

# Bedeutsames Urteil liegt vor

Nach über sieben Monaten Wartezeit wurde endlich das LSG-Urteil vom 24. November 2022 zur Ermittlung von Investitionskosten in der Pflege in NRW veröffentlicht. Es befindet die angesetzte Angemessenheitsgrenze in 2013 als rechtswidrig. Welche Auswirkungen das Urteil für die Refinanzierung hat, erläutern die folgenden Beispiele.

Text: Jan Grabow

Das Landessozialgericht gab mit dem Urteil vom 24. November 2022 einer Pflegeeinrichtung Recht, die wegen zu niedriger Investitionskosten geklagt hatte (AZ: L 5 P 60/19), (siehe zu diesem Urteil den Beitrag auf Seite 32 im Rechtsrat dieser Ausgabe). Im konkreten Fall ging es darum, die Baukosten für den Neubau einer vollstationären Pflegeeinrichtung anzuerkennen.

Das Landessozialgericht NRW (LSG) hat in dem Klageverfahren entschieden, dass die Angemessenheitsgrenze, also die Baukostenobergrenze pro Platz, damals zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Einrichtung im Jahr 2013 mit 85 250,00 Euro als zu niedrig angesetzt worden ist.

Die vom Ordnungsgeber 2008 gemäß § 3 Abs. 5 Satz 3 GesBerVO (Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen von vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie Einrichtungen der Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflege nach dem Landespflegegesetz) bestimmte Angemessenheitsgrenze verstößt gegen höherrangiges Recht. Sie war daher zu verwerfen und durch den Senat mit dem Wert von 107 423,81 Euro pro Platz (inkl. Zentralküche) zu ersetzen.

Die Richter des Landessozialgerichts beanstandeten, dass der Ordnungsgeber bereits im Jahr 2003 – ohne nachvollziehbare Anknüpfung an die Betriebsnotwendigkeit der Aufwendungen – den Angemessenheitswert reduziert

hat. Und: Dass der Ordnungsgeber es unterlassen hat, diesen für im Zeitfenster vom 1.4.2008 bis zum 1.11.2014 in Betrieb gegangene Einrichtungen anhand der Baupreisentwicklung sowie an der Entwicklung der qualitativen Anforderungen fortzuschreiben.

## Angemessenheitswerte sind ausgehend von 2020 zurückzuindexieren

Da der Ordnungsgeber selbst bei der Umsetzung der APG DVO (Verordnung zur Ausführung des. Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen) die Möglichkeit einer Rückindexierung

BEISPIELBERECHNUNG					
Jahr	Baupreis-index	vor LSG Euro/m <sup>2</sup>	nach LSG ohne Euro/m <sup>2</sup>	nach LSG Zentralküche Zuschlag Euro/m <sup>2</sup>	nach LSG mit Euro/m <sup>2</sup>
2020	112,00		2 378,16	100,00	2 478,16
2009	90,80	1705,00	1930,18	81,07	2 011,25

Quelle: Jan Grabow

In der vorstehenden Übersicht wurde davon ausgegangen, dass auch der 100-Euro-Zuschlag für die Vorhaltung einer Zentralküche einer Indexierung unterliegt.

BEISPIELBERECHNUNG MIT UND OHNE KÜCHE			
		2021/2022 LSG-Urteil ohne Küche	LSG-Urteil mit Küche
Erstinbetriebnahme	15.7.2009	15.7.2009	15.7.2009
Plätze	101	101	101
Nettoraumfläche in m <sup>2</sup>	4 910,30	4 910,30	4 910,30
Euro/m <sup>2</sup> (sonstige Anlagegüter, Instandhaltung)	2 441,86	2 441,86	2 441,86
Refinanzierung LALG (§ 8 Abs. 2 Nr. 1)	144 838,74	161 121,64	167 889,09
fiktive Refinanzierung SALG (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)	179 853,98	179 853,98	179 853,98
fiktive Darlehenszinsen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)	114 098,84	126 925,94	132 257,10
fiktive Eigenkapitalzinsen (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)	22 237,01	26 784,10	27 909,09
fiktive Instandhaltungskosten (§ 8 Abs. 2 Nr. 5)	137 888,05	137 888,05	137 888,05
fiktive Erbpachtzinsen (§ 8 Abs. 5)	33 338,70	72 476,10	72 476,10
<b>Ergebnis fiktive Vergleichsberechnung</b>	<b>632 255,31</b>	<b>705 049,82</b>	<b>718 273,40</b>

Quelle: Jan Grabow

Der Effekt aus dem LSG-Urteil zu den Angemessenheitsgrenzen macht für den Festsetzungszeitraum 2021 bei Vorhaltung einer Zentralküche 47 000 Euro p. a. (ohne Zentralküche (34 000 p. a.) aus.



Foto: Susanne El-Nawab

Alle Einrichtungen des fiktiven und konkreten Mietmodells, für die ab 1.1.2023 ein Antrag gestellt und bisher noch kein Bescheid erteilt wurde, sollen von den Landschaftsverbänden automatisch auf das LSG-Urteil hin geprüft und beschieden werden.

vorgesehen hat, kann die erforderliche Bestimmung eines Angemessenheitswertes auch für die Vergangenheit mit eine Rückrechnung mit den Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) erfolgen.

Der Betrag von 107423,81 Euro ergibt sich für 2013 dementsprechend innerhalb der vom Verordnungsgeber selbst gewählten Normenstruktur aus der Rückindexierung des im Auftrag des Verordnungsgebers erstellten Gutachtens der Partnerschaft Deutschland (PD) GmbH vom 16.8.2019 und der hiernach für 2020 abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen. Damals wurde von der Landesregierung jedoch versäumt, auch eine rückwirkende Anhebung für Vorjahre vorzunehmen.

### **LSG-Urteil ist auch auf andere Fälle übertragbar**

Das LSG-Urteil betrifft eine Einrichtung, bei der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme in 2013 die GesBerVO 2008 zur Anwendung kam. Als sicher ist davon auszugehen, dass zumindest Fälle mit Bauprojekten im Zeitraum nach dem Inkrafttreten der GesBerVO 2008 bis zum Inkrafttreten der APG DVO am 1.11.2014 unmittelbar betroffen sind. Es erscheint aber auch vertretbar, analog Schlussfolgerungen

aus dem Urteil auf Fälle mit einer gesonderten Berechnung der Investitionskosten auf Basis der GesBerVO 2003 im Zeitraum 2003 bis 2008 bzw. auf andere Fälle (auch teilstationäre Einrichtungen) mit einer Berechnung nach Systematik der APG DVO im Zeitraum 2014 bis 2019 zu übertragen.

### **Und wie lässt sich das LSG-Urteil auf andere Fälle übertragen?**

Das LSG-Urteil bezieht sich explizit auf eine Einrichtung, die im sog. (fiktiven) Mietmodell im Sinne von § 8 Abs. 3-5 APG DVO betrieben wird. Auswirkungen aus den zu erhöhenden Angemessenheitsgrenzen ergeben sich in dieser Fallart – auch mit Wirkung für die Zukunft – auf die Refinanzierung der Aufwendungen für die langfristigen Anlagegüter und die anzuerkennenden Finanzierungsaufwendungen, wie ein nachfolgendes Beispiel zeigt.

Die Einrichtung im Beispielfall wurde im Jahr 2009 mit 101 Plätzen errichtet. Eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen unter Rückindexierung – ausgehend von den in den Vorjahren anzusetzenden Baupreisindex-Werten – ist rechnerisch im ersten Schritt dann wie folgt umsetzbar (siehe hierzu die Berechnung als Beispiel auf der Seite 36).

In der vorstehenden Übersicht wurde davon ausgegangen, dass auch der 100-Euro-Zuschlag für die Vorhaltung einer Zentralküche einer Indexierung unterliegt. Es liegt im Beispielfall bisher nur ein Festsetzungsbescheid für 2021/2022 vor und das LSG-Urteil zur ortsüblichen Grundstücksrente ist noch nicht umgesetzt (siehe Beispielberechnung auf Seite 36).

### **Effekt aus dem LSG-Urteil: 47 000 Euro pro Jahr**

Der Effekt aus dem LSG-Urteil zu den Angemessenheitsgrenzen macht für den Festsetzungszeitraum 2021 bei Vorhaltung einer Zentralküche 47000 Euro p.a. (ohne Zentralküche (34000 p.a.) aus. Die ausstehende Umsetzung des LSG-Urteils zur ortsüblichen wirkt sich zusätzlich mit 39000 Euro p.a. aus.

Die anzuerkennenden Aufwendungen für die sonstigen Anlagegüter und Instandhaltung sind mit dem Baupreisindex in der Fortschreibung auf den Festsetzungszeitraum 2023/2024 fort-



Die Entscheidung des LSG NRW kann weitreichende Folgen für Träger mit Pflegeeinrichtungen in NRW im sog. Eigentümermodell sowie im konkreten Mietmodell haben.

Foto: Susanne El-Nawab

zuschreiben (siehe Beispielberechnung auf Seite 38).

**Aus 632 000 Euro in 2021/2021 werden in 2023/2024 786 000 Euro**

Aus der Fortschreibung auf 2023/2024 ergibt sich ein weiterer positiver Effekt von 68 000 Euro p. a. In Summe erhöht sich somit das Ergebnis der fiktiven Vergleichsberechnung von 632 000 Euro für 2021/2022 auf 786 000 Euro mit Zentralküche (773 000 Euro ohne Zentralküche).

Alle Einrichtungen des fiktiven und konkreten Mietmodells, für die ab 1.1.2023 ein Antrag gestellt und bisher noch kein Bescheid erteilt wurde, sollen von den Landschaftsverbänden automatisch auf das LSG-Urteil hin geprüft und beschieden werden. Dies erklärt auch, warum Einrichtungen, die im Mietmodell betrieben werden, für 2023/2024 auch im Juli 2023 noch keinen Bescheid erhalten haben.

Eine weitergehende Komplexität in der Berechnung ergibt sich im Einzelfall, wenn in der Betrachtung der Bestandsschutzaufschlag von zehn Prozent gemäß § 8 Abs. 10 APG DVO einzubeziehen ist oder eine Ausnahmegenehmigung nach § 8 Abs. 12 APG DVO erteilt worden ist.

Quelle: Jan Grabow

**Für Eigentümermodell sowie im konkreten Mietmodell relevant**

Die Entscheidung des LSG NRW kann aber darüber hinaus auch weitreichende Folgen für Träger mit Pflegeeinrichtungen in NRW im sog. Eigentümermodell sowie im konkreten Mietmodell haben, wenn bei Neubauprojekten und ggf. Umbaumaßnahmen in diesem Zeitraum die tatsächlichen Baukosten nicht vollständig im Rahmen der ursprünglich bestehenden Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden konnten.

Hier ist eine Sichtung der Anlagen zum Feststellungsbescheid zu den langfristigen und sonstigen Anlagegütern vorzunehmen, ob und in welchem Umfang bei Maßnahmen im Zeitraum 2003 bis 2019 die tatsächlichen Investitionskosten höher lagen als die anerkannten Kosten (siehe die Berechnung auf Seite 38).

	2023/2024	
	LSG-Urteil ohne Küche in Euro	LSG-Urteil mit Küche in Euro
Refinanzierung LALG (§ 8 Abs. 2 Nr. 1)	161121,64	167 889,09
fiktive Refinanzierung SALG (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)	218 483,66	218 483,66
fiktive Darlehenszinsen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)	126 925,94	132 257,10
fiktive Eigenkapitalzinsen (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)	26 784,10	27 909,09
fiktive Instandhaltungskosten (§ 8 Abs. 2 Nr. 5)	167 504,14	167 504,14
fiktive Erbpachtzinsen (§ 8 Abs. 5)	72 476,10	72 476,10
<b>Ergebnis fiktive Vergleichsberechnung</b>	<b>773 295,60</b>	<b>786 519,18</b>

Aus der Fortschreibung auf 2023/2024 ergibt sich ein weiterer positiver Effekt von 68 000 Euro p. a. In Summe erhöht sich somit das Ergebnis der fiktiven Vergleichsberechnung von 632 000 Euro für 2021/2022 auf 786 000 Euro mit Zentralküche (773 000 Euro ohne Zentralküche).

Maßnahme	VERGLEICH TATSÄCHLICHE INVESTITIONSKOSTEN UND ANERKANNTE KOSTEN	
	ursprüngliche tatsächliche Aufwendungen in Euro	ursprünglich anerkannte Aufwendungen (nach Abzug öffentl. Zuschüsse) in Euro
<b>Aufwendungen LALG</b>		
Erstinbetriebnahme Pflegeheim 14.4.1986	3 350 000,00	3 135 000,00
Modernisierung/Erweiterung 1.4.2010	3 200 000,00	1 620 000,00
<b>Aufwendungen SALG</b>		
Erstinbetriebnahme Pflegeheim 14.4.1986	440 000,00	420 000,00
Modernisierung/Erweiterung 1.4.2010	800 000,00	400 000,00

Quelle: Jan Grabow

Im vorstehenden Beispiel können für die ursprüngliche Errichtung rückwirkend in 1986 keine zusätzlichen Kosten mehr refinanziert werden.



Im vorstehenden Beispiel können für die ursprüngliche Errichtung rückwirkend in 1986 keine zusätzlichen Kosten mehr refinanziert werden. Da sich aufgrund des LSG-Urteils aber für Baumaßnahmen im Zeitraum 2003 bis 2019 höhere Angemessenheitsgrenzen ergeben, können nunmehr auch zusätzliche Kosten in der Refinanzierung für die Maßnahme in 2010 sowie auch für die hiermit im Zusammenhang entstandenen Finanzierungsaufwendungen berücksichtigt werden.

**Bei bestandskräftigem Bescheid Antrag nach § 44 SGB X stellen**

Für Einrichtungen, die einen bestandskräftigen Bescheid bereits vorliegen haben, könnten diese positiven Effekte auch mit Wirkung für die Vergangenheit durch einen Antrag nach § 44 SGB X realisiert werden. Hier soll-

te aber vorher geprüft werden, ob die Anschreiben gemäß § 9 Abs. 2 WBGV an die Bewohner die Abrechnung der neu festzusetzenden Investitionskosten unter Berücksichtigung der Vorgaben des LSG-Urteils abdecken. Dies gilt entsprechend auch für das laufende Geschäftsjahr 2023.

Aber selbst wenn sich keine positiven Effekte mit Wirkung für die Vergangenheit ergeben sollten, wirken sich höhere anerkennungsfähige Kosten im Eigentümer- und Mietmodell zumindest bei den Langfristigen Anlagegütern und den Finanzierungsaufwendungen für die Zukunft positiv aus.

**Refinanzierungslücken können reduziert oder geschlossen werden**

Grundsätzlich ist im Einzelfall zu klären, ob die tatsächlich geltend zu machenden Aufwendungen und Mieten

der Höhe nach ausreichen, um die höheren Angemessenheitsgrenzen auszuschießen. Zumindest ist davon auszugehen, dass Refinanzierungslücken bei Mietmodellen, bei denen die Miete durch Wertsicherungsklauseln aus dem refinanzierungsfähigen Rahmen herausgewachsen sind („Overrent“), reduziert oder geschlossen werden können.

**MEHR ZUM THEMA**

**Lesen:** auf Seite 32 in dieser Ausgabe

Jan Grabow, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Geschäftsführender Partner, Curacon GmbH.  
jan.grabow@curacon.de



Konferenz

# New Care – New Leadership

5. + 6. Dezember 2023  
25hours Hotel Bikini Berlin

SAVE THE DATE!

Ihr wollt die Zukunft der Pflege gestalten, steht für modernes Leadership und habt innovative Ideen? Dann solltet Ihr dabei sein!

[www.altenheim.net/newcare](http://www.altenheim.net/newcare)



**Altenheim**  
Lösungen fürs Management

