

# Im »Altenpflegeheim 2025« wird endlich privat gewohnt!

## Immobilienwirtschaftsrechtliche Überlegungen

### LUTZ H. MICHEL

Dr. Lutz H. Michel ist Rechtsanwalt und auf Beratung zu Senioren- und Pflegeimmobilien spezialisiert, insbesondere zu vertrags- und leistungsrechtlichen Aspekten neuer Wohnformen.  
[www.radrmichel.de](http://www.radrmichel.de)

**Das heutige Vollversorgungskonzept »Wohnen plus umfassende Versorgung« in der sogenannten stationären Pflege mag den Reiz des Einfachen haben; aber es ist mehr am Leistungserbringer orientiert als am Nutzer. Alternativen erscheinen durchaus möglich.**

Ob es nun »Heim« (1) oder »Altenheim«, »Pflegeheim«, »Altenpflegeheim«, »Betreuungseinrichtung« (2), »stationäre Einrichtung« (3), »Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot« (4) oder »vollstationäre Pflegeeinrichtung« (5) heißt: Allen diesen Bezeichnungen liegt das Modell einer »Vollversorgungseinrichtung für alte und pflege- und betreuungsbedürftige Menschen unter Gesamtverantwortung eines Trägers« zugrunde.

Dabei vollziehen die Landesheimgesetze nur das nach, was tradiert ist: Da gibt es einen »Träger«, der alles leistet oder leisten soll, was erforderlich ist, damit der Bewohner und Nutzer (6) unter Erfüllung aller seiner Bedarfe und Bedürfnisse leben kann: behütet, versorgt, ohne zwingende Entscheidungsnotwendigkeit, mit einem Ansprechgleich: Leistungspartner und das alles zum Pauschalpreis. Dementsprechend wird man auch »aufgenommen« – provokant formuliert: nach der Geburt in die Wiege, vor dem Exitus ins Pflegebett.

### Auch im Jahr 2025?

Das Vollversorgungskonzept »Wohnen plus umfassende Versorgung« mag den Reiz des Einfachen haben: Da ist jemand, der alles richtet. Aber es ist mehr leistungserbringer- als menschenzentriert. Dies liegt weder im Interesse der heutigen »Träger« noch der heutigen Immobilieneigentümer: Deutlich wird dies beispielsweise in Zusammenhang mit den Auswirkungen der bundesweiten

Diskussion um die »Einzelzimmer« – sei es in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg oder zukünftig anderswo.

Im Status quo werden die Erstellungs- und Erhaltungskosten bzw. die dies abdeckenden Mietkosten dem Bewohner vom Betreiber über die sogenannten »Investitionskosten« (7) in Rechnung gestellt. Die Kosten der laufenden Gebäudebewirtschaftung von der Reinigung bis hin zu den Grundbesitzabgaben für das Gesamtgebäude, für Bewohnerzimmer ebenso wie für Funktionsflächen (Flure, Gemeinschaftsräume, Küche, Personalräume etc.), fließen in die »Kosten der Unterkunft«.

Beide Kostenblöcke werden vom »Träger« – sei es der Eigentümer selbst oder ein Generalmieter – dem Nutzer weiterbelastet. Der Betreiber übernimmt so – gegebenenfalls von und für den Eigentümer – »Immobilienfunktionen« und auch Risiken (z. B. das Belegungsrisiko). Er bewegt sich damit auf Feldern, die mit der Kernaufgabe »Betreuung und Pflege« nichts zu tun haben und es werden – im Falle der Mietmodelle künstlich – Schnittstellen geschaffen, die mehr Probleme machen als lösen: Der Träger wird entweder in seiner »Eigentümerrolle« oder als Mieter adressiert. In letzterem Fall betrifft jede (ordnungsrechtliche) Veränderung der Rahmenbedingungen zwei Akteure, den Betreiber (Betreuungs- und Pflegedienstleister) und den Immobilieneigentümer.

Konsequenz beider Gestaltungen: Die betriebswirtschaftliche Abhängigkeit

provoziert Friktionen, provoziert den Zwang oder zumindest die Versuchung zur Quersubventionierung. Ganz problematisch ist oder wird die Situation dann, wenn wirtschaftlicher »Immobilien-eigentümer« nicht eine Person ist, sondern eine mediatisierte Personenmehrheit (z. B. Immobilienfonds), weil dann Renditeverprechen gegenüber weiteren Dritten das Dreieck »Betreiber – Vermieter – Nutzer/Kostenträger« zum Viereck »Betreiber – Vermieter – Nutzer/Kosten-träger – Kapitalanleger« machen. Daher ist eine kooperative Projektentwicklung und die Befolgung des symbiotischen Prinzips im Verhältnis von Betreiber und Immobilienentwickler/-eigentümer zwingend. (8)

## Back to the Roots!

Auch im Alter wird zuvorderst gewohnt – ob im angestammten Zuhause oder in einer »besonderen Wohnumge-bung«. Wohnen wird bereitgestellt von einem Immobilieneigentümer oder Im-mobilienvermieter. Er erhält Miete sowie Betriebs- und Nebenkosten und hat für die geforderte und vertraglich zugesagte Wohnqualität zu sorgen.

Logische Konsequenz für das Pflegeheim wäre eine strikte Trennung von Wohnen und Dienstleistungen: Der Be-wohner schließt mit dem Eigentümer einen Nutzungsvertrag über sein Pflegezimmer und daneben einen Pflegevertrag mit dem Betreiber als Dienstleister seiner Wahl. Daneben steht – verpflichtend verbunden mit dem Wohnen – die

Stärke eines solchen Konzepts ist: Je-der tut (nur) das, was er am Besten kann und was in seinem Kerninteresse liegt. Während der Pflege- und Betreuungs-dienstleister Hilfestellungen im Alltag gibt, betreut und pflegt, stellt der Im-mobilienüberlasser den Wohnraum für den Nutzer gemäß der vertraglichen und ordnungsrechtlichen Anforderungen zur Verfügung. Es gibt keine Verquickung unterschiedlicher Leistungssphären, vor allem nicht die preisliche Vermischung von Wohnen und Dienstleistungen und erst recht keine »trägergesteuerte und trägerverantwortete Vollversorgung« in einer »Einrichtung«.

Die Kosten und Verantwortlichkeiten sind in diesem Modell klar geregelt: Die Kaltmiete bildet die Gebäudekosten für das Pflegezimmer und die Flächen ab, die »wohnzimmerersetzende Funkti-on« haben, wie beispielsweise Gemein-schafts- und Kommunikationsräume, Wohnküchen u. ä. (von der Erstellung über die Wartung bis hin zur Instandsetzung und gegebenenfalls Erneuerung).

Die Dienstleister mieten parallel vom Eigentümer die für sie notwendigen Funktionsflächen, wie Räume für die Verwaltung, Großküchen und zentrale Speiseräume, Entsorgungsflächen so wie andere Flächen für Dienstleistungsfunktionen. Das Gebäude ist Sache des Eigentümers. Die Betriebs- und Neben-kosten des »Wohnens« hat der Nutzer direkt zu tragen, die Kosten seiner Funktionsflächen hat der Betreuungs- und Pflegedienstleister in seine Pflegesätze einzupreisen.

von der Immobilienseite vorgegeben sind und die er kaum steuern kann. Wie die Zuordnung »mosaihaft« im Einzelfall aussieht, hängt letztlich vom Konzept des Hauses ab.

Immobilienwirtschaftlich betrachtet ist das »Pflegeheim 2025« ein Wohn haus, in dem der Bewohner wie bei einer Mietsituation »normal« den Mietzins und Nebenkosten an den Immobilieneigentümer zahlt. Das Leerstandsrisiko des Mietobjekts läge beim Eigentümer, der Anreize hat, das Gebäude in einem attraktiven Zustand zu erhalten oder sich im Interesse geringer Leerstände beim Mietpreis zu bewegen. Daran ändert nichts, dass ein Dienstleister »Präsenz- und Betreuungsgrundleistungen« vorhält und erbringt – und zwar aufgrund eines längerfristigen Rahmenvertrags mit dem Immobilieneigentümer oder Vermieter. Welche weiteren Dienstleis-tungen der Bewohner von wem bezieht, ist seiner Auswahlentscheidung überant-wortet (Prinzip der Modularität). Da-bei ist es nicht »schädlich«, wenn der Dienstleister der Grundleistungen auch weitergehende Betreuungs- und Pflege-leistungen vorhält und auch – wenn er gewählt wird – erbringt.

Kann der Bewohner diese Auswahlentscheidungen nicht mehr selbst (-ver-antwortlich) treffen, steht ihm oder seinen Angehörigen oder gesetzlichem Betreuer, ein qualifizierter Case-Ma-nager zur Verfügung, der die Allokati-onsaufgaben – Wohnen plus allgemeine Dienstleistungen plus Betreuung und Pflege – erfüllt.

## Wohnen wird weitergedacht

Dieses Modell ist weder neu noch revo-lutionär – es existiert bereits im Betreuen Wohnen und in ambulanten Wohn-gemeinschaften. Ohne Änderung des Leistungs- und Heim-, aktuell besser: Einrichtungsrechts wird es jedoch nicht umsetzbar sein.

Die Chancen, die tradierte »Einrich-tungsstruktur« am Ende der nächsten Dekade generell abgelöst zu haben, sind vielleicht gar nicht so gering, wenn man die Diskussion um das »Bundesteilhabegesetz« (9) reflektiert. Hier lauten die Stichworte: »personenzentrierte Hilfen«, »individuelle Teilhabeplanung«, »indivi-duelles Wohnwahlrecht« und – wieder – »Persönliches Budget«. Auch wenn diese Überlegungen unter dem Leitmotiv der

## »Das ›Pflegeheim 2025‹ ist ein normales Wohnhaus, in dem zusätzlich Präsenz- und Betreuungsleistungen angeboten werden«

vertragliche Regelung von »Präsenz- und Betreuungsdienstleistungen«. Die Trennlinie verläuft damit dann zwischen Wohnen und Präsenz und Betreuung einerseits sowie Pflege andererseits. Die Immobilienkosten des Betreuungs- und Pflegedienstleisters für Funktionsflächen (z. B. Verwal-tungs- und Besprechungsräume) sind dann Teil der Gestehungskosten des Dienstleisters – analog zur Situation bei ambulanten Pflegediensten.

Damit würde transparent, woher welche Kosten kommen, und der Be-treuungsdienstleister hat den Anreiz, die Funktionsflächen so zu bemessen, wie es seine Aufgaben erfordern, ohne die Möglichkeit zu haben, über verhandel-te »Investkostensätze« Gebäudekosten einfach auf den Bewohner oder den Sozialhilfeträger überwälzen zu können. Er muss zudem nicht Erlös faktoren mit dem Kostenträger (heute: mit dem Sozialhilfeträger) verhandeln, die ihm

»Teilhabe behinderter Menschen« und im Kontext des Rechts der sogenannten Eingliederungshilfe stehen, gelten diese angesichts eines einheitlichen Begriffs der Behinderung doch auch für die hier im Fokus stehende Problemlage: Artikel 1 Satz 2 der UN – Behindertenrechtskonvention (10) hält zur Zielgruppe fest: »Menschen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können.«

Ob »Altenbetreuung« oder »Behindertenhilfe«, die Zielsetzungen sind identisch: Leben und Wohnen in größtmöglicher Selbstbestimmung unter freier Auswahl modularer Dienstleistungen je nach Bedarf und Bedürfnissen. Alle »Versorgungsformen« haben sich dem unterzuordnen, so auch das »Pflegeheim 2025«: quod erat demonstrandum!

## Anmerkungen

- (1) Wie in § 1 HeimG.
- (2) Wie im alten nordrhein-westfälischen WTG 2008, hier § 2 Abs. 1 WTG.
- (3) Wie im baden-württembergischen § 3 Abs. 1 WTPG oder auch im schleswig-holsteinischen § 7 Abs. 1 SbStG.
- (4) Wie im neuen nordrhein-westfälischen WTG 2014, hier § 2 Abs. 2 Nr. 1 WTG.
- (5) Wie im hamburgischen § 2 Abs. 4 HmbWBG.
- (6) Nur zur besseren Lesbarkeit wird hier wie im Folgenden stets die maskuline Form verwandt.
- (7) Siehe § 82 Abs. 3 und 4 SGB XI.
- (8) Siehe dazu Michel, Strategien für ein langfristig ertragreiches Investment in Spezialimmobilien – Praxisbeispiel Hotels, hotelähnliche Immobilien und Seniorenimmobilien -, ZIÖ 2003, Heft 2, S. 40 ff.
- (9) Siehe dazu die vom BMAS eigens eingerichtete Webseite [www.gemeinsam-einfach-machen.de](http://www.gemeinsam-einfach-machen.de) und v. a. der Abschlussbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales über die Tätigkeit der Arbeitsgruppe
- (10) Bundesteilhabegesetz 10. Juli 2014 – 14. April 2015 Teil A – Berlin, 14. April 2015. ■

# KiJuP-online.de

Das gesamte Recht der Kinder- und Jugendhilfe online



Das alles steckt im neuen Fachportal KiJuP-online.de



### Gutachten zu Praxisfragen

Themengutachten  
Themeneinführungen  
DIJuF-Rechtsgutachten

### Zeitschrift

### DAS JUGENDAMT

### Gesetze

Annähernd 1.000 einschlägige Gesetze, Verordnungen und Durchführungsbestimmungen

### Rechtsprechung

200.000 Entscheidungen im Volltext

### Kommentare

Münder | Meysen | Trenczek  
**Frankfurter Kommentar SGB VIII**

### LPK-SGB VIII

Kaiser | Schnitzler | Friederici | Schilling  
**NK-BGB, Band 4: Familienrecht**

Kemper | Schreiber  
**Familienverfahrensrecht**

Reinhardt | Kemper | Weitzel  
**Adoptionsrecht**

Ehmann | Karmanski | Kuhn-Zuber  
**Gesamtkommentar Sozialrechtsberatung**

Meier | Rössner | Trüg | Wulf  
**Jugendgerichtsgesetz**

### Handbücher

Münder | Wiesner | Meysen  
**Kinder- und Jugendhilfrecht**

Meysen | Beckmann  
**Rechtsanspruch U3**

Meysen | Beckmann | Reiß | Schindler  
**Recht der Finanzierung von Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe**

Hoffmann  
**Personensorge**

Andrae  
**Internationales Familienrecht**

### Jetzt 4 Wochen kostenfrei testen.

Überzeugen Sie sich von den qualitativ hochwertigen Inhalten und der einzigartigen, auf die Bedürfnisse der Praxis abgestimmten Zusammenstellung.

**Zur Testanmeldung bitte den Bestellschein auf der Rückseite ausfüllen.**

Weitere Informationen finden Sie unter

[www.KiJuP-online.de](http://www.KiJuP-online.de) oder persönlich bei:

Martin Bold | Tel. 07221/2104-34 | bold@nomos.de

### Eine Kooperation von



DEUTSCHES INSTITUT  
FÜR JUGENDHILFE  
UND FAMILIENRECHT E.V.

