

Pflegeheimmietvertrag – Stolperfallen vermeiden!

Ausgewählte Vertragsregelungen aus Investorensicht

41. Immobiliendialog Rhein-Neckar



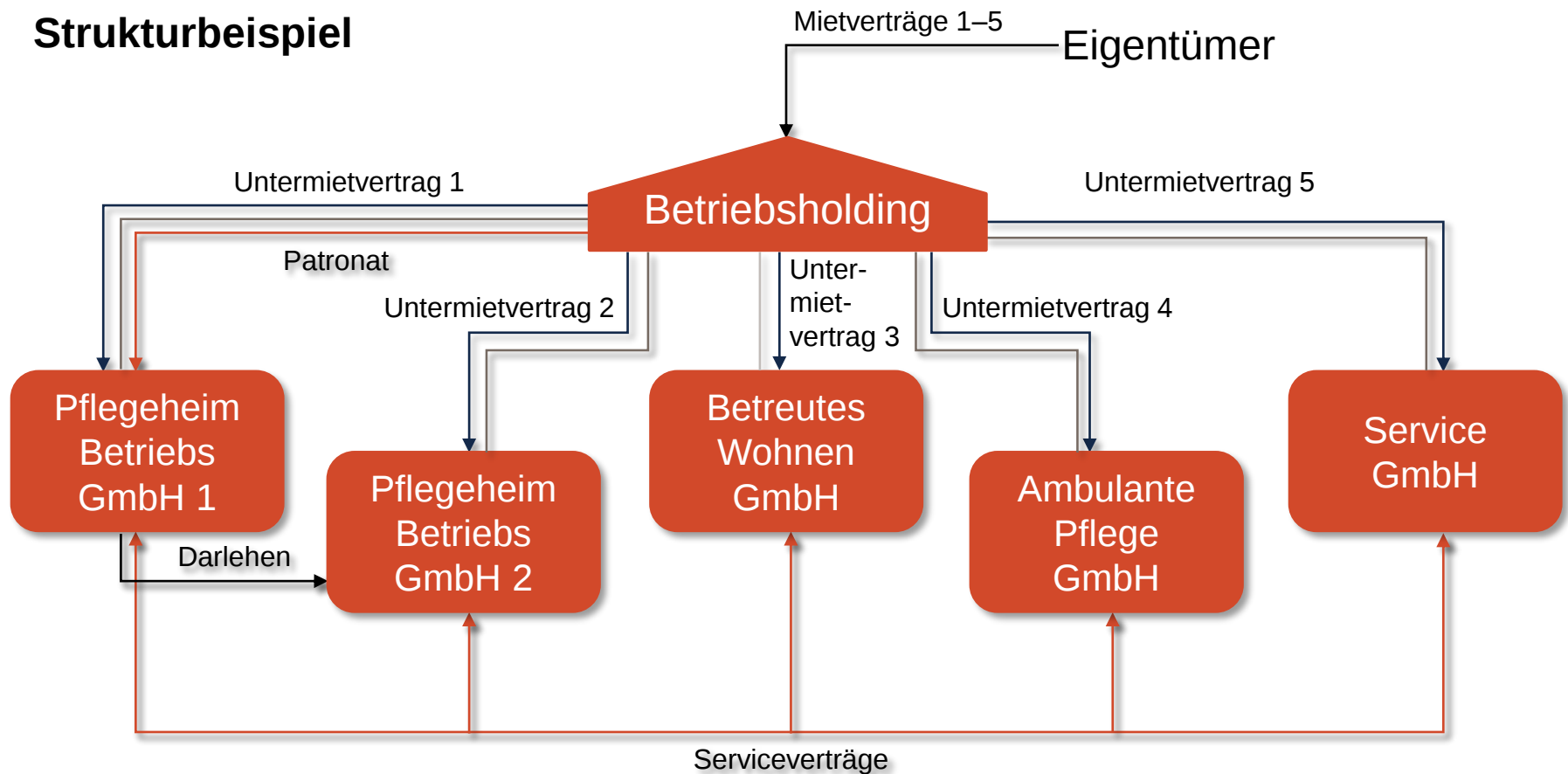
Inhalt

- Abgrenzung Miete - Pacht
- Untervermietung
- Mietanpassung / Indexierung
- "Dach und Fach" Klauseln
- Mietsicherheiten / Risikoabsicherung
- Eintrittsrechte



Beispiel eines Geschäftsmodells

Strukturbeispiel



Miete oder Pacht?

- Unterschiede zwischen Miet- und Pachtvertrag.
 - **Miete:** Gebrauchsüberlassung steht im Vordergrund.
 - **Pacht:** Ertrag aus bestimmungsgemäßer Verwertung der Pachtsache.
 - Entscheidendes Abgrenzungskriterium ist, ob Räume mit einer zur "Fruchtziehung" geeigneten Ausstattung überlassen werden sollen.
 - Vorsicht bei Anschaffungsdarlehen / Einrichtungskostenzuschuss!
- Warum ist Unterscheidung von Bedeutung?
 - Bestimmung des Pacht-/Mietgegenstands ➡ Vermieterpflichten!
 - Gesetzliche Kündigungsfristen (Quartalsende / Ende eines Pachtjahrs).
 - Steuerliche Gründe für gewählte Struktur (Betriebsvorrichtungen, USt).

Untervermietungsstruktur

- Keine Vermieterzustimmung notwendig, wenn Gebrauchsüberlassung an Dritte – wie bei Pflegeheimen – nach dem Vertragszweck vorausgesetzt ist. Dies gilt jedoch nur für die Heimbewohner.
- Genereller Ausschluss des Untervermietungsrechts in Formularvertrag ist unzulässig, wenn feste Vertragslaufzeit vereinbart ist.
- Gesetzliches Sonderkündigungsrecht bei willkürlicher Versagung der Zustimmung zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).
Ausschluss des Kündigungsrechts nur als Individualvereinbarung!
- **Häufiger Fehler:** "Falsche" Vertragspartei (Mieter oder Untermieter) bei Sicherungsabtretungen angegeben.

Mietanpassung / Indexierung (1)

- § 1 Abs. 1 PreisklauselG:
Grundsätzliches Verbot der
automatischen Preisanpassung!
PreisklauselG sieht gesetzliche
Ausnahmen vor.
- Bei Pflegeheimmietverträgen
regelmäßig gesetzliche Ausnahme der
langfristigen Bindung des Vermieters
(mind. 10 Jahre) erfüllt.

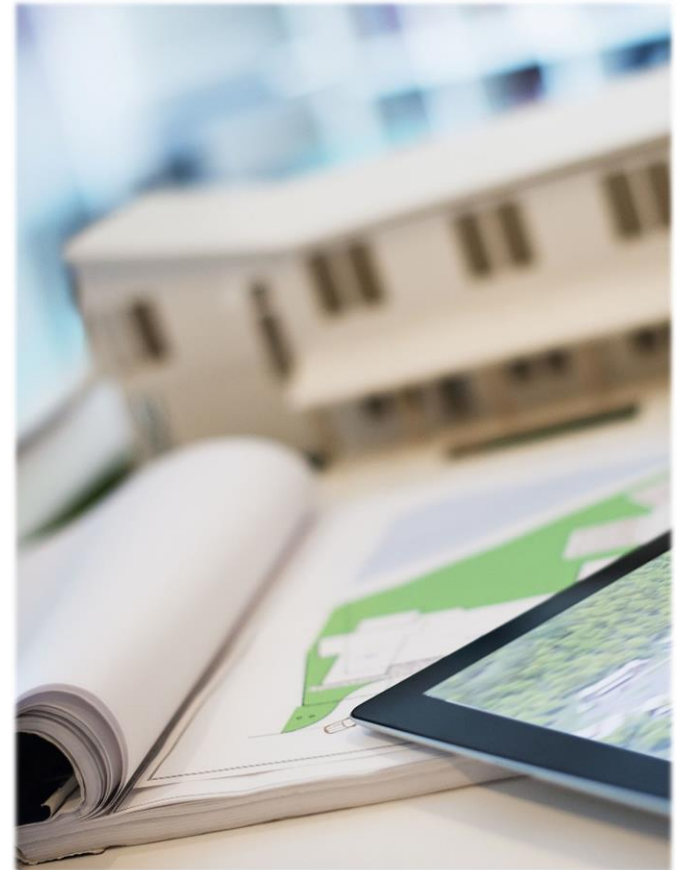


Mietanpassung / Indexierung (2)

- Weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen:
 - Hinreichende Bestimmtheit: Koppelung an einen Preisindex.
 - Anpassung in beide Richtungen muss möglich sein!
 - Keine übermäßige Anpassung zulässig.
- Unwirksame Klausel ist solange anwendbar, bis sie **rechtskräftig** für unwirksam erklärt wurde (*BGH, Urt. v. 13.11.2013 – XII ZR 142/12*).
- **Kritisch:** Mietanpassung mit Pflegegesetzverhandlung verknüpfen.

"Dach und Fach" Klauseln (1)

- I.d.R. Abweichung vom gesetzlichen Leitbild, wonach Vermieter für Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verantwortlich ist.
- "Double Net" / "Triple Net"
➔ erhebliche Kostenlast für Betreiber.
- Überwälzung der Verantwortung für Dach und Fach (str. in AGB), Sonderfall Sale & Lease Back.
- Angemessenheit der Instandhaltungslast: Gefahr: "over-rented".



"Dach und Fach" Klauseln (2)

- Fehlende gesetzliche Definition der Begriffe – Schnittstelle zwischen Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung.
 - Verantwortlichkeit für Inventar / Ersatzbeschaffungen / Eigentum?
 - Zustand bei Übergabe zu berücksichtigen.
 - Rückbaupflichten und Zustand der Pflegeeinrichtung bei Vertragsende.
- Tipp:** - Begriffe im Vertrag definieren!
- "Kreuzchenliste" zur Verteilung der Verantwortlichkeiten!



Mietsicherheiten / Risikoabsicherung

- Auskömmliche Mietsicherheit, z.B. Bankbürgschaft, Barkaution (Gestaltungsfreiheit bei Gewerberaummiete).
- **Schwierig:** Abtretung der von den Bewohnern zu zahlenden Investitionskostenanteile des Heimentgelts (Datenschutzvorgaben beachten!).
- Mithaftung oder harte Patronatserklärung einer bonitätsstarken Muttergesellschaft.
- Regelmäßige Anforderung von Belegungszahlen und wirtschaftlichen Rahmendaten (BWA) sowie Prüfprotokolle (Heimaufsicht / MDK).
- Bei Vorliegen von Kündigungs- oder Eintrittsgründen **schnell** handeln wegen Kündigungssperre aus § 112 InsO (ab Insolvenzantrag).
- Change of Control Klausel

Eintrittsrechte (1)

- Recht zur außerordentlichen Kündigung bei Unzuverlässigkeit des Pflegeheimbetreibers. **Aber:** Nur Herausgabe der Immobilie!
- Zusätzlich zur Kündigungsmöglichkeit sollte dem Vermieter ein **Eintrittsrecht** in alle betriebsnotwendigen Verträge zustehen:
 - Heim-, Beherbergungsverträge mit Bewohnern,
 - Untermietverträge (z.B. Friseur, Kiosk, Cafeteria),
 - Wartungsverträge, Reinigungsverträge,
 - Übergabe von Unterlagen und Einrichtungsgegenständen.

Eintrittsrechte (2)

- Voraussetzungen für Eintrittsrecht (mit Zustimmung der Heimaufsicht):
 - Drohende Untersagung des Pflegeheimbetriebs durch Heimaufsicht.
 - Finanzielle Probleme (wiederholte unpünktliche Mietzahlung).
 - Unterlassung von Instandhaltung / Instandsetzung.
 - **Allgemein:** Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes.
- **In Sonderfällen:**
Call Option an den Anteilen der Betriebsgesellschaft.

Ihr Ansprechpartner bei CMS

Dr. Stefan Voß

Partner seit 2009 / Rechtsanwalt

Tätigkeitsbereiche:

Immobilienrecht

Fokus:

- Grundstückstransaktionen
- Legal Asset Management
- Mietvertragsgestaltung
- Pflege- und Gesundheitsimmobilien



Kontakt:

T +49 711 9764 168

E stefan.voss@cms-hs.com

CMS in Deutschland

- CMS in Deutschland ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten mit acht deutschen Standorten.
- Mehr als 600 Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare betreuen Mandanten vom mittelständischen Unternehmen bis zum Großkonzern in allen Fragen des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts.



cms.law

CMS auf einen Blick

- 65 Büros
- 59 Städte
- 38 Länder
- > 3.400 Anwälte



In den Jurisdiktionen, in denen CMS nicht mit eigenen Büros vertreten ist, arbeiten wir seit 1988 erfolgreich mit den Partnerkanzleien der World Law Group zusammen.





Law . Tax

Ihr kostenloser juristischer Online-Informationsdienst.

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu vielfältigen juristischen Themen.

cms-lawnow.com



Law . Tax

Ihre juristische Online-Bibliothek.

Profunde internationale Fachrecherche und juristisches Expertenwissen nach Maß.

eguides.cmslegal.com

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Hongkong, Moskau, Peking, Shanghai und Teheran für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

CMS-Standorte:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Medellín, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

cms.law