L 7 SO 3055/22 KL

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Sozialhilfe
Abteilung
7.
1. Instanz
-
Aktenzeichen
-
Datum
-
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 7 SO 3055/22 KL
Datum
14.11.2024
3. Instanz
-
Aktenzeichen
-
Datum
-
Kategorie
Urteil

Auf die Klagen der Beteiligten wird der Schiedsspruch der Schiedsstelle nach § 81 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch Baden-Württemberg vom 22. September 2022 – 01/22 – aufgehoben.

Der Kläger trägt 9/10 und der Beklagte 1/10 der Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

Zwischen den Beteiligten ist der Schiedsspruch vom 22. September 2022 – 01/22 – der Schiedsstelle nach § 81 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) Baden-Württemberg (im Weiteren: Schiedsstelle) über die Höhe von Investitionskosten für vollstationäre Pflegeplätze des Pflegeheims K1-Haus C1-Seniorenzentrum G1 im Zeitraum vom 21. Juli 2022 bis zum 31. Juli 2023 streitig.

Der Beklagte ist ein gemeinnütziger Verein, der nach seiner Satzung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung (AO) verfolgt (s. § 2 Abs. 1 der Satzung des Beklagten), sich allen Aufgaben sozialer und caritativer Hilfe als Wesens- und Lebensäußerung der Katholischen Kirche widmet (s. § 5 Abs. 1 der Satzung des Beklagten) und Träger von ambulanten Diensten, teilstationären und vollstationären Einrichtungen in allen Aufgabenbereichen sozialer und caritativer Hilfe ist (s. § 5 Abs. 3 der Satzung des Beklagten). Er betreibt im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Klägers mehrere Pflegeheime.

Mit Stiftungsgeschäft vom 16. Oktober 2017 errichtete der Beklagte die C1-Stiftung für die Region B1 (im Weiteren: C). Nach der Satzung (Amtsblatt der Erzdiözese F1 vom 18. Mai 2018, Mitteilung Nr. 278, Bl. 86 ff. Schiedsstellenakte) sind die Organe der Stiftung der Stiftungsvorstand und der Stiftungsrat (§ 6 Abs. 1 der Satzung der C), setzt sich der Stiftungsvorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden sowie dem weiteren Vorstandsmitglied des Beklagten jeweils kraft Amtes sowie einem weiteren vom Stiftungsrat gewählten Stiftungsvorstandsmitglied zusammen (§ 7 Abs. 1 und 2 der Satzung der C) und wird die laufende Verwaltung der C von dem Beklagten wahrgenommen, sofern der Stiftungsvorstand nicht einen anderen Beschluss fasst (§ 8 Abs. 3 der Satzung der C). Der Stiftungsrat setzt sich aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und bis zu drei berufenen Persönlichkeiten zusammen, wobei Vorsitzender des Stiftungsrates der jeweilige Vorsitzende des Aufsichtsrates des Beklagten und stellvertretender Vorsitzender der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates des Beklagten ist sowie die weiteren Mitglieder vom Aufsichtsrat des Beklagten berufen werden (§ 11 Abs. 1 und 2 der Satzung der C). Nach § 2 Abs. 2 der Satzung setzt sich die Stiftung zum Ziel, durch ideelle und materielle Unterstützung die Erfüllung der caritativen Aufgaben, insbesondere im Landkreis B1, dauerhaft sicherzustellen und damit der Aufgabenerfüllung in allen Bereichen sozialer und caritativer Hilfen zu dienen. Darüber hinaus ist die Stiftung nach § 2 Abs. 3 ihrer Satzung eine Förderstiftung im Sinne des § 58 Nr. 1 AO, die ihre Mittel auch zur Förderung mildtätiger Zwecke und die Förderung der Wohlfahrtspflege des Beklagten verwendet. U.a. bei einer Aufhebung der Stiftung, welche der Zustimmung von drei Vierteln der bei der Abstimmung anwesenden Mitglieder des Stiftungsrates sowie im Außenverhältnis der Zustimmung der Beklagten bedarf (§ 14 Abs. 1 der Satzung der C), fällt das Vermögen der C an den Beklagten (§ 14 Abs. 3 der Satzung der C). Der Beklagte teilte hierzu im Weiteren mit, die Satzung der C sei mittlerweile geändert worden und sehe nun bis zu drei weitere Stiftungsvorstandsmitglieder vor (Bl. 531 Schiedsstellenakte im Parallelverfahren L 7 SO 1852/22).

Die C erwarb von der Gemeinde G1 mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Juli 2018 zu einem Kaufpreis von 512.800 Euro (Mitteilungen des

Hauptamtleiters Gemeinde G1 vom 20. Dezember 2022 und 24. Januar 2018, Bl. 509, 513 Verw.-Akte) ein 5.128 m² großes Grundstück (Flst. Nr. 222/3, R1, Grundbuch U1 Blatt Nr. 495 BV Nr. 1, im Weiteren: Grundstück).

Am 26. November 2018 schlossen der Beklagte als Erbbauberechtigter und die C als Grundstückseigentümer – jeweils vertreten durch sowohl K2 und R2 als gesamtvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder – einen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück für die Zeit vom 1. Dezember 2018 bis zum 30. November 2058.

Der Erbbaurechtsvertrag enthält unter anderem die folgenden Regelungen:

„B. Vertraglicher – dinglicher – Inhalt

§ 1 Errichtung und Nutzung von Bauwerken
Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Bauwerk mit folgender näherer Beschreibung zu errichten:

Pflegeheim zur Unterstützung von Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen.
[…]
§ 3 Unterhaltsverpflichtung
Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstücks verpflichtet.
[…]
§ 5 Lasten und Abgaben
Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören unter anderem die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach BauGB, Verfahrenskosten. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.
[…]
§ 11 Erbbauzins
1. der jährliche Erbbauzins beträgt 47.690 €, errechnet mit 6 % aus einem Grundstückswert von 155 € pro m², mithin 794,840 €, zahlbar ab dem 01.12.2018.
[…]
Eine Anpassungsklausel ist ausdrücklich nicht vereinbart.
[…]“

Der Beklagte begann Ende April 2020 mit dem Bau des K1-Haus Seniorenzentrum G1 auf dem Grundstück, wobei der Bau überwiegend durch einen Generalunternehmer erfolgte und das Inventar der Pflegeeinrichtung daneben von dem Beklagten beschafft wurde. Das Seniorenzentrum wurde im März 2022 eröffnet. Für dieses wurde ein Versorgungsvertrag nach § 72 Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) über 45 Plätze für vollstationäre Pflege einschließlich zehn Kurzzeitpflegeplätzen abgeschlossen. Eine öffentliche Förderung erfolgt nicht. In dem Gebäude befinden sich neben der Pflegeeinrichtung noch eine Tagespflege, ein Bürgertreff sowie Wohnungen. Bereits im November 2022 wurde das Pflegeheim aufgrund Personalmangels wieder geschlossen.

Mit am 25. Oktober 2021 zugegangenem Schreiben vom 19. Oktober 2021 forderte der Beklagte den Kläger zu Verhandlungen über die Festsetzung der Pflege- und Investitionskosten für die Pflegeeinrichtung im K1-Haus auf. Über diese Aufforderung erfolgte auch eine Meldung an den Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS). Der Beklagte bezifferte die Investitionskosten (nach Überarbeitung) mit 30,49 Euro je Belegungstag und Platz. Dieser Kalkulation lagen unter anderem auf die Pflegeeinrichtung entfallende Gebäudekosten von 6.595.699 Euro (mittlere Bauzeit Baukosten: Februar 2021), Inventarkosten von 479.925 Euro (mittlere Bauzeit Betriebs- und Geschäftsausstattung [BuG]: November 2021), Kosten für ein Kfz i.H.v. 62.583 Euro und Erbbauzinsen von 34.861 Euro zugrunde. Nachdem zwischen den Beteiligten Uneinigkeit darüber entstand, welche Unterlagen für die Verhandlungen erforderlich und von dem Beklagten vorzulegen waren, sagte der Kläger den vorgesehenen Verhandlungstermin ab.

Mit auf den 20. Juli 2021 datiertem Schriftsatz, der bei der Schiedsstelle am 21. Juli 2022 einging, beantragte der Beklagte die Durchführung eines Schiedsverfahrens hinsichtlich der Festsetzung der gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen für Leistungsbezieher der Sozialhilfe für das Pflegeheim K1-Haus.

Die Schiedsstelle forderte den Kläger auf, Vergleichsdaten aller vergleichbaren Einrichtungen im betroffenen Landkreis bzw. der Region vorzulegen, zog aber im Weiteren die Vergleichsdaten heran, die der Kläger bereits im Verfahren 3/21 (welches dem Klageverfahren L 7 SO 1852/22 zugrunde liegt – Anm. des Senats) vorgelegt hatte. Der Kläger teilte dazu mit, er würde dieselben Daten vorlegen, Änderungen hätten sich nicht ergeben. Die im Verfahren 3/21 vorgelegte Aufstellung der aktuellen investiven Kosten der Pflegeheime im Landkreis B1 bezogen auf Sozialhilfeempfänger enthalte keine Daten zu anderen, auf Grundlage eines Erbbaurechts errichteten Pflegeheimen.

In der mündlichen Verhandlung blieb zwischen den Beteiligten streitig die Vorlage weiterer Unterlagen durch den Beklagten, insbesondere des Kaufvertrags der C mit der Gemeinde G1, die Zuordnung der Baukosten bzw. der Flächen zum Pflegeheim, die Kosten des Kfz sowie die Berücksichtigung des Erbbauzinses. Hierzu wird auf die entsprechende Streitstanddarstellung im Schiedsspruch Bezug genommen (Bl. 389/399 Schiedsstellenakte).

Der Beklagte beantragte, für die Pflegeeinrichtung K1-Haus für den Pflegesatzzeitraum vom Tag des Antragseingangs bis 31. Juli 2023 gesondert berechenbare Investitionskostenaufwendungen für Leistungsbezieher der Sozialhilfe in Höhe von 30,49 Euro je Berechnungstag festzusetzen und der Kläger beantragte die Zurückweisung dieses Antrags.

Mit dem Schiedsspruch vom 22. September 2022 setzte die Schiedsstelle die gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen für das Pflegeheim K1-Haus für die Zeit ab 21. Juli 2022 bis 31. Juli 2023 auf 29,71 Euro je Berechnungstag fest. Die Schiedsstelle sehe keine Notwendigkeit zur Vorlage weiterer Unterlagen. Die Vorlage des Kaufvertrages zwischen der C und der Gemeinde G1 sei weder notwendig noch dem Beklagten rechtlich möglich. Dieser sei nicht Vertragspartei des Kaufvertrages. Die Finanzierungskosten des Pflegeheimes seien ebenfalls belegt und in ihrer Höhe plausibel. Der Kläger habe dies in der mündlichen Verhandlung auch eingeräumt. Hinsichtlich der Zuordnung der Baukosten bzw. der Flächen folge die Schiedsstelle hier weitgehend dem schlüssigen Vortrag des Beklagten. Der Kühlraum sei durch das Pflegeheim veranlasst. Vor diesem Hintergrund sei es plausibel, dass dieser auch nur durch das Pflegeheim genutzt werde. Hinsichtlich der Außenanlagen – Einbau der Mauerscheiben – habe der Beklagte überzeugend erläutert, dass der Einbau der Mauerscheiben zur Absicherung der Zufahrt zum Lastenaufzug des Pflegeheimes erfolgt sei. Hinsichtlich der Läutmechanik der Glocke sei für die Schiedsstelle schlüssig dargelegt, dass die Glocke primär dem Pflegeheim diene. Die Flächenzuordnungen im Attika- bzw. Erdgeschoss seien ebenfalls schlüssig. Der Beklagte habe überzeugend dargelegt, dass die Dachterrasse und die besagten Räume im Dachgeschoss durch die Bewohner des Pflegeheimes genutzt werden könnten und auch genutzt würden. Die Flächenzuordnung im Erdgeschoss sei ebenfalls nachvollziehbar. Dies gelte auch für die Möglichkeit, die Raumgrößen flexibel zu gestalten. In zwei Punkten folge die Schiedsstelle allerdings dem Kläger bzw. dem Angebot des Beklagten. Die Fluchttreppen sowie die Löschwasserentnahmestelle an der Glotter seien der Allgemeinfläche und nicht rein dem Pflegeheim zuzuordnen. Hinsichtlich der Kosten für den VW-Bus folge die Schiedsstelle der Argumentation des Beklagten nicht. Nach dem Begriffsverständnis der Schiedsstelle gehörten zum „Inventar“ die abschreibungsfähigen Anlagegüter, mithin also die Einrichtungsgegenstände und auch Kraftfahrzeuge. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Abschlussbericht des Sozialministeriums über die Arbeitsgruppe Investitionskostenberechnung vom 6. Juni 2018. Bei den Eckwerten würden zwei Kostenrichtwerte unterschieden. Der eine erfasse das Inventar, der andere „alles außer Inventar und Grundstück“. Aus letzterer Formulierung werde deutlich, dass ein Kraftfahrzeug dem einen oder anderen Kostenrichtwert zugeordnet werden müsse. Nach dem Begriffsverständnis der Schiedsstelle liege es nahe, das Kraftfahrzeug dem Inventar zuzuordnen. Darüber hinaus sei anzumerken, dass den Eckwerten nur über die sie begründende Verwaltungspraxis eine gewisse Verbindlichkeit zukomme. In dieser Verwaltungspraxis würden Kraftfahrzeuge dem Inventar zugerechnet. Der Erbbauzins gehöre nach § 82 Abs. 2 SGB XI zu den betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen. Nach dem vorgelegten Erbbauvertrag falle dieser auch in der geltend gemachten Höhe an. Vor diesem Hintergrund sei der geltend gemachte Erbbauzins auf der Ebene der Plausibilitätskontrolle grundsätzlich anzuerkennen. Unter Berücksichtigung der plausiblen Kosten ergäben sich gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen in Höhe von 29,71 Euro je Berechnungstag. Zur Ermittlung dieses Betrages sei die Berechnung des Beklagten angepasst worden. Die Kosten für das Fahrzeug in Höhe von 62.583 Euro seien nicht berücksichtigt worden. Hinsichtlich der Gebäudekosten seien für die Fluchttreppen sowie die Löschwasserentnahmestelle gemäß dem Aufteilungsschlüssel von 73,14 % ein Abzug von 26,86 % von den Gebäudekosten eingerechnet worden:

Fluchttreppen: 17.448,49 Euro * 26,86 %= 4.686,66 Euro
Löschwasserentnahmestelle: 10.991,77 Euro * 26,86 % = 2.952,39 Euro
Gesamtabzug: 7.639,05 Euro

Es ergäben sich Gebäudekosten in Höhe von: 6.595.699 Euro – 7.639,05 Euro = 6.588.059,95 Euro. Unter Berücksichtigung der durch die Reduzierung der Gebäudekosten bedingten Abweichungen in den Finanzierungskosten und bei der Instandhaltung ergebe sich ein Investitionskostensatz von 29,71 Euro. Diesen Wert habe die Schiedsstelle im Rahmen eines externen Vergleichs in Relation zu den Vergütungen anderer Einrichtungen bewertet. Der nunmehr in § 75 Abs. 2 SGB XII normierte externe Vergleich lasse sich aber vorliegend nur bedingt durchführen. Die vom Kläger vorgelegten Daten erlaubten keine Identifizierung von Vergleichseinrichtungen. Die Liste enthalte über die Investitionskostensätze hinaus keine weiteren Informationen zu den Einrichtungen. In der mündlichen Verhandlung habe der Kläger angegeben, dass er die erforderlichen Daten nicht vorlegen könne. Insbesondere könnten keine Vergleichseinrichtungen benannt werden, welche im Erbpachtmodell betrieben würden. Für die Schiedsstelle sei die Aussage des Klägers nachvollziehbar. Aufgrund der Tatsache, dass bis zum Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG) vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – die Investitionskosten grundsätzlich im Wege des Eigentümermodells berechnet worden seien, lägen derzeit keine oder nur wenige Daten zu anderen Betriebsmodellen vor. Vor diesem Hintergrund könnten die vorgelegten Daten nur eine grobe Orientierung geben. Eingedenk dieser Tatsache, den der Schiedsstelle bekannten, neueren Abschlüssen hinsichtlich Investitionskosten und der Darlegungslast des Klägers sei die Schiedsstelle zu der Auffassung gelangt, dass ein Investitionskostensatz in Höhe von 29,71 Euro auch in Relation zu den Vergütungen anderer Einrichtungen wirtschaftlich angemessen sei.

Gegen diesen Schiedsspruch – der dem Kläger und ebenso dem Beklagten am 21. Oktober 2022 zuging – hat am 27. Oktober 2022 der Kläger Klage und am 11. November 2022 der Beklagte Widerklage beim LSG Baden-Württemberg erhoben. Nachdem über das Vermögen des Beklagten am 29. Dezember 2023 das Insolvenzverfahren eröffnet und im weiteren Eigenverwaltung angeordnet worden ist (Beschluss des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau vom 29. Dezember 2023 – 8 IN 558/23 –), hat der Beklagte das Verfahren mit Schreiben vom 20. März 2024 wieder aufgenommen.

Der Kläger trägt vor, der Schiedsspruch sei schon deshalb rechtswidrig, weil er auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage ergangen und die Schiedsstelle ihrer Amtsermittlungspflicht nicht in hinreichendem Maße nachgekommen sei. Das streitgegenständliche Gebäude beinhalte neben einem Pflegeheim auch Seniorenwohnungen, ein Tagespflegeangebot und einen Bürgertreff. Die Zuteilung der Flächen und Einrichtungen zu den verschiedenen Nutzungen sei bis heute streitig. Auch habe die Schiedsstelle es unterlassen, den zwischen der Gemeinde G1 und der C geschlossenen Kaufvertrag beim Beklagten anzufordern, obwohl die Konditionen dieses Kaufvertrages maßgeblich dafür seien, bis zu welcher Höhe Investitionen in das Betriebsgrundstück hier als betriebsnotwendig und mit dem Gebot der Wirtschaftlichkeit vereinbar anzusehen seien. Die mangelnde Sachaufklärung durch die Schiedsstelle habe dem Kläger die Möglichkeit genommen, privatautonom ein Angebot zu kalkulieren und abzugeben. Der Schiedsspruch erfülle auch nicht die an eine Begründung nach § 35 Abs. 1 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) zu stellenden Anforderungen, da nicht alle wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitgeteilt worden seien, die die Schiedsstelle zu ihrer Entscheidung bewogen hätten. So werde etwa zum Punkt der strittigen Zuordnung der Baukosten und Flächen nur in 13 Zeilen Stellung bezogen. Die Schiedsstelle setze sich nicht inhaltlich mit der Frage auseinander, ob eine religiöse Einrichtung (Kapelle) für ein Pflegeheim betriebsnotwendig sei. Diese Frage sei aus Sicht des Klägers eindeutig zu verneinen, denn es sei nicht einzusehen, warum der Sozialleistungsträger für Kosten der Religionsausübung aufkommen solle. Indem die Schiedsstelle die geltend gemachten Erbbaurechtszinsen als betriebsnotwendige Investitionen anerkannt habe, obwohl diese im vorliegenden Fall über dasjenige, was zur Inbetriebnahme der Einrichtung notwendig gewesen sei, hinausgingen, habe es den Kläger in

seinem grundgesetzlich in Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) gewährleisteten Recht auf kommunale Selbstverwaltung, namentlich in seiner Finanzhoheit verletzt. Der Kläger dürfe nur einem Investitionskostensatz zustimmen, der die betriebsnotwendigen Investitionskosten nicht überschreite und somit zugleich das Minimalprinzip im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots beachte (Hinweis auf BSG, Urteil vom 7. Oktober 2015 — B 8 SO 21/14 R – juris Rdnr. 20). Es sei davon auszugehen, dass der Direkterwerb hier die kostengünstigere Lösung gewesen wäre. Sofern das BSG darauf hinweise, dass auch ein Kaufpreis in seiner Höhe von einer Gewinnerzielungsabsicht des Verkäufers geprägt sein könne, sodass ein Eigentümermodell nicht immer günstiger sein müsse, sei im Hinblick auf den hier vorliegenden Fall zu sagen, dass hier über den aus Sicht des Verbandes zu erzielenden Kaufpreis nicht spekuliert werden müsse, sondern dieser konkret bekannt sei. Der Kaufpreis, zu welchem die Stiftung das Grundstück erworben habe, 512.800,00 Euro, entspreche nämlich dem Kaufpreis, den auch der Beklagte hätte erzielen können. Soweit das BSG darauf aufmerksam mache, dass man im Rahmen eines fiktiven Eigentümermodells Instandhaltungskosten berücksichtigen müsse (Hinweis auf BSG, Urteil vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – juris Rdnr. 24), gelte dies hier gerade nicht, da der Erbpachtnehmer diese trage, die Erbpacht also — anders als die Miete — insofern keinen Vorteil bedeute. Das streitgegenständliche Stiftungs- und Erbbaurechtskonstrukt mache mithin letztlich nur Sinn, weil C und Beklagter damit kalkulierten, dass die Kosten vom Kläger als Sozialleistungsträger übernommen würden. Solche „ohne verständigen Grund“ vorgenommenen Rechtsgeschäfte müssten, soweit sie nicht ohnehin wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam seien, jedenfalls bei der Prüfung eines sozialrechtlichen Anspruchs unbeachtet bleiben, weil sonst die Solidargemeinschaft ungebührlich belastet würde. Die Schiedsstelle habe im vorliegenden Fall den Investitionskostensatz nach dem sog. Eigentümermodell festsetzen müssen. Das BSG halte zwar im Regelfall die tatsächlich entstandenen Kosten für ausschlaggebend, schließe aber die Anwendung des Eigentümermodells keinesfalls gänzlich aus. Vielmehr werde gerade offengelassen, ob das Eigentümermodell nicht in Ausnahmefällen – und ein solcher dürfe hier wegen der eklatanten Mehrkosten vorliegen – doch angewandt werden dürfe. Aus der Aussage des BSG im Urteil vom 28. Januar 2021 „Allein eine gesellschaftsrechtliche Verflechtung ist (...) ohne Bedeutung, solange (...) die mit der Vermietung verbundenen Kosten nur weitergegeben werden“ ergebe sich im Umkehrschluss, dass die Verflechtung immer dann eine Rolle spiele, wenn die Höhe des Mietzinses zwischen den verflochtenen Parteien ausgehandelt bzw. von diesen festgelegt werde. Wenn man dies auf Erbpacht übertrage, dann spiele die Verflechtung von Erbpachtgeberin und Erbpachtnehmerin eine Rolle, soweit die Höhe des Erbpachtzinses zwischen diesen ausgehandelt bzw. von diesen festgelegt worden sei. Der Kläger habe im Parallelverfahren L 7 SO 1852/22 ein rechtswissenschaftliches Gutachten zu der Frage eingeholt, ob die gewählte Erbbaurechtskonstruktion insolvenzrechtliche Vorteile für den Beklagten mit sich bringe. Das Gutachten komme zu dem Ergebnis, dass dies gerade nicht der Fall sei. Dieses Ergebnis lasse sich auf den hiesigen Fall übertragen.

Der Kläger beantragt,

den Schiedsspruch der Schiedsstelle nach § 81 SGB XII vom 22. September 2022 – 01/22 – aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

den Schiedsspruch der Schiedsstelle nach § 81 SGB XII vom 22. September 2022 – 01/22 – aufzuheben.

Der Beklagte trägt vor, die Schiedsstelle sei im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass die geltend gemachten Kosten weitgehend plausibel seien. Weitere Ermittlungen habe sie angesichts der umfangreichen vorgelegten Unterlagen und angesichts der Beschränkung auf eine Plausibilitäts- bzw. Schlüssigkeitsprüfung und des eingeschränkten Amtsermittlungsgrundsatzes nicht anstellen müssen. Auch wenn in dem Sachverhalt, der dem Urteil des BSG vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – zugrunde gelegen habe, das Gebäude von der Muttergesellschaft lediglich angemietet und an die Tochtergesellschaft weiterverpachtet worden sei, seien die grundlegenden Aussagen des Urteils dennoch ohne Weiteres auf den vorliegenden Fall übertragbar. Trotz der Verflechtung der Akteure habe das BSG eine fiktive Berechnung nach dem Eigentümermodell an Stelle der Ermittlung der tatsächlichen Miet- oder Pachtkosten insgesamt für unzulässig gehalten und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ausschließlich im Wege des externen Vergleichs mit anderen Einrichtungen im Mietmodell zugelassen. Auch im vorliegenden Fall dürfe wegen der „auf der gegebenen Pflegefinanzierungsstruktur aufbauenden Systematik des § 82 SGB XI, die von der Umlagefähigkeit nur tatsächlich aufgewandter Kosten ausgeht“ (Hinweis auf BSG a.a.O., juris Rdnr. 19) der tatsächlich anfallende Erbbauzins nicht unberücksichtigt bleiben. Auch hier dürfe der externe Vergleich ausschließlich mit Einrichtungen der gleichen „Pflegefinanzierungsstruktur“ also des gleichen Betriebsmodells vorgenommen werden. Die Argumentation des Klägers stelle ausschließlich auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ab. Dieser stehe jedoch nicht alleine. Bei der Bemessung der Vergütungen sei nach § 75 Abs. 1 Satz 4 SGB XII auch der Grundsatz der Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Die vereinbarten Vergütungen müssten es der Einrichtung ermöglichen, dauerhaft ihren Versorgungsvertrag zu erfüllen. Dem Grundsatz der Leistungsfähigkeit würde es nicht gerecht, wenn der Einrichtungsträger gezwungen würde, für den Betrieb der Einrichtung ein Grundstück zu kaufen, ohne den Kaufpreis refinanzieren zu können. Es müsse ihm vielmehr erlaubt sein, ein solches Grundstück bei einem Dritten im Wege der Vereinbarung eines Erbbaurechtes zu beschaffen. Dies stelle entgegen der Auffassung des Klägers keine Umgehung von § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XI dar, sondern eine nach § 82 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 SGB XI zulässige Gestaltung, mit der dem Grundsatz der Leistungsfähigkeit Rechnung getragen wird. Es handele sich um eine übliche und weitverbreitete Gestaltung. Die C sei eine rechtsfähige kirchliche Stiftung des privaten Rechts, d.h. eine eigenständige juristische Person. Sie verfolge nicht die Interessen des Beklagten. Zweck der C1-stiftung sei auch nicht Förderung des Beklagten, sondern lediglich die „Förderung der Wohlfahrtspflege“ des Beklagten. Sie müsse Vorgaben des Stiftungsrechts und des Steuerrechts, insbesondere des Gemeinnützigkeitsrechts beachten und deshalb beim Abschluss von Erbpachtverträgen über Grundstücksverträge marktübliche Erbbauzinsen vereinbaren. Bei der Bemessung des Erbbauzinses habe sich die C nicht am Kaufpreis orientiert, sondern an den Bodenrichtwerten in G1. Mangels Vorliegens eines Bodenrichtwerts für das konkrete Grundstück habe man den Bodenrichtwert vergleichbarer Grundstücke in G1 betrachtet. Die Beklagte habe die Orientierung an Bodenrichtwerten bei der Bemessung des Erbbauzinses während des Schiedsverfahrens 03/21 aus zivilrechtlicher, stiftungsrechtlicher und gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht prüfen lassen. Ergebnis des eingeholten Rechtsgutachtens vom 17. Dezember 2021 sei gewesen, dass die C mit der Festlegung eines marktüblichen Erbbauzinses auf Basis des Bodenrichtwerts ihre satzungsgemäßen und stiftungsrechtlichen Pflichten bei der Vermögensverwaltung erfülle und die Höhe des vereinbarten Erbbauzinses auch im Einklang mit den Anforderungen des steuerlichen Gemeinnützigkeitsrechts stehe. Bei der Beurteilung der Marktüblichkeit des vereinbarten Erbbauzinses sei außerdem zu berücksichtigen, dass im streitgegenständlichen Erbbaurechtsvertrag auf die sonst in Erbbaurechtsverträgen absolut übliche Anpassungsklausel zur Berücksichtigung von Wertsteigerungen des Grundstücks während der 40jährigen Laufzeit des Vertrages verzichtet worden sei. Schließlich sei die Orientierung am Bodenrichtwert statt am Kaufpreis auch deshalb geboten, weil die C1stiftung mit dem Erwerb des Grundstücks auch erhebliche langfristige Risiken eingegangen sei, die sich im Kaufpreis niedergeschlagen hätten. Die C1stiftung habe sich im Kaufvertrag verpflichtet, das Grundstück ausschließlich mit einem Pflegeheim zu bebauen oder bebauen zu lassen.

Der Prozentsatz in Höhe von 6 %, der als zweiter Parameter zur Berechnung des Erbbauzinses herangezogen wurde, sei ein üblicher Wert, wie er auch von der Stadt F1 oder der Stiftungsverwaltung F1 zugrunde gelegt werde. Die Üblichkeit des Ansatzes bestätige auch eine bundesweite Erhebung, die das LSG Nordrhein-Westfalen in einer Entscheidung aus dem Jahr 2021 – L 5 P 66/18 – zitiere. In einer Befragung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes aus dem Jahr 2017 seien danach bundesweit durchschnittliche Erbbauzinssätze für Gewerbe in Höhe von 6 bis 7 % und für Wohnnutzung in Höhe von 4 % ermittelt worden. Entgegen der Auffassung der Schiedsstelle seien im Kostenrichtwert für Inventar der Arbeitsgruppe Investitionskostenberechnung beim Sozialministerium keine Kraftfahrzeugkosten berücksichtigt. Es sei in der Arbeitsgruppe um eine Aktualisierung der bisherigen Kostenrichtwerte gegangen. Es sei deshalb davon auszugeben, dass jedenfalls dann, wenn nichts anderes erwähnt sei, bei der Aktualisierung inhaltlich die gleichen Kostengruppen Berücksichtigung finden sollten, wie bei den alten Kostenrichtwerten. Der Kostenrichtwert für das Inventar habe sich aber immer ausschließlich auf die Kostengruppe 610 bezogen. Dies ergebe sich eindeutig aus den „Informationen zur Förderung nach dem Landespflegegesetz (LPFIG) vom 18. April 2002“. Hätte die Arbeitsgruppe in den letztlich beschlossenen Kostenrichtwert für Inventar auch andere Kosten – z. B. abweichend von der jahrzehntelangen Praxis auch KFZ-Kosten – einbeziehen wollen, würde sie dies nicht getan haben, ohne dies offenzulegen.

Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Beteiligten wird auf deren Schriftsätze und hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts auf die Gerichtsakte, die Verwaltungsakte des Klägers und die Schiedsstellenakte Bezug genommen, zu den von dem Beklagten zur Begründung seines Schiedsstellenantrags vorgelegten Unterlagen insbesondere auf die Seiten 39 bis 203, 319 bis 347.

Entscheidungsgründe

Die Klage des Klägers und die Widerklage des Beklagten sind zulässig.

Sie sind insbesondere jeweils zutreffend als isolierte Anfechtungsklage nach § 54 Abs. 1 Satz 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG) erhoben worden. Denn sie sind auf die Aufhebung des Schiedsspruchs vom 22. September 2022 gerichtet, bei dem es sich um einen vertragsgestaltenden Verwaltungsakt handelt, den die Schiedsstelle als Behörde im Sinne des § 31 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) erlassen hat (vgl. BSG, Urteil vom 23. Juli 2014 – B 8 SO 2/13 R –, BSGE 116, 227-233, SozR 4-3500 § 77 Nr. 1, juris Rdnr. 11 m.w.N.).

Für diese Klagen ist gemäß § 77 Abs. 2 Satz 3 SGB XII der Rechtsweg zu den Sozialgerichten eröffnet, wobei das LSG Baden-Württemberg als örtlich zuständiges Landessozialgericht (§ 57 Abs. 1 Satz 2 SGG) im ersten Rechtszug entscheidet (§ 29 Abs. 2 Nr. 1 SGG). Die Klagen sind weiter zu Recht nach § 77 Abs. 2 Satz 4 SGB XII gegen den jeweils anderen Verhandlungspartner und nicht gegen die Schiedsstelle gerichtet worden. Auch einer (notwendigen) Beiladung der Schiedsstelle nach § 75 Abs. 2 SGG bedurfte es nicht, weil ihr keine eigenen Rechte zustehen (BSG, Urteil vom 23. Juli 2014, a.a.O., Rdnr. 13).

Die Klagen sind weiter form- und insbesondere fristgemäß binnen eines Monats nach dem Zugang des Schiedsspruchs gemäß § 87 Abs. 1 Satz 1 SGG erhoben worden, wobei zuvor kein Vorverfahren durchzuführen war (vgl. § 78 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SGG i.V.m. § 77 Abs. 2 Satz 3 SGB XII).

Die Klage und die Widerklage sind auch begründet. Denn der Schiedsspruch vom 22. September 2022 ist materiell rechtswidrig.

Rechtsgrundlage des angefochtenen Schiedsspruchs ist in formeller Hinsicht § 81 SGB XII i.V.m. § 77 Abs. 2 SGB XII. Danach entscheidet die Schiedsstelle über die Gegenstände, über die keine Einigung erreicht werden konnte, wenn eine Vereinbarung nach § 76 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 SGB XII innerhalb von drei Monaten nach schriftlicher Aufforderung zur Verhandlung nicht zustande gekommen ist; zu diesen Vereinbarungen gehört auch die Investitionskostenvereinbarung nach § 76 Abs. 3 Nr. 3 SGB XII.

Der Schiedsspruch stellt hierbei eine Schlichtungsmaßnahme eines sachnahen, weisungsfreien, mit Interessenvertretern paritätisch zusammengesetzten Gremiums dar (BSG, Urteil vom 23. Juli 2014, a.a.O., Rdnr. 9 m.w.N.), deren Entscheidungsspielraum sich am Vereinbarungsspielraum der Vertragsparteien misst, und ist gerichtlich im Rahmen der normativen Vorgaben der §§ 75 ff SGB XII regelmäßig nur eingeschränkt dahin überprüfbar, ob die verfahrensrechtlichen Regelungen eingehalten sind, der Sachverhalt ermittelt ist und die Schiedsstelle bei der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ihren Gestaltungsspielraum nicht verkannt hat (BSG, Urteil vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – BSGE 131, 240-246, SozR 4-3500 § 77 Nr. 4, SozR 4-3500 § 75 Nr. 14, Rdnr. 12 m.w.N.).

Der Schiedsspruch ist zunächst formell rechtmäßig ergangen. Insbesondere ist der Kläger der örtlich für den Ort der Leistungserbringung gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 SGB XII und sachlich gemäß § 97 Abs. 1 SGB XII i.V.m. § 1 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AGSGB XII) zuständige Leistungsträger und bei dem Pflegeheim K1-Haus handelt es sich um eine im Sinne von § 72 SGB XI zugelassene Pflegeeinrichtung (vgl. § 76a SGB XII). Der Beklagte hat die Schiedsstelle auch erst am 21. Juli 2022 und damit mehr als drei Monate (§ 77 Abs. 2 Satz 1 SGB XII) nach seiner Verhandlungsaufforderung an den Kläger vom 25. Oktober 2021 angerufen.

Die Schiedsstelle hat weiter die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitgeteilt, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben und dem Begründungserfordernis aus § 35 Abs. 1 SGB X damit Genüge getan (vgl. dazu BSG, Urteil vom 13. Juli 2017 – B 8 SO 11/15 R –, SozR 4-3500 § 75 Nr. 10, juris Rdnr. 16). Ob die für wesentlich erachteten und benannten Gründe tatsächlich und rechtlich tragfähig sind, ist dabei keine Frage der Erfüllung der formellen Begründungspflicht, sondern der materiellen Rechtmäßigkeit (vgl. Mutschler in BeckOGK, Stand 1. Mai 2021, § 35 SGB X Rdnr. 10 m.w.N.). Soweit der Kläger anführt, die Schiedsstelle habe nur in 13 Zeilen zur Frage der Zuordnung der Baukosten und Flächen Stellung bezogen, bleibt unklar, inwiefern eine ggf. geringe Zeilenzahl einen formellen Begründungsfehler belegen soll. Ein solcher ist insoweit auch im Übrigen nicht ersichtlich. Daneben folgt die Kürze der Begründung zu diesem Streitpunkt, wie der Kläger ohne weiteres erkennen konnte, aus der – zulässigen – Bezugnahme der Schiedsstelle auf den Beteiligtenvortrag. Mit der von dem Kläger ebenfalls als fehlend bemängelten Frage der Betriebsnotwendigkeit einer Kapelle hat sich die Schiedsstelle auch in diesem Zusammenhang durch Anschluss an die Darstellung des Beklagten auseinandergesetzt und ihre Entscheidung damit in einer den aus § 35 Abs. 1 SGB X folgenden Anforderungen genügenden Weise begründet.

Der Schiedsspruch ist auch nicht dadurch formell rechtswidrig, wie der Kläger meint, dass die Schiedsstelle durch die Anerkennung des Erbbauzinses unzulässig in die Finanzhoheit des Kreistages eingegriffen habe. Denn ungeachtet dessen, ob dieser Einschätzung

beizupflichten ist (dazu sogleich), ist eine Überschreitung des der Schiedsstelle eingeräumten Entscheidungsspielraums keine Frage der formellen, sondern der materiellen Rechtmäßigkeit.

Der angefochtene Schiedsspruch ist jedoch aufzuheben, da er materiell rechtswidrig ist. Denn die Schiedsstelle hat den ihr zustehenden Gestaltungsspielraum in mehrerlei Hinsicht verkannt. Hierzu ist zunächst klarzustellen, dass auch eine Überschreitung des Gestaltungspielraums der Schiedsstelle dahingehend, dass diese durch die Berücksichtigung der Aufwendungen für den Erbbauzins höhere Investitionskosten als tatsächlich erforderlich und angemessen für betriebsnotwendig erachtet hat, nicht als ein unzulässiger Eingriff in die Finanzhoheit des Kreistages durch die Bewilligung von Freiwilligkeitsleistungen (§ 34 Abs. 2 Nr. 2 Landkreisordnung Baden-Württemberg) einzustufen ist. Denn bei der Erbringung von Sozialhilfeleistungen, zu denen auch die Investitionskosten nach § 76a Abs. 3, §§ 75 ff. SGB XII i.V.m. § 82 Abs. 4 SGB XI als Teil der Pflegeheimkosten von Sozialhilfeempfängern gehören, handelt es sich nicht um Freiwilligkeitsleistungen, sondern um den Stadt- und Landkreisen als Trägern der Sozialhilfe gesetzlich auferlegte Leistungen (vgl. § 6 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 AGSGB XII). Dies ändert sich nicht durch eine unzutreffende Bemessung. Auch hat die Schiedsstelle keine Befugnis, einem Leistungserbringer eine bestimmte Art der Einrichtungs- bzw. Grundstücksbeschaffung (Kauf, Miete, Pacht, Erbbau) vorzugeben, sondern hat diese als gegeben hinzunehmen und lediglich auf deren wirtschaftliche Angemessenheit zu prüfen.

Der Gestaltungsspielraum der Schiedsstelle bemisst sich vorliegend, wie dargestellt, gemäß § 81 SGB XII i.V.m. § 77 Abs. 2 SGB XII nach den in den Verhandlungen über die Investitionskostenvereinbarung nach § 76 Abs. 3 Nr. 3 SGB XII streitig gebliebenen Punkten. Denn nach § 76a Abs. 3 SGB XII ist der Träger der Sozialhilfe zur Übernahme gesondert berechneter Investitionskosten nach dem SGB XI nur verpflichtet, soweit die zuständige Landesbehörde ihre Zustimmung nach § 82 Absatz 3 Satz 3 SGB XI erteilt oder – hier maßgeblich – der Träger der Sozialhilfe mit dem Träger der Einrichtung eine entsprechende Vereinbarung nach den §§ 75 ff. SGB XII über die gesondert berechneten Investitionskosten nach § 82 Absatz 4 SGB XI getroffen hat. Gemäß § 82 Abs. 4 Satz 1 SGB XI können Pflegeeinrichtungen, die – wie vorliegend diejenige des Seniorenzentrums K1-Haus G1 – nicht nach Landesrecht gefördert werden, ihre betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen den Pflegebedürftigen ohne Zustimmung der zuständigen Landesbehörde gesondert berechnen. Die gesonderte Berechnung ist der zuständigen Landesbehörde – hier dem KVJS (§ 13 i.V.m. § 9 Abs. 1 Landespflegegesetz) – mitzuteilen (§ 82 Abs. 4 Satz 2 SGB XI), was der Beklagte vorliegend parallel zur Verhandlungsaufforderung an den Kläger vorgenommen hat.

Die betriebsnotwendigen Investitionskosten umfassen an sich nur die in § 82 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI geregelten Aufwendungen für Maßnahmen einschließlich Kapitalkosten, die dazu bestimmt sind, die für den Betrieb der Pflegeeinrichtung notwendigen Gebäude und sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter herzustellen, anzuschaffen, wiederzubeschaffen, zu ergänzen, instandzuhalten oder instandzusetzen, wobei von Aufwendungen für der Pflegevergütung nach § 82 Abs. 1 Satz Nr. 1 SGB XI zuzuordnende Verbrauchsgüter ausgenommen sind. Für anteilig öffentlich geförderte Einrichtungen bestimmt demgegenüber § 82 Abs. 3 Satz 1 SGB XI, dass nicht nur die betriebsnotwendigen Investitionskosten nach § 83 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI, sondern auch Aufwendungen für Miete, Pacht, Erbbauzins, Nutzung oder Mitbenutzung von Gebäuden oder sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter nach § 82 Absatz 2 Nr. 3 SGB XI gesondert berechnet werden können, soweit diese Aufwendungen jeweils durch öffentliche Förderung gemäß § 9 SGB XI nicht vollständig gedeckt sind. Daraus, dass § 82 Abs. 4 SGB XI nicht auch die sonstigen Aufwendungen für Miete, Pacht usw. erwähnt, die streng genommen nicht zu den Investitionskosten, sondern zu den laufenden Betriebskosten gehören, kann aber nicht geschlossen werden, dass beim vollständigen Fehlen einer öffentlichen Förderung diese Kosten nicht, wohl aber bei einer anteiligen Förderung gesondert berechnet werden dürfen. Für eine solche Differenzierung ist kein sachlicher Grund erkennbar. Die Gesetzesformulierung muss insoweit als Redaktionsversehen gewertet werden (BSG, Urteil vom 24. Juli 2003 – B 3 P 1/03 R –, BSGE 91, 182-190, SozR 4-3300 § 82 Nr. 1, SozR 4-3300 § 9 Nr. 1, juris Rdnr. 29), weswegen auch die in § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XI genannten Aufwendungen unter den Begriff der betriebsnotwendigen Investitionskosten i.S.d. § 82 Abs. 4 SGB XI zu subsumieren sind. Aufwendungen für den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken (§ 82 Abs. 3 Nr. 2 SGB XI) können dagegen nicht gesondert berechnet werden.

Kommen solche Vereinbarungen – wie hier – nicht zustande und haben die Vertragspartner die Schiedsstelle angerufen, verlangen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Leistungsfähigkeit für die Festsetzung einer entsprechenden Vergütung durch die Schiedsstelle im Grundsatz einen Vergleich mit anderen Leistungserbringern. Dabei ist es nicht zu beanstanden, wenn eine sozialhilferechtliche Schiedsstelle sich im Rahmen des ihr zustehenden Entscheidungsspielraums an der Rechtsprechung zum sog. externen Vergleich im Recht der Sozialen Pflegeversicherung orientiert (BSG, Urteil vom 28. Januar 2021, a.a.O., Rdnr. 17; BSG, Urteil vom 13. Juli 2017, a.a.O., Rdnr. 17). Für das Sozialhilferecht schreibt nunmehr § 75 Abs. 2 Satz 10 bis 12 SGB XII in der seit dem 1. Januar 2020 geltenden Fassung vom 10. April 2019 die Durchführung eines externen Vergleichs vor. Nach § 75 Abs. 2 Satz 10 SGB XII ist die durch den Leistungserbringer geforderte Vergütung wirtschaftlich angemessen, wenn sie im Vergleich mit der Vergütung vergleichbarer Leistungserbringer im unteren Drittel liegt (externer Vergleich). Liegt die geforderte Vergütung oberhalb des unteren Drittels, kann sie wirtschaftlich angemessen sein, sofern sie nachvollziehbar auf einem höheren Aufwand des Leistungserbringers beruht und wirtschaftlicher Betriebsführung entspricht (§ 75 Abs. 2 Satz 11 SGB XII). In den externen Vergleich sind die im Einzugsbereich tätigen Leistungserbringer einzubeziehen (§ 75 Abs. 2 Satz 12 SGB XII).

Zwingende Voraussetzung für einen solchen Vergleich ist jedoch die Durchführung einer Plausibilitätsprüfung der geltend gemachten Investitionskosten. Dies erfordert insbesondere die Prüfung, welche Kosten tatsächlich geschuldet sind (vgl. BSG, Urteil vom 28. Januar 2021, a.a.O., Rdnr. 18). Hierbei hat die Schiedsstelle im Allgemeinen im Rahmen der ihr obliegenden – kapazitätsbedingt begrenzten und durch die Mitwirkungspflichten der Beteiligten beschränkten (vgl. BSG, Urteil vom 7. Oktober 2015 – B 8 SO 21/14 R – BSGE 120, 51-59, SozR 4-3500 § 75 Nr. 9, juris Rdnr. 20) – Amtsermittlung gemäß § 20 SGB X insbesondere die maßgeblich die Zahlungsverpflichtungen des Leistungserbringers bestimmenden (Vertrags-)Unterlagen beizuziehen (s. dazu etwa BSG, Urteil vom 28. Januar 2021, a.a.O., Rdnr. 18). Bei der Plausibilitätsprüfung steht der Schiedsstelle kein Entscheidungsfreiraum im eigentlichen Sinne zu, sondern mit Rücksicht auf ihre beschränkte Leistungskapazität obliegt ihr (nur) eine Schlüssigkeitsprüfung unter Berücksichtigung des Vortrags der Beteiligten, die als solche gerichtlich in vollem Umfang überprüfbar ist (BSG, Urteil vom 28. Januar 2021, a.a.O., Rdnr. 20; BSG, Urteil vom 7. Oktober 2015, a.a.O., Rdnr. 18).

Diesen Anforderungen an die Plausibilitätsprüfung ist die Schiedsstelle hinsichtlich der den Beklagten aus dem Erbbauvertrag treffenden Lasten, den Aufwendungen für Inventar im Allgemeinen sowie den Kosten des VW-Busses im Besonderen nicht nachgekommen.

Hinsichtlich der zwischen den Beteiligten insbesondere streitigen Berücksichtigung der Erbbauzinsen als betriebsnotwendige

Investitionskosten ist die Schiedsstelle ihrem (eingeschränkten) Amtsermittlungsauftrag nicht gerecht geworden, indem sie den Beklagten nicht zur Vorlage des Kaufvertrages zwischen der C und der Gemeinde G1 aufgefordert hat. Dies wäre jedoch zur Vorbereitung einer etwaigen Wirtschaftlichkeitsprüfung des Erbbauzinses angezeigt gewesen, welcher sich aus dem Zinssatz sowie dem zugrundegelegten (Grundstücks-)Wert errechnet. Hierbei ist zunächst klarzustellen, dass Erbbauzinsen an sich durchaus zu den berücksichtigungsfähigen Investitionskosten gehören, wie sich aus § 82 Abs. 3 Satz 1 SGB XI ergibt.

Zwar genügt die Schiedsstelle im Allgemeinen den an die Plausibilitätsprüfung zu stellenden Anforderungen, wenn sie die unmittelbar die Aufwendungen des Leistungserbringers begründenden Unterlagen beizieht, hier mithin den Erbbauvertrag an sich. Im Hinblick auf die der Schiedsstelle aus dem Verfahren 3/21 bekannten Diskrepanzen zwischen dem Grundstückswert, der im dortigen Kaufvertrag angesetzt worden ist (60 Euro/m²), und dem für die Errechnung des Erbbauzinses herangezogenen Wert (120 Euro/m²) sowie den engen Verflechtungen zwischen der C als Erbbaurechtspflichtiger und dem Beklagten als Erbbauberechtigtem, hätte sich die Schiedsstelle aber (ausnahmsweise) gehalten gesehen müssen, auch die vorliegend in den beiden maßgeblichen Vertragsverhältnissen zugrundegelegten Grundstückswerte aufzuklären, um eine sachgerechte Ermittlung der dem Kläger im Ergebnis aufzubürdenden Leistungspflicht zu ermöglichen und dessen etwaige Übervorteilung zu vermeiden. Soweit der Beklagte dieser Mitwirkungsverpflichtung nicht nachgekommen wäre oder die Gremien der C eine solche Offenlegung abgelehnt hätten, wäre die Nichterweislichkeit einer wertgerechten Bemessung des Erbbauzinses als unzureichende Plausibilisierung der entsprechenden Aufwendungen zu werten gewesen. Die Auferlegung einer solchen (intensiven) Mitwirkungsverpflichtung der Beklagten ist vorliegend angezeigt, da die prognostische Angemessenheit der geltend gemachten Kostenansätze anders nicht ermittelbar erscheint (vgl. BSG, Urteil vom 29. Januar 2009 – B 3 P 7/08 R –, BSGE 102, 227-248, SozR 4-3300 § 85 Nr. 1, juris Rdnr. 27).

Weiter hat die Schiedsstelle die erforderliche Prüfung der Plausibilität der Aufwendungen für das Inventar und den von dem Beklagten für das Pflegeheim angeschafften VW-Bus unterlassen. Hierzu ist zunächst klarzustellen, dass auch die Kosten für ein Kfz zu den zu berücksichtigenden Investitionsaufwendungen i.S.d. § 82 Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 SGB XI gehören können. Denn § 82 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI erfasst alle Aufwendungen für die Errichtung der notwendigen Gebäude und sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter, wozu neben bspw. Einrichtungsgegenständen, Außenanlagen und notwendigen Pflegehilfsmittel wie z.B. Rollstühlen auch Kraftfahrzeuge gehören (vgl. O'Sullivan in Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB XI, 4. Aufl., § 82 SGB XI, Stand 1. September 2024, Rdnr. 51). Voraussetzung ist, dass diese Aufwendungen betriebsnotwendig sind (s. § 82 Abs. 4 Satz 1 SGB XI) sind. Betriebsnotwendig in diesem Sinne sind nur solche Investitionen in die Pflegeinfrastruktur, die für die Aufrechterhaltung des Pflegebetriebs unter Berücksichtigung der Grundsätze wirtschaftlicher Betriebsführung als sachlich erforderlich und der Höhe nach als angemessen angesehen werden können (BSG, Urteil vom 8. September 2011 – B 3 P 2/11 R –, BSGE 109, 96-115, SozR 4-3300 § 82 Nr. 7, juris Rdnr. 42).

Die Schiedsstelle ist insoweit von der Erfassung der Aufwendungen für das Inventar und auch den VW-Bus im Rahmen des Kostenrichtwertes für Inventar ausgegangen. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den Grundannahmen und der auf der vorgegebenen Pflegefinanzierungsstruktur aufbauenden Systematik des § 82 SGB XI, die von der Umlagefähigkeit nur tatsächlich aufgewandter Kosten ausgeht. Die Schiedsstelle durfte deshalb im Rahmen der Plausibilitätskontrolle diese Kosten nicht unberücksichtigt lassen (BSG, Urteil vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – BSGE 131, 240-246, SozR 4-3500 § 77 Nr. 4, SozR 4-3500 § 75 Nr. 14, juris Rdnr. 19). Für den Ansatz abstrakt festgesetzter Kostenrichtwerte gibt es insoweit keinen Raum.

Soweit die Schiedsstelle die von dem Beklagten angegebene Flächen- und darauf aufbauende Kostenzuordnung zwischen der Pflegeeinrichtung, den Wohnungen, dem Tagespflegeangebot und dem Bürgertreff im K1-Haus – mit Ausnahme der Zuordnung der Fluchttreppen sowie der Löschwasserentnahmestelle – für plausibel erachtet hat, ist dies dagegen gerichtlich nicht zu beanstanden. Denn sie hat insoweit die Angaben der Beteiligten unter Berücksichtigung der ihr von dem Beklagten vorgelegten Unterlagen einschließlich Plänen gewürdigt und in einer dem Maßstab der Schlüssigkeit genügenden Weise die Kostendarstellung des Beklagten als ausreichend begründet erachtet. Dies gilt entsprechend hinsichtlich der von der Schiedsstelle als betriebsnotwendig erachteten, zu einem Mehrzweckraum umbaubaren Kapelle. Denn zunächst ist – in gewissen, hier nicht offenkundig überschrittenen Grenzen – auch das Vorhalten von Mehrzweckräumen für ein Pflegeheim mit 45 Plätzen angemessen und für einen zweckmäßigen Betrieb, der im Sinne eines modernen Pflegeverständnisses insbesondere auch Gemeinschaftsveranstaltungen und –erlebnisse beinhaltet sowie über eine bloße Unterbringung von Pflegebedürftigen hinausgeht, erforderlich (s. dazu auch § 1 Erstes Buch Sozialgesetzbuch; § 2 SGB XI). Dieses Erfordernis hat in Baden-Württemberg entsprechend seinen Ausdruck konkret in § 4 der Landesheimbauverordnung gefunden. Dass ein solcher Raum auch und gegebenenfalls überwiegend als Kapelle dient, lässt dessen Betriebsnotwendigkeit nicht entfallen. Daneben ist aber nach Auffassung des Senats auch die Berücksichtigung der Kosten einer (angemessenen) Kapelle als betriebsnotwendige Investitionskosten eines konfessionellen Leistungserbringers nicht zu beanstanden und steht im Einklang mit der gesetzgeberischen Anerkennung religiös-seelsorgerischer Bedürfnisse als wesentlicher Lebensbestandteil vieler, auch pflegebedürftiger Menschen, die in der Normgebung vielfachen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa § 2 Abs. 3 SGB XI, § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO, Art. 1 Abs. und Art. 4 ff. der Verfassung des Landes Baden-Württemberg).

Im Weiteren ist der Schiedsspruch aber auch aufzuheben, weil die Schiedsstelle den in § 75 Abs. 2 Satz 10 SGB XII vorgegebenen externen Vergleich rechtswidrig unterlassen hat. Zwar hat die Schiedsstelle im Schiedsspruch ausgeführt, dass sich der externe Vergleich „nur bedingt“ habe durchführen lassen, was eine dennoch erfolgte Vergleichsdurchführung, wenngleich gegebenenfalls eingeschränkt, impliziert. Durch die nachfolgende Ausführung, die vom Kläger vorgelegten Daten hätten keine Identifizierung von Vergleichseinrichtungen erlaubt, ist jedoch zur Überzeugung des Senats klargestellt, dass eben gerade kein externer Vergleich – auch kein „bedingter“ – erfolgt ist. Der vage Verweis auf (im weiteren nicht näher benannte oder auch nur beschriebene) der Schiedsstelle bekannte, neuere Abschlüsse hinsichtlich Investitionskosten vermag den erforderlichen externen Vergleich nicht zu ersetzen.

Im Rahmen des externen Vergleichs sind die gesamten Investitionskosten der maßgeblichen Einrichtung mit denen anderer Einrichtungen zu vergleichen, nicht einzelne Kostenpositionen. Die Beteiligten haben im Rahmen ihrer Mitwirkungspflichten (§ 77 Abs. 1 Satz 4 SGB XII) geeignete Nachweise vorzulegen. Kommt eine Vertragspartei ihren Mitwirkungspflichten nicht oder nicht vollständig nach und kann daher der vorgeschriebene externe Vergleich nicht angestellt werden, geht dies zu ihren Lasten. Im Rahmen des Vergleichs sind zunächst die zu vergleichenden Leistungserbringer zu ermitteln. Bezugspunkt der Vergleichbarkeit sind nach § 75 Abs. 1 Satz 4 SGB XII Inhalt, Umfang und Qualität der Leistung und somit die Mindestinhalte einer Leistungsvereinbarung bzw. eines annahmefähigen Leistungsangebots. Die Vorgabe gesetzlicher Mindestinhalte in § 76 SGB XII erleichtert die Vergleichbarkeit der Einrichtungen. Maßgebend sind somit Hilfeart, Leistungsform, erfasster Personenkreis, Leistungstyp sowie sächliche und personelle Ausstattung. Andere als die gesetzlich genannten

Kriterien können nicht zur Ermittlung vergleichbarer Leistungserbringer herangezogen werden. Dies gilt z.B. für die örtliche Lage, den Gebäudezustand, den Wohnkomfort, die Rechtsform und die Ausrichtung einer Einrichtung. Dabei ist die Entwicklung, Prüfung und Anwendung von Vergleichskriterien Ausdruck der besonderen Sachkompetenz der Schiedsstelle (vgl. Lange in Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB XII, 4. Aufl., § 75 SGB XII, Stand: 1. Mai 2024, Rdnr. 88, 89). Als räumlichen Bereich, den der externe Vergleich abzudecken hat, legt § 75 Abs. 2 Satz 12 SGB XII den Einzugsbereich des Leistungserbringers fest. Dieser deckt sich schon begrifflich nicht notwendig mit dem Zuständigkeitsbereich des Sozialhilfeträgers. Wegen der Vielfalt von Leistungserbringern und Hilfeformen im Bereich der sozialhilferechtlichen Leistungserbringung kann für die Festlegung des räumlichen Vergleichsgebietes letztlich kein starrer unveränderbarer Maßstab gelten. Ist in dem Kreis, in dem der den Vertragsschluss begehrende Leistungserbringer seinen Sitz hat, keine bzw. keine ausreichende Zahl von Leistungserbringern mit vergleichbarem Angebot vorhanden, kann die Ausweitung auf den Nachbarkreis oder sogar auf das Nachbarbundesland geboten sein (Lange, a.a.O., Rdnr. 90; eingehend LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30. August 2012 – L 9 SO 1/10 –, juris Rdnr. 63 f.).

Diesen Anforderungen ist die Schiedsstelle vorliegend schon deswegen nicht gerecht geworden, weil sie den Kläger lediglich allgemein zur Vorlage „geeigneter Daten“ für einen externen Vergleich nach „§ 75 Abs. 2 Satz 10 bis 13 SGB XII“ (wobei § 75 Abs. 2 Satz 13 SGB XII tarifliche Vergütungen betrifft und für die hier streitigen Investitionskosten ohne Belang ist) aufgefordert hat, ohne diesem geeignete Vergleichskriterien an die Hand zu geben. Auch hätte sich die Schiedsstelle gehalten gesehen müssen, jedenfalls auf die Mitteilung des Klägers, in seinem Kreis keine Vergleichseinrichtungen benennen zu können, eine Erweiterung des räumlichen Vergleichsgebiets vorzunehmen.

Insbesondere aber hätte sich die Schiedsstelle gerade dann, wenn hierzu keine ausreichende Zahl an Vergleichseinrichtungen vorliegt, nicht auf die Annahme beschränken dürfen, nur auf Grundlage eines Erbbauvertrages errichtete Einrichtungen abstellen zu können. Vielmehr hätte sich der Schiedsstelle bei der konkret gegebenen Fallgestaltung auch die Durchführung des externen Vergleichs mit im sog. Eigentümermodell betriebenen Einrichtungen – bei denen mithin nicht nur das Gebäude, sondern auch der Grund im Eigentum des Leistungserbringers steht – aufdrängen müssen. Denn in dem vorliegenden „Erbbaumodell“ ist der Beklagte in seiner Funktion als Erbbauberechtigter hinsichtlich der grundstücksbezogenen Verpflichtungen für die Frage der gesondert berechenbaren Investitionskosten in einem solchen Maß einer Eigentümerposition angenähert, dass ein Vergleich zu Einrichtungen gerechtfertigt ist, deren Betriebsgrundstück im Eigentum des Betreibers steht. Insbesondere ist der Beklagte im Außenverhältnis nach § 134 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für Erschließungsbeiträge beitragspflichtig. Im Innenverhältnis gegenüber der C hat sich der Beklagte verpflichtet, alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, zu tragen (Teil B § 5 Erbbauvertrag) und daneben das Grundstück ordnungsgemäß zu unterhalten (Teil B § 3 Erbbauvertrag).

Die Heranziehung von nicht auf Grundlage eines Erbbaurechts, sondern von Grundstückseigentum errichteten und betriebenen Pflegeheimen wäre vorliegend auch deswegen sachgerecht gewesen, da hierdurch den Besonderheiten im Verhältnis zwischen Erbbaurechtspflichtigem – der C – und Erbbauberechtigtem – dem Beklagten – Rechnung zu tragen gewesen wäre. Denn ausweislich ihrer Satzung ist die C von dem Beklagten (und aus dessen Vermögen) gegründet worden, werden sowohl der Stiftungsvorstand wie auch der Stiftungsrat maßgeblich durch den Beklagten besetzt, verwendet die C ihre Mittel zur Förderung zur Wohlfahrtspflege des Beklagten und fällt das Vermögen der C u.a. bei einer Aufhebung der C dem Beklagten zu, wobei die Aufhebung (lediglich) der Zustimmung von drei Vierteln der bei der Abstimmung anwesenden Mitglieder des Stiftungsrates sowie im Außenverhältnis der Zustimmung des Beklagten bedarf. Die vorliegende Erbbaukonstellation ist daher auch insoweit so nah eine Eigentümerstellung des Beklagten selbst herangerückt, dass dies im externen Vergleich berücksichtigt werden kann.

Dem steht zur Überzeugung des Senats auch nicht die Rechtsprechung des BSG in dem von der Schiedsstelle angeführten Urteil vom 28. Januar 2021 – B 8 SO 6/19 R – entgegen. In dieser Entscheidung hat das BSG insbesondere klargestellt, dass Ausgangspunkt des externen Vergleichs die Kosten von auf gleicher wirtschaftlicher Basis tätigen Einrichtungen – im vom BSG entschiedenen Fall auf Miet- und Pachtbasis – sein müssen. Unzulässig ist demgegenüber, den Vergleich lediglich anhand fiktiver Kosten vorzunehmen. Die Schiedsstelle durfte deshalb im dortigen Fall im Rahmen der Plausibilitätskontrolle diese Kosten (der Miete bzw. Pacht – Anm. d. Senats) nicht unberücksichtigt lassen und stattdessen fiktive Anschaffungs- und Herstellungskosten nach dem von ihr seit Jahren verwendeten Berechnungsverfahren – dem sog. Eigentümermodell – zugrunde legen (BSG, Urteil vom 28. Januar 2021, a.a.O., juris Rdnr. 19). Sind die Mietkosten plausibel, müsse die Schiedsstelle – so das BSG – sodann prüfen, ob diese Kosten im Vergleich zu anderen Einrichtungen, die im Mietmodell betrieben werden, marktgerecht sind. In diesem Zusammenhang sei einer wirtschaftlichen Verflechtung von Mieter und Vermieter dadurch Rechnung zu tragen, dass nur nicht geförderte Vergleichseinrichtungen heranzuziehen sind, die ohne eine solche Verflechtung betrieben werden. Allein eine gesellschaftsrechtliche Verflechtung sei bei dem vorzunehmenden Vergleich aber ohne Bedeutung, solange die mit der Vermietung verbundenen Kosten nur weitergegeben werden. In einem weiteren Schritt seien zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit die Investitionskosten der Vergleichseinrichtungen den im Schiedsverfahren geltend gemachten Investitionskosten gegenüberzustellen. Angesichts der zwischen Miet- und Eigentümermodell erheblichen Unterschiede in den zugrundeliegenden Kalkulations- und Finanzierungskonzepten, insbesondere bei der Frage der Berücksichtigungsfähigkeit grundstücksbezogener Kosten seien damit im Regelfall Mietkosten mit Mietkosten und Eigentümerkosten mit Eigentümerkosten zu vergleichen (BSG, a.a.O., Rdnr. 20). Das BSG hat offengelassen, ob in extremen Ausnahmefällen trotz der zwischen Miet- und Eigentümermodell bestehenden erheblichen Unterschiede in den zugrunde liegenden Kalkulations- und Finanzierungskonzepten das Eigentümermodell gleichwohl noch als Prüfungsmaßstab herangezogen werden darf, wobei insoweit auch die Gewinnerzielungsabsicht des Grundstücksverkäufers und die den Eigentümer treffenden Instandhaltungskosten zu berücksichtigen wären (BSG, a.a.O., Rdnr. 21).

Dieser Rechtsprechung schließt sich der Senat an, erkennt in ihr jedoch keinen Ausschluss der Heranziehung von Einrichtungen im Eigentümermodell für den externen Vergleich im hiesigen Fall. Denn anders als in der von dem BSG entschiedenen Miet- und Pachtkonstellation ist vorliegend – wie dargestellt – eine wesentliche Annäherung zwischen der Stellung des Beklagten als Erbbauberechtigtem des genutzten Grundstücks zu im Eigentümermodell geführten Einrichtungen und damit eine vergleichbarere wirtschaftliche Basis gegeben. Im Rahmen eines solchen externen Vergleichs kommt jedoch eine Heranziehung von fiktiven – nämlich aus Kostenrichtwerten errechneten – Investitionskosten als Vergleichsmaßstab nicht in Betracht, wie dies in dem vom BSG entschiedenen Fall durch die Schiedsstelle erfolgt ist, sondern ist auf deren tatsächliche Investitionskosten abzustellen. Auf die Frage, ob trotz erheblicher Unterschiede – wie zwischen Miet- und Eigentümermodell – in extremen Ausnahmefällen dennoch die Heranziehung des Eigentümermodells

in Betracht kommt, kommt es somit aufgrund der vorliegenden weitgehenden Angleichung von Eigentümer- und Erbbauberechtigtenstellung nicht an.

Der Rückgriff auf den Vergleich zu im Eigentümermodell betriebenen Einrichtungen erübrigt sich vorliegend auch nicht deswegen, weil sich, wie die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 14. November 2024 klargestellt haben, unter den klägerseits für den externen Vergleich benannten Einrichtungen zwei im Erbbaumodell betriebene Einrichtungen befunden haben. Denn eine dieser Einrichtungen – das O1-Haus in K3 – ist nach den Angaben des Klägers wesentlich älter als das hier maßgebliche Pflegeheim, was u.a. im Hinblick auf den deswegen hohen Anteil bereits vollständig abgeschriebener Kosten einen erheblich niedrigeren und daher nicht zum Vergleich tauglichen Investitionskostensatz von 15,60 Euro je Platz und Tag führt. Die andere Einrichtung – das M1-Haus in U2 – genügt zum einen als alleine verbleibende Vergleichseinrichtung nicht zur Durchführung eines tragfähigen externen Vergleichs, zum anderen handelt es sich um eine ebenfalls auf einem Grundstück der C errichteten Einrichtung des Beklagten, die daher nicht zur Bemessung der marktgerechten Investitionskosten einer im Erbbaumodell, jedoch ohne enge Verflechtung zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigtem betriebenen Einrichtung herangezogen werden kann.

Soweit der von der Schiedsstelle vorzunehmende externe Vergleich ergeben sollte, dass der von dem Beklagten geforderte Investitionskostensatz im unteren Drittel der Investitionskostensätze vergleichbarer Einrichtungen liegt, ist dieser nach § 75 Abs. 2 Satz 10 SGB XII als angemessen zu betrachten. Liegt der geforderte Investitionskostensatz oberhalb des unteren Drittels, kann er nach § 75 Abs. 2 Satz 11 SGB XII wirtschaftlich angemessen sein, sofern er nachvollziehbar auf einem höheren Aufwand des Leistungserbringers beruht und wirtschaftlicher Betriebsführung entspricht. Diese Regelung ermöglicht damit auch die Berücksichtigung verbleibender Unterschiede zwischen im Erbbau- und im Eigentümermodell betriebenen Einrichtungen, wenn, wie hier, keine ausreichende Vergleichsbasis für einen externen Vergleich exklusiv mit im Erbbaumodell betriebenen Einrichtungen besteht.

Im Rahmen der insoweit gegebenenfalls erforderlichen Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung wird der Beklagte im Rahmen einer Gestehungskostenanalyse seine internen Kalkulationsgrundlagen plausibel zu machen haben (von Boetticher in Bieritz-Harder u.a., 13. Aufl. 2024, SGB XII § 75 Rdnr. 28). Angelehnt an die Maßstäbe eines internen Vergleichs ist mithin eine Prüfung der einzelnen, internen Positionen der Kalkulation des Beklagten als Einrichtungsträger unter Berücksichtigung der Maßstäbe der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit vorzunehmen (s. BVerwG, Urteil vom 1. Dezember 1998 – 5 C 17/97 –, BVerwGE 108, 47-56, juris Rdnr. 25; BSG, Urteil vom 13. Juli 2017 – B 8 SO 11/15 R –, SozR 4-3500 § 75 Nr. 10, juris Rdnr. 22). Im Hinblick auf die Maßgeblichkeit der tatsächlichen Kosten genügt auch an dieser Stelle ein Rückgriff auf fiktive Kostenrichtwerte der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht.

In die Prüfung nach § 75 Abs. 2 Satz 11 SGB XII ist nach Auffassung des Senats hinsichtlich der streitigen Erbbauzinsen einzustellen, dass Erbbauzinsen zu den als gesondert berechenbaren Investitionskosten im Sinne des § 82 Abs. 4 SGB XI (i.V.m. § 76a Abs. 3, 75 ff. SGB XII) gehören und damit grundsätzlich als ein anerkennenswerter und nicht von vorneherein einer wirtschaftlichen Betriebsführung widersprechender Aufwand zu berücksichtigen sind. Die Schiedsstelle wird jedoch auch zu prüfen haben, ob diese in ihrer konkreten Ausgestaltung als wirtschaftlich anzusehen sind. Soweit der Beklagte zur Angemessenheit eines Zinssatzes von 6 % auf die Stadt F1 und die Stiftungsverwaltung F1 verweist, die bei Wohnnutzung jährlich 4 % und bei gewerblicher Nutzung jährlich 6 % aus dem Grundstückswert vereinbare und dies auch einer bundesweiten Erhebung des Deutschen Erbbaurechtsverbands aus dem Jahr 2017 – wie im Urteil des LSG Land Nordrhein-Westfalen vom 18. November 2021 (L 5 P 66/18) angeführt – entspreche, genügt dies für sich zum Beleg der Wirtschaftlichkeit des vorliegend vereinbarten Zinssatzes nicht. Denn gerade nach dieser auch von dem Beklagten benannten Studie (abrufbar unter: https://www.erbbaurechtsverband.de/2017/07/19/studie-zum-erbbaurecht-2017/) ergibt sich zum einen, dass es sich bei den benannten Zinssätzen gerade nicht um Durchschnittswerte insbesondere für neuvergebene Erbbaurechte im gewerblichen Bereich handelt, sondern der durchschnittliche Erbbauzins im gewerblichen Bereich bei 4,3 % liegt (s. S. 10 der Studie) und zum anderen, dass der durchschnittliche Erbbauzins für gemeinnützige Einrichtungen darunter – um die 3 % – liegt (s. S. 10, 11 der Studie). Für soziale (wie vorliegend), kulturelle und sportliche Einrichtungen werden Erbbaugrundstücke sogar häufiger ohne die Berechnung eines Erbbaurechtszinses vergeben (S. 3 der Studie). Denn bei der Bemessung des Erbbauzinses ist üblicherweise entscheidend, unter welchen Umständen das Erbbaurecht ausgegeben wird. Stehen soziale Zwecke des Erbbaurechts im Vordergrund, z.B. die Errichtung von Wohnungen für kinderreiche Familien oder Flüchtlinge oder der Bau eines Krankenhauses oder Pflegeheims, so muss das Bestreben der Grundstückseigentümer, meist des Staates oder der Gemeinde, sein, einen im Verhältnis geringen Erbbauzins zu verlangen, jedenfalls einen geringeren als die Verzinsung des etwaigen Grundstückskaufpreises ausmachen würde; dafür können aber dem Erbbauberechtigten zum Ausgleich entsprechende Auflagen gemacht werden (Winkler/Schlögel, Handbuch Erbbaurecht, 7. Auflage 2021, § 6 Erbbaurechtsgesetz [ErbbauRG] Rdnr. 67). Dieser Maßstab dürfte auch auf den vorliegenden Fall heranzuziehen sein, in welchem der Beklagte eine gemeinnützige Einrichtung als Ausdruck seiner Wohlfahrtspflege betreibt, deren Förderung gerade Zweck der C ausweislich ihrer Satzung ist. Auch ist der Beklagte erbbauvertraglich zur Errichtung eines Pflegeheims verpflichtet worden.

Schließlich ist es auch keineswegs erforderlich, wie der Beklagte anführt, den Erbbauzins nach dem Bodenrichtwert zu bestimmen – auch wenn dies bei der (hier nicht gegebenen) Verlängerung von Erbbaurechten nicht unüblich ist (s. S. 11 der vorgenannten Studie), wobei in diesen Fällen mangels Grundstückskauf gerade keine aktuell am Markt gewonnenen Erkenntnisse über den Grundstückswert zur Verfügung stehen. Im Allgemeinen wird die Höhe des Erbbauzinses vielmehr nach einem Prozentsatz des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks bestimmt (vgl. Rapp in Staudinger, ErbbauRG § 9a, Rdnr. 6; Winkler/Schlögel, a.a.O. Rdnr. 65). Da die C vorliegend das fragliche Grundstück gerade deswegen zu vergünstigten Bedingungen erhalten hat, wie der Beklagte selbst vorgetragen hat, weil sie sich zur Errichtung eines Pflegeheims darauf verpflichtet hat und der Beklagte mithin die Bedingungen des vergünstigten Erwerbs erst geschaffen hat, dürfte eine Bemessung eines Erbbauzinses aus mehr als dem von der C gezahlten Grundstückskaufpreises der an dieser Stelle vorzunehmenden (internen) Wirtschaftlichkeitsprüfung von vorneherein kaum standhalten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 197a SGG i.V.m. § 155 Abs.1 Verwaltungsgerichtsordnung, wobei der Kläger gemäß § 64 Abs. 3 Satz 2 SGB X von Gerichtskosten befreit ist. Die Kostenentscheidung richtet sich dabei nach dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen der Beteiligten bezogen auf die Höhe des mit dem angegriffenen Schiedsspruch bestimmten Investitionskostensatzes bzw. den zu erwartenden Auswirkungen auf eine zukünftige Festsetzung des Investitionskostensatzes. Insofern war insbesondere zu berücksichtigen, dass der Kläger ausdrücklich kein Angebot eines Investitionskostensatzes abgegeben und den Schiedsspruch in voller Höhe angegriffen hat.

Die Revision wird zugelassen (§ 160 Abs. 2 SGG).

Rechtskraft
Aus
Saved
2025-02-14