geht. „Dies gilt für Pflegeheime und Einrichtungen des Betreuten Wohnens gleichermaßen“, so , Partner bei FPS Rechtsanwälte & Notare in Frankfurt am Main. Der Betreiber bleibt demgegenüber verpflichtet, die bisherigen Pflege- und Betreuungsleistungen weiterhin zu

erbringen. Nur mit einer solchen Interpretation würde dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen, dass den Bewohnern einer Einrichtung ein nochmaliger Umzug nicht mehr zugemutet werden soll und somit ein Verbleib in der Einrichtung bis zum Ableben der Bewohner sichergestellt wäre.

Hergeleitet wird dies aus einer Analogen Anwendung des § 5 Abs. 2 WBVG iVm. § 565 BGB. Nach Ansicht von Rechtsanwalt Georg von und zu Franckenstein ist „§ 565 BGB aber 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.“

In § 5 Abs. 2 WBVG ist geregelt, dass der Käufer einer Pflegeeinrichtung in die bisherigen Bewohnerverträge des ursprünglichen Eigentümers mit den Bewohnern eintreten muss, soweit es den Wohnraum betrifft; dabei wird auf die Vorschriften der §§ 566 bis 567 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) verwiesen. Jedoch fehlte im WBVG ein Verweis auf den Übergang des Mietverhältnisses mit den Bewohnern auf den Eigentümer bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis, wie es in § 565 BGB geregelt ist.

Ungeachtet dessen beruft sich das Bundesfamilienministerium auf den Rechtsgedanken des § 565 BGB. Bei dieser Rechtslage würden sich sämtliche Vermieter von Pflegeheimen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens umstellen müssen, da § 565 Abs. 3 BGB ausdrücklich bestimmt, dass die Regelung zum Übergang der Bewohnerverträge auf den Eigentümer bei Beendigung des Mietvertrages mit dem Betreiber zwingend ist. 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. Ungeklärt sei beispielsweise, was mit den Vereinbarungen mit den Pflegekassen und Sozialhilfestellen passiere. „Denn deren Leistungen wurden zwar mit dem Betreiber vereinbart, stehen nach der Überleitung aber teilweise dem Eigentümer zu“, meint der Anwalt.

Was Investoren und Eigentümer tun sollen

„Für Investoren bzw. Eigentümer von Pflegeeinrichtungen ist es bei dieser Rechtslage zur Absicherung des Investments notwendig, sich mit dem Betreiber vertraglich auf eine Betriebsübernahme bei Ende des Mietverhältnisses zu einigen“, so **Frank Löwentraut**, Geschäftsführer von Avivre.

„Der Betreiber wird sich diesem Ansinnen regelmäßig nicht versperren, denn er ist auf den Eigentümer angewiesen, wenn weiter gegenüber den Bewohnern seine Pflege- und Betreuungsleistungen erbringen muss“, meint von Franckenstein. „Damit der Eigentümer seine Verhandlungsposition gegenüber dem Altbetreiber oder potentiellen neuen Betreiber nicht

verschlechtert, muss er sich frühzeitig nach einer neuen Lösung umsehen, um die Leistungsteilung zu verhindern“, empfiehlt Löwentraut.

Ein Managementvertrag zur Übernahme des Betriebes mittels einer Vorratsgesellschaft kann eine bessere Alternative sein, als sofort einen Nachfolgebetreiber zu finden. Denn während eine normale Betriebsgesellschaft 7% bis 10% Rendite erwirtschaftet, bekomme der Manager nur 3% bis 4% vom Umsatz: „Auf diese Weise bleibt mehr Geld für den Vermieter“, erläutert 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 Nichtgeregelter eingepreist.“

„Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses wird der Eigentümer nicht umhin kommen, einen kommissarischen Ersatzbetreiber dauerhaft vorzuhalten“, ergänzt von Franckenstein.

Trotz der vorgenannten Thematik seien Investitionen in diese Assetklasse weiterhin interessant, insbesondere, wenn in Mietverträgen sowie durch flankierende Ersatzbetreibervereinbarungen zukünftige Regelungen zur Folgebetreiberschaft bzw. Übernahme des Gesamtbetriebes enthalten sind, bilanzieren die Experten.

Artikel aus der Care Invest vom 24. September 2010