



Die Rubrik Rechtsrat betreut – neben anderen Autoren – Markus Düncher, Rechtsanwalt in der Kanzlei Iffland & Wischnewski, Darmstadt.

Vertrag kann sich in „Luft“ auflösen

Wer Seniorenimmobilien, insbesondere Heime, im Sinne § 1 Abs. 1 HeimG, anmietet, muss Fallstricke umgehen

Werden branchenspezifische technische, rechtliche und betriebswirtschaftliche Spezifika bei der Vertragsgestaltung zur Anmietung von Seniorenimmobilien nicht beachtet, kann dies, insbesondere bei Heimen, erhebliche wirtschaftliche Folgen haben – im ungünstigsten Fall die Nichtigkeit des Miet- oder Pachtvertrages.

Im Mietvertrag sollte der beabsichtigte Nutzungszweck hinreichend genau beschrieben werden. Der Vermieter/Verpächter muss den vertragsgemäßen Gebrauch der Immobilie gewährleisten und das Objekt im entsprechenden Zustand erhalten. Grundsätzlich ist er für die Einhaltung objektbezogener Vorschriften zuständig. Dies gilt auch, wenn sich im Laufe des Vertragsverhältnisses die gesetzlichen Anforderungen – etwa die Heimmindestbauverordnung – verschärfen oder neue behördliche Auflagen erge-

hen. Daher muss besonders bei Pflegeimmobilien auf die deutliche Kennzeichnung des konkreten Nutzungszwecks geachtet werden. Kommen alternative Nutzungsformen in Betracht, sollten diese ebenfalls in die Vertragsurkunde aufgenommen werden. Dann muss das Objekt für sämtliche vereinbarten Zwecke geeignet sein.

Häufig möchte der Investor festschreiben, dass der Betreiber künftige Verschärfungen gesetzlicher Anforderungen oder behördlicher Auflagen erfüllen muss.

Es ist üblich, den Investor in der Pre-Opening-Phase am Risiko finanziell angemessen zu beteiligen

Dies kann nicht mittels einer Formular-klausel geschehen. Individualvertraglich ist eine Übertragung jedoch möglich, wenn der Betreiber für die Übernahme einen angemessenen Ausgleich erhält. Dies kann ein reduziertes Entgelt oder die

Einräumung eines Sonderkündigungsrechts sein, wenn der Betrieb ohne die Erfüllung der Auflagen unmöglich oder wirtschaftlich uninteressant wird und sich die Parteien nicht innerhalb einer vereinbarten Frist über die Übernahme der Kosten der erforderlichen Nachrüstung des Objektes einigen.

Während der üblicherweise mehrjährigen Laufzeit muss der Miet- oder Pachtzins über die Investitionskosten refinanziert werden. Die Leistungsträger akzep-

tieren jedoch keine überhöhten Mieten oder Pachten. Auch die künftige Entgeltentwicklung und übernommene Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen müssen daher im Auge behalten werden.

Häufig möchte der Investor das Entgelt an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten koppeln. Der Betreiber kann jedoch bei solchen automatischen Wertsicherungsklauseln Schwierigkeiten bekommen, das vereinbarte Entgelt in Investitionskostenverhandlungen durchzusetzen, wenn sich die Lebenshaltungskosten und das marktübliche Entgelt gegensätzlich entwickeln. Das gleiche Problem stellt sich bei der Vereinbarung von Staffelmieten.

Eine Alternative zu automatischen Wertsicherungsklauseln und Staffelmieten ist die Vereinbarung eines Leistungsvorbehalts. Hier folgt das Entgelt nicht automatisch einer Änderung der Lebenshaltungskosten, sondern als zusätzliches Kriterium wird die aktuelle Marktentwicklung für vergleichbare Objekte berücksichtigt.

Betreiberfreundlich ist die Vereinbarung eines auslastungsabhängigen Entgelts, vergleichbar mit der im Einzelhandel und Hotelgewerbe verbreiteten Umsatzmiete bzw. Umsatzpacht. In diesem Fall sollte man darauf achten, dass das Min- →

DER RAT FÜR DIE PRAXIS →

1. Übernehmen Sie keinesfalls ungeprüft Musterformulare für gewerbliche Mietverträge.
2. Lassen Sie Klauseln, die Abtretungen von Forderungen gegen gesetzliche Kranken- und Pflegeversicherungen sowie Träger sonstiger Sozialleistungen oder Möglichkeiten des Investors zur Übernahme des Betriebs (Call-Optionen) beinhalten, eingehend anwaltlich prüfen. Hier besteht die Gefahr der Nichtigkeit des Miet- oder Pachtvertrages.
3. Halten Sie den beabsichtigten Nutzungszweck und alternative Nutzungsformen hinreichend bestimmt in der Vertragsurkunde fest. Die Übernahme der Erfüllung objektbezogener gesetzlicher Anforderungen sollte nur bei ausreichender Kapitalausstattung und Einräumung eines Sonderkündigungsrechts und/oder angemessener Reduzierung des Entgelts in Betracht gezogen werden.
4. Vereinbaren Sie kein investitionskostenabhängiges Entgelt, erst recht nicht in Nebenabreden zum Vertrag.
5. Staffelmieten und automatische Wertsicherungsklauseln bergen bei langfristigen Verträgen die Gefahr des „Entkoppelns“ vom marktüblichen Entgelt.
6. Vereinbaren Sie ein reduziertes Entgelt für die Pre-Opening-Phase.
7. Kalkulieren Sie neben dem laufenden Entgelt auch Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ein.
8. Lassen Sie Ihre Umsatzsteuerpflicht und damit die Zulässigkeit der Erhebung von Umsatzsteuer auf den Miet- oder Pachtzins prüfen.

→ destentgelt dem Investor ermöglicht, die von ihm übernommenen Instandhaltungsbeziehungsweise Instandsetzungsverpflichtungen zu erfüllen. Andererseits soll das maximale Entgelt dem Betreiber Spielraum lassen, um seine betrieblichen Ausgaben zu decken und Gewinn zu erwirtschaften. Ebenfalls müssen bei der Vereinbarung von Kontrollrechten die Geheimhaltungsinteressen des Betreibers und der Bewohner berücksichtigt werden. Die Ausübung der Kontrollrechte sollte einer zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Person, etwa einem Steuer-

berater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt, übertragen werden.

fen, kann dies dazu führen, dass der Vertrag nicht mehr der gesetzlichen Schriftform genügt und auch ein langfristiger Vertrag mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann.

Für die Zeit vor der Betriebseröffnung (Pre-Opening-Phase) ist ein reduziertes Entgelt anzustreben. Es ist durchaus üblich, den Investor an diesem Risiko angemessen zu beteiligen.

Auch die Erhebung von Umsatzsteuer auf den Miet- oder Pachtzins kann unzulässig sein. Der Betreiber ist in der Regel gemäß § 4 Nr. 16 UStG von der Verpflich-

sich ziehen. Alten- und Krankenpfleger üben zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichtete Heilberufe im Sinne § 203 Abs. 1 Nr. 1 StGB aus. Eine mutmaßliche Einwilligung der Bewohner zur Weitergabe ihrer Daten an den Investor kann regelmäßig nicht angenommen werden. Die Abtretung von Forderungen gegen gesetzliche Kranken- und Pflegeversicherungen und Träger sonstiger Sozialleistungen ist daher ohne Zustimmung der Leistungsempfänger nichtig.

Investoren lassen sich gerne die Option einräumen, den Betrieb zu übernehmen, falls der Betreiber seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ihm der Betrieb wegen fehlender Qualifizierung untersagt wird (Call-Option). Ein Optionsrecht muss jedoch notariell beurkundet werden, wenn auch der Übernahmevertrag beurkundet werden muss. Dies ist etwa bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen einer GmbH der Fall. Bei fehlender notarieller Beurkundung wäre eine derartige Vertragsklausel nichtig.

Die Nichtigkeit der oben genannten Klauseln kann die Nichtigkeit des gesamten Mietbeziehungsweise Pachtvertrages nach sich ziehen. Dem Sicherungsinteresse des Investors sollte daher möglichst dadurch Rechnung getragen werden, dass eines der üblichen Sicherungsmittel wie Kautions, Bürgschaft, Garantie, Schuldbetritt oder Patronatserklärung vereinbart wird.

Achtung: Manche Formulierungen lassen den gesamten Vertrag nichtig werden

berater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt, übertragen werden.

Gelegentlich kommt es vor, dass die Vertragsparteien ein bestimmtes Entgelt vereinbaren, jedoch innerhalb oder außerhalb der Vertragsurkunde bereits eine Regelung treffen, dass sich das Entgelt verringern soll, wenn das vereinbarte Entgelt in Investitionskostenverhandlungen mit dem Sozialhilfeträger nicht durchgesetzt werden kann. Derartige Reduzierungsvereinbarungen sollten vermieden werden. Regelt die Vertragsurkunde die Reduzierung, schwächt dies die Position des Betreibers in Investitionskostenverhandlungen. Werden derartige Vereinbarungen lediglich in Nebenabreden getrof-

fung zur Entrichtung von Umsatzsteuer befreit.

Regelmäßig werden Sicherheiten für die Erfüllung der Vertragspflichten des Betreibers gefordert. Die Bestellung nachfolgender Sicherheiten kann bei Seniorenbeziehungsweise Pflegeimmobilien jedoch den Bestand des Vertrages gefährden:

Problematisch ist die Abtretung von gegen Bewohner und Sozialleistungsträger bestehenden Vergütungsansprüchen an den Investor. Unabhängig von der Frage der hinreichenden Bestimmtheit dürften derartige Abtretungen wegen eines Verstoßes gegen §§ 134 BGB, 203 Abs. 1 Nr. 1 StGB nichtig sein und können die Nichtigkeit des gesamten Vertrages nach

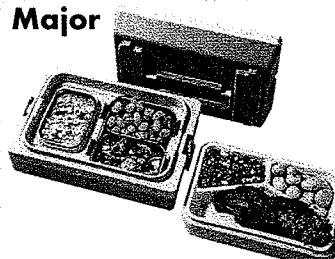
menut

Menü - Transportsysteme für Mahlzeitdienste mit hohen Ansprüchen.

Duo



Major



Senior



Hochwertige Transporteinheiten mit Geschirrausstattungen aus Polycarbonat, Chromnickelstahl oder Hartporzellan - hygienisch, kompakt und für einen sicheren Transport entwickelt!

Herstellung und Vertrieb Robert A. Puskas GesmbH • Hauptstraße 105 • A-2384 Breitenfurt • Austria
Tel. +43(0)2239/3122 • Fax. +43(0)2239/3048 • office@menut.at • www.menut.at