
Verfasser/-in: **Susanne Klein**
Telefon: **0221 809- 2085**
E-Mail: **susanne.klein@lvr.de**
Datum: **23.05.16**

Vermerk zu den Regelungen zur Ermittlung der ortsüblichen Grundstücks- miete nach der APG DVO:

Gesetzliche Regelungen:

§ 7

Aufwendungen bei Erbpacht von Grundstücken

(1) Stehen die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Grundstücke nicht im Eigentum der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, so sind die tatsächlich gezahlten beziehungsweise vertraglich geschuldeten Pachtzinsen anerkennungsfähig, soweit sie im Rahmen der ortsüblichen Erbbauzinsen für vergleichbare Grundstücke liegen. Neben der Gebäudegrundfläche und den zur Erschließung erforderlichen beziehungsweise planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen sind dabei Freiflächen bis max. 50 qm je von der Einrichtung vorgehaltenem Platz anzuerkennen. Unterliegen die Freiflächen neben der Nutzung durch die Einrichtung auch anderen Nutzungen, erfolgt eine anteilige Anerkennung.

§ 8

Miet- und Pacht aufwendungen

(5) Umfasst der Mietvertrag neben den langfristigen und sonstigen Anlagegütern auch das der Einrichtung dienende Grundstück, so erhöht sich der Vergleichsbetrag nach Absatz 1 um ein angemessenes Nutzungsentgelt, dessen Höhe in entsprechender Anwendung des § 7 zu ermitteln ist.

Begründung zu:

§ 7 Aufwendungen bei Erbpacht von Grundstücken

Erbpachtzinsen für die von der Einrichtung genutzten Grundstücke, die nicht im Eigentum der Trägerin / des Trägers stehen, sind bei der Festsetzung der abrechenbaren Kosten gemäß Absatz 1 anerkennungsfähig, wenn ihre Höhe im ortsüblichen Rahmen liegt. **Die Feststellung des ortsüblichen Rahmens obliegt dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe. Welcher Methode er sich hierzu bedient** (z.B. Ermittlung der tatsächlich in der Gemeinde bei vergleichbaren Grundstücken berechnete Erbpachtzinsen, Entwicklung einer Berechnungsformel zu in der Gemeinde festgelegten Grundstückswerten), **liegt im Rahmen seines Ermessens**. Er wird diese jedoch bekannt geben und innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs einheitlich gestalten müssen.

Zur Festsetzung der angemessenen Größe des Grundstücks wird neben den Gebäudegrundflächen und den für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Verkehrsflächen auf die Größe der Freiflächen des Einrichtungsgrundstücks abgestellt. Der vorgegebene Wert von 50 qm je Platz beruht auf einem Vorschlag der Landschaftsverbände. Ausnahmen im Rahmen des Ermessens nach § 10 Absatz 3 Nummer 2 APG sind nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zulässig.

Durch die Vorgabe dieses Wertes soll vermieden werden, dass durch die Förderung ein Anreiz geschaffen wird, Freiflächen, die nicht ausschließlich von der Einrichtung genutzt werden, dem für die Einrichtung gepachteten Grundstück zuzurechnen und damit in die anererkennungsfähigen Kosten der Einrichtung einzubeziehen. Sofern andere Nutzungen der Freiflächen vorliegen, ist ihr Anteil zu ermitteln und bei der Ermittlung der anererkennungsfähigen Größe herauszurechnen.

Umsetzung der gesetzlichen Regelungen durch den LVR:

- 1) Feststellung der anererkennungsfähigen Grundstücksflächen nach den Vorgaben der APG DVO
- 2) Feststellung des ortsüblichen Rahmens obliegt dem üSHT = LVR; Methode liegt im Ermessen des üSHT, er muss nur in seinem Gebiet einheitlich vorgehen

1) Feststellung der anererkennungsfähigen Grundstücksflächen

Grundsätzlich werden nur die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Grundstücke berücksichtigt, d.h. alle nicht durch die Einrichtung genutzten Grundstücksteile werden von der tatsächlichen Fläche des Grundstückes als sog. Fremdnutzung abgezogen.

Folgende tatsächlich vorhandene Flächen werden anerkannt:

- **Gebäudegrundfläche:** anerkannt wird hier nur die für den Betrieb der Einrichtung betriebsnotwendige Grundfläche
d.h. wenn die Pflegeeinrichtung in einem mehrstöckigen Gebäude untergebracht ist, wird die Gebäudegrundfläche nur anteilig anerkannt, da ansonsten eine Subventionierung der anderen Etagen durch die Investitionskosten erfolgen würde, dies widerspricht aber den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit
Bsp.: Tagespflege im Erdgeschoss eines Wohnhauses mit 3 Obergeschossen: Gebäudegrundfläche wird durch 4 geteilt
- **Verkehrsfläche:** anerkannt werden hier nur die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Verkehrsflächen, diese allerdings ohne Beschränkung
- **Freifläche:** anerkannt werden hier max. 50 qm pro Platz

Dies ist in Bearbeitungshinweisen für die Kolleginnen und Kollegen im Team wie folgt fest gehalten:

a) anzuerkennende Fläche

Setzt sich aus den Bestandteilen bebaute Fläche, Verkehrsflächen und Freiflächen zusammen. Für Freiflächen können max. 50 qm pro Platz berücksichtigt werden. Werden die Freiflächen und die Verkehrsflächen auch von anderen mit genutzt, so können sie nur entsprechend anteilig angesetzt werden. Die entsprechenden Flächen muss die Einrichtung in ihrem Antrag mitteilen. Zur Überprüfung, ob die angegebene

nen Flächen auch nur vom Pflegeheim genutzt werden oder ob z.B. noch ein Kindergarten auf demselben Grundstück ist, kann Google Earth oder alternativ auch die Flurkarte herangezogen werden.

Natürlich ist bei Einrichtungen in mehrgeschossigen Gebäuden mit mehreren Nutzern, die bebaute Fläche auf das tatsächliche Verhältnis der Nutzung zu reduzieren, da ansonsten die anders genutzten Einheiten durch die Tagespflege subventioniert würden. (z.B. Tagespflege in einem vierstöckigen Wohnhaus mit vier Wohnungen; die bebaute Fläche muss durch 4 geteilt werden)

Im Rahmen der bebauten Fläche werden auch die Terrassen mitberücksichtigt, da diese nach Din 277 mitgerechnet werden müssen.

2) Feststellung des ortsüblichen Rahmens für die Erbpacht / Grundstücks- miete

Auszug aus dem Festsetzungsbescheid zum Punkt Grundstücks miete (aktuelle Fassung):

„Die Methode zur Ermittlung einer ortsüblichen Grundstücks miete steht in meinem Ermessen. Ich habe mich zur Anwendung der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de) entschieden.

Das System stellt alle Bodenrichtwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen sowie die Grundstücksmarktberichte zur Verfügung.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind.

Die von den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichte tragen wesentlich zur Transparenz der örtlichen und regionalen Grundstücksmärkte bei. Sie geben einen fundierten Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten.

Die Anwendung der Informationen aus dem System boris.nrw ermöglicht - im Gegensatz zu einer telefonischen/schriftlichen Anfrage bei dem zuständigen Gutachterausschuss - die sofortige Nutzung der erforderlichen Daten und ist zur Bestimmung der ortsüblichen Grundstücks miete geeignet, erforderlich und angemessen.

Allerdings gelten die in den Grundstücksmarktberichten beschriebenen Werte nicht für Grundstücke, die als Pflegeeinrichtung genutzt werden. So werden für Flächen, die einer Sondernutzung unterliegen, entweder gar keine Bodenrichtwerte ausgewiesen oder die Grundstücksmarktberichte enthalten den Hinweis, dass für diese Flächen die angegebenen Richtwerte nicht gelten. Um auf die in diesen Fällen empfohlenen

(kostenintensiven) Verkehrswertgutachten durch öffentlich bestellte Sachverständige oder durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss verzichten zu können, habe ich im Rahmen meines Ermessens entschieden, den Bodenrichtwert für die bebaute Fläche zu 100% anzusetzen und für die restliche Fläche zu 50%. Damit wird der Unterschied der Sondernutzung gegenüber der sonstigen Nutzung hinreichend abgebildet, so dass auf eine Einzelbewertung des Grundstückes verzichtet werden kann.

Desweiteren habe ich im Rahmen meines Ermessens als Bemessungsgröße für die ortsübliche Erbpacht entschieden, als **Erbbauzinssatz** den Wert anzusetzen, der im Grundstücksmarktbericht NRW veröffentlicht wird. Dabei stelle ich im Jahr der Festsetzung jeweils auf den aktuell veröffentlichten Wert ab, d.h. für Feststellungen 2016 wird der veröffentlichte Wert aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 = 3,0 % angesetzt. Die Anwendung der Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht NRW ermöglicht - im Gegensatz zu einer telefonischen/schriftlichen Anfrage bei dem zuständigen Gutachterausschuss - die sofortige Nutzung der erforderlichen Daten und ist zur Bestimmung der ortsüblichen Grundstücksrente geeignet, erforderlich und angemessen

Die ortsübliche Grundstücksrente habe ich daher nach folgender Formel ermittelt: (Anerkennungsfähige bebaute Fläche x Bodenrichtwert) + (anererkennungsfähige Verkehrsfläche und Freifläche x Bodenrichtwert x 50%) x Erbbauzinssatz NRW.“

Dies ist in Bearbeitungshinweisen für die Kolleginnen und Kollegen im Team wie folgt fest gehalten:

Diese Methode wird in allen Berechnungen einheitlich angewendet, auch dann wenn der Träger der Einrichtung uns für das Grundstück ein offizielles Gutachten über den Bodenrichtwert vorlegt oder den tatsächlichen Erbpachtzins der Kommune versucht nachzuweisen.

Dies ist in Bearbeitungshinweisen für die Kolleginnen und Kollegen im Team wie folgt fest gehalten:

b) Grundstückswert

Wird aus dem Programm boris-nrw.de abgelesen. Hier sind die offiziellen Bodenrichtwerte für jede Kommune in NRW hinterlegt. Wir nehmen jeweils den Wert für mehrstöckige Gebäude für die konkrete Adresse. Gibt es keinen Wert für mehrstöckige Gebäude, nehmen wir den für ein- zweigeschossige Gebäude.

Hierbei wird für die bebaute Fläche 100% des Richtwertes angesetzt und für alle anderen Flächen 50%.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Werte in BORIS für unbebaute Flächen mit normaler Wohnbebauung gelten und für Sondergrundstücke Abschläge notwendig sind. Grundstücke für Pflegeheime gelten als Sondernutzung – für diese empfehlen die Gutachterausschüsse ein extra Gutachten. Um diese Kosten zu vermeiden, wird die pauschale Lösung angesetzt.

Dieses Verfahren wird konsequent bei allen Grundstücken angewendet, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Dies gilt auch, wenn der Träger uns Gutachten zum Bodenrichtwert vorlegt – diese werden von uns nicht berücksichtigt.

c) ortsüblicher Erbbauzinssatz

Da die Grundstücksmarktberichte im Rheinland meistens keinen ortsüblichen Erbpachtzins ausweisen, greifen wir auf den Grundstücksmarktbericht NRW und die dort veröffentlichten durchschnittlichen Zinssätze für Erbpacht in NRW zurück. Danach setzen wir bei der Berechnung aller Miet- und Eigentumseinrichtungen folgende Werte an:

Festsetzungen 2014	Bericht 2013	3,1%
Festsetzungen 2015	Bericht 2014	3,3%
Festsetzungen 2016	Bericht 2015	3,0%

Auch dieses Verfahren wird konsequent bei allen Berechnungen angewendet.

Im Auftrag
K L E I N