



Die Rubrik Rechtsrat betreut – neben anderen Autoren – Rechtsanwältin Nicola Dissel-Schneider, Koblenz.

Mehr zum Thema auf dem Altenheim Rechtstag am 17. und 18. Mai 2011. [www.ah-rechtstag.de](http://www.ah-rechtstag.de)

## Sachsen akzeptiert Grundstücks-kosten als Investitionskosten

**Seit Jahren kämpfen geförderte Heimträger dagegen an, verpflichtet zu werden, die Kosten für den Erwerb, die Erschließung und Nutzung des Grundstücks quasi kostenlos zur Verfügung zu stellen.**

Hintergrund für diese Haltung der zuständigen Behörden liegt darin, dass § 100 des Gesetzesentwurfs zum Pflegeversicherungsgesetz (BT-Drucks 12/5262 S. 149) die Kosten des Grundstücks, des Grundstückserwerbs, der Grundstückser-schließung sowie die damit verbundenen Finanzierungskosten ausdrücklich von den förderfähigen Investitionskosten ausschloss. Hieraus wurde geschlossen, dass die Kosten, die nicht förderfähig sind, auch dem Bewohner nicht berechnet werden dürfen und dass ein Heimträger, der Fördermittel erhält, zumindest verpflichtet sei, im Gegenzug das Grundstück „kostenlos mitzubringen“.

Diese Auslegung blendete jedoch die Tatsache aus, dass entgegen der heutigen Regelung in § 82 Abs. 2 Nr. 2 und 3 SGB XI im damaligen Gesetzesentwurf kein Ausschluss bestand, diese nicht förderfähigen Kosten in das Entgelt für Unterkunft einfließen zu lassen. Obwohl das Gesetz nicht in der Entwurfsfassung erlassen wurde, schlossen alle Bundesländer für geförderte Einrichtungen in ihren Ausführungsgesetzen zu § 82 Abs. 3 SGB XI eine Refinanzierung dieser Grundstücks-kosten über die gesondert berechenbaren Investitionskosten aus. Das Bundessozialgericht (BSG) hatte dieser Praxis bereits im Jahre 2003 (B 3 P 1/03 R – vom 24.07.2003) erstmals für eine nicht geförderte Einrichtung eine Abfuhr erteilt. Das BSG wies bereits in dieser Entscheidung darauf hin, dass eine Auslegung des Gesetzes dahingehend, dem geförderten Heimträger jegliche Möglichkeit zu versagen, die im Zusammenhang mit der Anmietung oder dem Erwerb eines Grundstücks anfallenden Aufwendungen refinanziert zu erhalten, verfassungswidrig sei.

Dies hat das BSG am 06.09.2007 (B 3 P 3/07 R) für eine geförderte Einrichtung bestätigt. Trotz dieser zweimaligen höchstrichterlichen Positionierung hält Sachsen bis heute in seinem Ausführungsgesetz zu § 82 Abs. 3 SGB XI und seinem Antragsformular daran fest, dass Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die dem Heimträger mit dem Erwerb und der Erschließung des Grundstücks entstehen, keine betriebsnotwendigen Investitionskosten darstellen und dem Bewohner nicht berechnet werden dürfen. Das Land stützte dabei seine

## » Heimträger in Sachsen sollten die Berücksichtigung der Grundstückskosten beantragen.

Position auf die Tatsache, dass der Bundesgesetzgeber bereits mehrfach das SGB XI reformiert hatte, ohne den Wortlaut des § 82 SGB XI zu ändern. Hieraus müsse geschlossen werden, dass der Gesetzgeber entgegen der Auffassung des BSG dem Wortlaut des § 82 Abs. 3 SGB XI entsprechend nur Fremd- und Eigenkapitalzinsen für abschreibungsfähige Anlagegüter als betriebsnotwendige Investitionskosten ansieht.

Dieser Auslegung hat nunmehr das Sozialgericht (SG) Berlin eine Abfuhr erteilt, die auch vom Freistaat Sachsen akzeptiert und nicht mit der Berufung angegriffen wurde. In einer Entscheidung vom 14.10.2010 (AZ S 86 P 557/07) hat das SG Berlin festgestellt, dass es keinen Hinweis darauf gibt, dass der Gesetzgeber die Einbringung des Grundstücks durch einen geförderten Heimträger als einen „umlagefreien Eigenanteil des Heimbetreibers“ durchsetzen wollte. Vielmehr steht das gesamte Finanzierungssystem des SGB XI unter der Prämisse, es dem Heimträger zu ermöglichen, einen angemessenen Ertrag zu erwirtschaften. Dies wäre jedoch ausgeschlossen, wenn die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Erschließung und Nutzung des Grundstücks von einer Refinanzierung und Weiterberechnung gegenüber den Bewohnern ausgenommen wären. Die verfassungskonforme Auslegung des § 82 Abs. 3 SGB XI gebiete es daher, auch diese Kosten in die gesonderte Berechnung einfließen zu lassen.

**Trotz dieses vom Freistaat Sachsen** akzeptierten Urteils sieht das aktuelle sächsische Formular zur Ermittlung der gesondert berechenbaren Investitionskosten geförderter Einrichtung noch immer vor, die Grundstückskosten aus den Anschaffungskosten herauszurechnen und die Aufwendungen auf die für abschreibungsfähige Anlagegüter zu begrenzen. Ohne Kenntnis des rechtskräftigen Urteils aus Berlin gehen geförderte Träger in Sachsen also weiterhin davon aus, dass in Sachsen keine Möglichkeit besteht, die Grundstückskosten über die gesonderte Berechnung refinanziert zu erhalten. So lange der Heimträger jedoch selbst die Berücksichtigung dieser Kosten nicht einmal beantragt, kann das Land „reinen Gewissens“ diese weiterhin unberücksichtigt lassen. Die Praxis zeigt aber, dass bei einer Antragstellung abweichend von dem sächsischen Formular die Rechtsprechung des BSG und des SG Berlin auch in Sachsen umgesetzt wird. ▀

### DER RAT FÜR DIE PRAXIS

Auch in Sachsen sollten die Grundstückskosten im Antrag auf Zustimmung zur gesonderten Berechnung nach § 82 Abs. 2 SGB XI aufgeführt und auf ihrer Berücksichtigung bestanden werden.