
Datum: 13.07.2018
Gericht: Sozialgericht Köln
Spruchkörper: 27. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: S 27 P 16/17
ECLI: ECLI:DE:SGK:2018:0713.S27P16.17.00

Nachinstanz: Landessozialgericht NRW, L 5 P 66/18
Sachgebiet: Sozialrecht

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Tatbestand: 1

Nach einer teilweisen Klagerücknahme richtet sich die Klage noch gegen einen Bescheid über die Festsetzung anerkennungsfähiger Aufwendungen für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2017. 2

Die Klägerin betreibt ein Seniorenzentrum in E. Die Erstinbetriebnahme erfolgte am 01.04.2015. Zwischen der Klägerin und den Landesverbänden der Pflegekassen besteht ein Versorgungsvertrag nach § 72 Sozialgesetzbuch 11. Teil – SGB XI –. 3

Im November 2015 wurde von der Klägerin ein Antrag auf Feststellung gestellt. Die Klägerin übersandte einen Pachtvertrag und einen Nachtrag zum Pachtvertrag, wonach Pachtobjekt das Seniorenpflegeheim inklusive Außenanlage ist und wonach Teile des Gebäudes im Erd- und 1. Obergeschoss sowie der Außenanlage an Dritte verpachtet sind. Weiter heißt es in dem Vertrag, das Inventar sei vom Pächter zu stellen. Die Pachtzeit betrage 25 Jahre. Sämtliche objektbezogenen Nebenkosten seien mit dem Versorger/Anbieter direkt 4

abzurechnen. Dem Pächter oblägen die Instandhaltung und Instandsetzung sowie sämtliche erforderlichen Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Ersatzbeschaffungen in und am Pachtobjekt. Der Verpächter leiste einmalig einen Zuschuss zur Anschaffung von Inventar in Höhe von 251.500,00 Euro. Die nach dem Vertrag zu Grunde gelegte Nettokaltmiete beträgt 470.120,00 Euro pro Jahr. Ebenfalls im November 2015 wurde ein Antrag auf Festsetzung gestellt. Von dem Beklagten wurde eine Mietvergleichsberechnung durchgeführt. Unter dem 21.12.2015 erging ein Bescheid über die Feststellung der anerkennungsfähigen Aufwendungen. Unter dem 22.12.2015 wurde der Klägerin ein Bescheid über die Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen für die Zeit vom 01.04.2015 bis 31.12.2015 erteilt. Festgesetzt wurden Investitionskosten von täglich 22,00 Euro pro Einzelzimmer. Gegen den Bescheid zur Feststellung/Festsetzung vom 21.12.2015 erhob die Klägerin Widerspruch und wandte sich insbesondere gegen die Berechnung im Rahmen der Mietvergleichsberechnung (fiktiv). Sie machte geltend, der ortsübliche Erbpachtzins sei als Grundlage normiert, dieser betrage in E nicht 3,3 % sondern 6,00 %. Der Klägerin wurde von dem Beklagten mitgeteilt, der Widerspruch werde als Widerspruch gegen den Festsetzungsbescheid vom 22.12.2015 gewertet. Über den Widerspruch ist bislang noch nicht entschieden worden.

Im Februar 2016 wurde von der Klägerin nach einer Flächenänderung erneut ein Antrag auf Feststellung gestellt. Beantragt wurde eine fiktive Vergleichsberechnung. Ferner wurde von der Klägerin ein Antrag auf Festsetzung für die Zeit ab dem 01.01.2016 gestellt. Unter dem 29.03.2016 wurde der Klägerin ein Bescheid über die Feststellung der anerkennungsfähigen Aufwendungen erteilt. Unter dem 30.03.2016 erging ein Bescheid über die Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2017. Festgesetzt wurden anerkennungsfähige Investitionskosten von 19,81 Euro täglich pro Einzelzimmer. Im Rahmen der Ermittlung des Vergleichsbetrages wurde der Klägerin mitgeteilt, die Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Grundstücksrente stehe im Ermessen des Beklagten. Er habe sich zur Anwendung der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entschieden. Gerechnet wurde mit einem ortsüblichen Erbpachtzins von 3,00 %. Gegen die Bescheide erhob die Klägerin Widerspruch und machte geltend, der ortsübliche Erbbauzins für die Stadt E belaufe sich auf 6,00 %. Die Widersprüche wurden mit Widerspruchsbescheid vom 07.07.2016 zurückgewiesen. In der Begründung führte der Beklagte aus, ihm obliege die Feststellung des ortsüblichen Rahmens. Welcher Methode er sich bediene, liege in seinem Ermessen. Für das betroffene Grundstück sei im jährlich veröffentlichten Bericht des Gutachterausschusses kein ortsüblicher Erbpachtzins ermittelt und veröffentlicht worden. Aus Gründen der Gleichbehandlung sei daher der veröffentlichte Bodenrichtwert herangezogen worden, wobei zu Gunsten der Klägerin der Bodenrichtwert aus 2015, der höher gewesen sei, berücksichtigt worden sei. Die bebaute Fläche sei mit dem Bodenrichtwert multipliziert worden. Ferner sei von der anerkennungsfähigen Fläche die bebaute Fläche abgezogen und der Differenzwert mit dem halben Bodenrichtwert multipliziert worden. Sodann seien beide Werte in einem zweiten Schritt mit dem im Grundstücksmarktbericht festgelegten NRW-weit ermittelten Erbbauzins von 3 % multipliziert und schließlich addiert worden. Für 2016 und 2017 sei ermessensfehlerfrei von einem Erbpachtzins von 3 % auszugehen.

Die Klägerin hat am 28.07.2016 Klage erhoben, die sich zunächst sowohl gegen den Feststellungs- als auch gegen den Festsetzungsbescheid richtete. Soweit sich die Klage gegen den Feststellungsbescheid richtete, wurde sie mit Schriftsatz vom 18.04.2018 zurückgenommen. Die Klägerin ist der Auffassung, die fiktive Mietvergleichsberechnung sei fehlerhaft vorgenommen worden. Es sei die gesamte anerkennungsfähige Fläche zu Grunde

5

6

zu legen. Auch sei der Erbpachtzins mit 3 % zu niedrig angesetzt. Die Klägerin beantragt,	
den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides über die Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen für das Seniorenzentrum „I“ in E vom 30.03.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.07.2016 zu verpflichten, ihren Antrag auf Festsetzung der Investitionskosten für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.	7
Der Beklagte beantragt,	8
die Klage abzuweisen.	9
Er führt aus, es gebe keine ortsüblichen Erbbauzinsen für Senioren- und Pflegeeinrichtungen mit 75 Plätzen nebst einer Kindergartenstätte auf einem 3.870 qm großen Grundstück in E. Auf den Pachtzins, den die Stadt E selbst für Gewerbegrundstücke in Ansatz bringe, könne nicht abgestellt werden. Bei der Methode zur Feststellung des ortsüblichen Rahmens bestehe Ermessen. Zu Grunde gelegt würden der Bodenrichtwert für das betreffende Grundstück und der vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich NRW-weit ermittelte durchschnittliche Erbbauzins. Die weiteren Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks, wobei die Verkehrs- und Freiflächen nur mit dem hälftigen Bodenrichtwert berücksichtigt würden.	10
Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die Verwaltungsakte des Beklagten und auf die Gerichtsakte verwiesen. Sie waren Gegenstand der Verhandlung und Entscheidung.	11
<u>Entscheidungsgründe:</u>	12
Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Die Klägerin ist durch den angefochtenen Bescheid vom 30.03.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 07.07.2016 nicht beschwert im Sinne des § 54 Abs. 2 Sozialgerichtsgesetz – SGG –. Der von dem Beklagten erteilte Festsetzungsbescheid, der den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017 betrifft, ist nach Auffassung der Kammer nicht zu beanstanden.	13
Soweit betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen nach Abs. 2 Nr. 1 oder Aufwendungen für Miete, Pacht, Erbbauzins, Nutzung oder Mitbenutzung von Gebäuden oder sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter nach Abs. 2 Nr. 3 durch öffentliche Förderung gemäß § 9 nicht vollständig gedeckt sind, kann die Pflegeeinrichtung diesen Teil der Aufwendungen den Pflegebedürftigen gesondert berechnen (§ 82 Abs. 3 Satz 1 SGB XI). Die gesonderte Berechnung bedarf der Zustimmung der zuständigen Landesbehörde; das Nähere hierzu wird durch Landesrecht bestimmt (§ 82 Abs. 3 Satz 3 SGB XI). In Nordrhein-Westfalen ist das für die Pflegeversicherung zuständige Ministerium durch § 10 Abs. 10 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen – APG NRW – ermächtigt worden, das Nähere durch Rechtsverordnung zu regeln. Getroffen worden sind die Regelungen in der Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen – APG DVO NRW –.	14
Vorliegend sind das Pflegeheim und die Außenanlagen von der Klägerin gepachtet worden. Stehen die langfristigen und sonstigen Anlagegüter nicht im Eigentum der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, so sind die tatsächlich gezahlten bzw. vertraglich geschuldeten Mietzinsen nach Maßgabe des § 8 APG DVO NRW anerkennungsfähig. Es ist eine Vergleichsberechnung durchzuführen, dabei hat sich die Klägerin für die Durchführung einer fiktiven Vergleichsberechnung entschieden. Die Vergleichsberechnung betrifft zunächst die	15

Aufwendungen für die Miete oder die Pacht der langfristigen und sonstigen Anlagegüter (§ 8 Abs. 2 APG DVO NRW). Umfasst der Mietvertrag neben den langfristigen und sonstigen Anlagegütern auch das der Einrichtung dienende Grundstück, so erhöht sich der Vergleichsbetrag um ein angemessenes Nutzungsentgelt, dessen Höhe in entsprechender Anwendung des § 7 zu ermitteln ist (§ 8 Abs. 5 APG DVO NRW). Stehen die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Grundstücke nicht im Eigentum der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, so sind nach § 7 Abs. 1 Satz 1 APG DVO NRW die tatsächlich gezahlten bzw. vertraglich geschuldeten Pachtzinsen anerkennungsfähig, soweit sie im Rahmen der ortsüblichen Erbbauzinsen für vergleichbare Grundstücke liegen. Neben der Gebäudegrundfläche und den zur Erschließung erforderlichen bzw. planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen sind dabei Freiflächen bis max. 50 qm je von der Einrichtung vorgehaltenem Platz anzuerkennen (§ 7 Abs. 1 Satz 2 APG DVO NRW).

In dem Bescheid des Beklagten wird ausgeführt, die Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Grundstücksmiete liege im Ermessen des Beklagten. Nach der vom Ministerium herausgegebenen Schrift „Das Landespflegerecht Nordrhein-Westfalen, Gesetzes- und Verordnungstexte mit Begründung“ obliegt die Feststellung des ortsüblichen Rahmens von Erbpachtzinsen dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe. Welcher Methode er sich hierzu bediene (z. B. Ermittlung der tatsächlich in der Gemeinde bei vergleichbaren Grundstücken berechneten Erbpachtzinsen, Entwicklung einer Berechnungsformel zu in der Gemeinde festgelegten Grundstückswerten), liege im Rahmen seines Ermessens. Er werde diese jedoch bekannt geben und innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs einheitlich gestalten müssen. Letztlich hat sich der Beklagte für die Entwicklung einer Berechnungsformel entschieden. Ausgegangen ist er dabei vom Bodenrichtwert und hat diesen vorliegend mit 250,00 Euro zu Grunde gelegt. Das ist der Bodenrichtwert, der für den entsprechenden Bereich tatsächlich festgelegt worden war. Da der Bodenrichtwert inzwischen gesunken ist, ist die Höhe des in Ansatz gebrachten Bodenrichtwertes nach Auffassung der Kammer nicht zu beanstanden. In der Vergleichsberechnung sind die Flächen ferner der Größe nach grundsätzlich entsprechend dem Feststellungsbescheid berücksichtigt worden. Für die Frei- und Verkehrsflächen ist aber nur der halbe Bodenrichtwert in Ansatz gebracht worden. Begründet wird dies von dem Beklagten damit, dass der Bodenrichtwert bei einer Nutzung durch ein Altenheim letztlich nicht passt, weil es sich um eine unübliche Nutzung handelt. Durch die Anrechnung des nur halben Bodenrichtwertes auf die Frei- und Verkehrsflächen will der Beklagte also eine Vergleichbarkeit herstellen. Auch dies ist nach Auffassung der Kammer nicht zu beanstanden. Als ortsüblichen Erbbauzins für vergleichbare Grundstücke hat der Beklagte schließlich nach seinen Angaben den Wert in Ansatz gebracht, der vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktbericht NRW für ganz NRW einheitlich ermittelt worden ist, dies waren 3 %. Die von dem Beklagten entwickelte Berechnungsformel ist nach Auffassung der Kammer sachgerecht und geeignet, den Rahmen der ortsüblichen Erbbauzinsen für vergleichbare Grundstücke festzulegen. Der örtliche Bezug wird bei der Berechnung durch den Bodenrichtwert hergestellt, der für das konkrete Grundstück ermittelt worden ist. Im Hinblick auf die geringe Zahl der Erbbaurechtsbestellungen – nach dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses wurden in Nordrhein-Westfalen im Berichtszeitraum nur 202 Erbbaurechtsbestellungen registriert – ist es nach Auffassung der Kammer auch nicht zu beanstanden, dass von dem Beklagten bei dem Erbbauzinssatz der Durchschnittswert von 3 % in Ansatz gebracht worden ist. Insbesondere hat die Klägerin nach Auffassung der Kammer keinen Anspruch darauf, dass ein Erbbauzinssatz von 6 % in Ansatz gebracht wird. Nach dem Vortrag der Klägerin handelt es sich insoweit um den Wert, auf dessen Grundlage die Stadt E selbst Erbbaurechtsverträge abschließt. Wann und in welchem Umfang tatsächlich Verträge mit einem Erbbauzins in diese Höhe abgeschlossen worden sind, lässt

16

sich dem Vortrag der Klägerin aber nicht entnehmen. Im Grundstücksmarktbericht 2016 ist die Stadt E nicht gesondert aufgeführt. Zudem kann daraus, dass von der Stadt E selbst ein Erbpachtzins in einer bestimmten Höhe verlangt wird, nicht notwendig auf dessen Ortsüblichkeit geschlossen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 197a SGG in Verbindung mit § 154 Abs. 1
Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –. 17

Rechtsmittelbelehrung: 18

Dieses Urteil kann mit der Berufung angefochten werden. 19

Die Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils beim 20

Landessozialgericht 21

Nordrhein-Westfalen, 22

Zweigertstraße 54, 23

45130 Essen, 24

schriftlich oder mündlich zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle
einzulegen. 25

Die Berufungsfrist ist auch gewahrt, wenn die Berufung innerhalb der Frist bei dem 26

Sozialgericht Köln, 27

An den Dominikanern 2, 28

50668 Köln, 29

schriftlich oder mündlich zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle eingelegt
wird. 30

Die Berufungsschrift muss bis zum Ablauf der Frist bei einem der vorgenannten Gerichte
eingegangen sein. Sie soll das angefochtene Urteil bezeichnen, einen bestimmten Antrag
enthalten und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angeben. 31

Die elektronische Form wird durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments gewahrt,
das für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und 32

- von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist und über das
Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) eingereicht wird oder 33

- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gem. §
65a Abs. 4 Sozialgerichtsgesetz (SGG) eingereicht wird. 34

Weitere Voraussetzungen, insbesondere zu den zugelassenen Dateiformaten und zur
qualifizierten elektronischen Signatur, ergeben sich aus der Verordnung über die technischen
Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere
elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der
jeweils gültigen Fassung. Über das Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) 35

können nähere Informationen abgerufen werden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass einem Beteiligten auf seinen Antrag für das Verfahren vor dem Landessozialgericht unter bestimmten Voraussetzungen Prozesskostenhilfe bewilligt werden kann. 36

Gegen das Urteil steht den Beteiligten die Revision zum Bundessozialgericht unter Übergehung der Berufungsinstanz zu, wenn der Gegner schriftlich zustimmt und wenn sie von dem Sozialgericht auf Antrag durch Beschluss zugelassen wird. Der Antrag auf Zulassung der Revision ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils bei dem Sozialgericht Köln schriftlich zu stellen. Die Zustimmung des Gegners ist dem Antrag beizufügen. 37

Lehnt das Sozialgericht den Antrag auf Zulassung der Revision durch Beschluss ab, so beginnt mit der Zustellung dieser Entscheidung der Lauf der Berufungsfrist von neuem, sofern der Antrag auf Zulassung der Revision in der gesetzlichen Form und Frist gestellt und die Zustimmungserklärung des Gegners beigefügt war. 38

Die Einlegung der Revision und die Zustimmung des Gegners gelten als Verzicht auf die Berufung, wenn das Sozialgericht die Revision zugelassen hat. 39