

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

Grundsatz: § 8 Abs. 2 APG DVO

Aufwendungen für die Miete langfristiger und sonstiger Anlagegüter sind als betriebsnotwendig anzuerkennen, wenn das zu zahlende Jahresentgelt die Summe nicht übersteigt, die für entsprechende Einrichtungen im Eigentum jährlich anererkennungsfähig wären (sog. Vergleichsbetrag).

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

- für jede Mieteinrichtung muss eine Vergleichsberechnung durchgeführt werden (Vergleich mit einer Eigentumseinrichtung)

- das Ergebnis der Vergleichsberechnung wird mit der **tatsächlichen** bzw. mit der **bisher anerkannten** Miete abgeglichen

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

Ergebnis der Vergleichsberechnung:

- ist die tatsächliche Miete **geringer** als der Vergleichsbetrag wird
 - => die **tatsächliche** Miete in voller Höhe anerkannt

- ist tatsächliche Miete **höher** als der Vergleichsbetrag wird
 - bei Neubauten nur der Vergleichsbetrag anerkannt (ab 02.11.2014)
 - bei Bestandseinrichtungen greift der „**Bestandsschutz**“

(zum Bestandsschutz erfolgen später noch nähere Erläuterungen)

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

Verfahren der Mietvergleichsberechnung nach § 8 Abs. 3 APG DVO:

Berücksichtigt werden folgende Parameter auf Basis der Angemessenheitsgrenze bei Inbetriebnahme:

- **langfristiges Anlagevermögen**
- **sonstiges Anlagevermögen**
- **fiktive Fremd- und Eigenkapitalzinsen**
- **Instandhaltungsaufwendungen**
- **ortsübliches Nutzungsentgelt für das Grundstück**
- **ggf. Aufwendungen für gesetzlich zwingende Umbauten (§ 8 Abs. 6 APG DVO)**

LWL-Finanzabteilung
Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI

LWL
Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

Beispiel:

Inbetriebnahme einer Einrichtung mit 80 Plätzen im Jahr 2006

➤ tatsächliche Miete beträgt: **680.000 €**

➤ bisher (zum 01.02.14) **anerkannte** Miete: **650.000 €**

➤ ermittelter Vergleichsbetrag APG DVO: **500.000 €**

Ergebnis: die **bisher anerkannte** Miete ist höher als der Vergleichsbetrag

Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015 5

LWL-Finanzabteilung
Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI

LWL
Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO


➤ Jetzt greift der **Bestandsschutz** nach § 8 Abs. 9 APG DVO wie folgt:


=> vom 02.11.2014 bis **31.12.2019** ist weiterhin die am **01.02.2014** anerkannte Miete von **650.000 €** anerkennungsfähig


=> Mieterhöhungen/Indexsteigerungen darüberhinaus werden nicht berücksichtigt


=> der Träger wird im Rahmen der Feststellung / Festsetzung über das Ergebnis der Vergleichsberechnung informiert

Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015 6

<p>LWL-Finanzabteilung Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI</p>	 Für die Menschen. Für Westfalen-Lippe.
<p><u>TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ ab dem 01.01.2020 wird max. der Vergleichsbetrag in Höhe von 500.000 € zzgl. 10% (lt. § 8 Abs. 9 APG DVO) berücksichtigt = 550.000 € ➤ Möchte der Träger ab dem 01.01.2020 weiterhin die bisher anerkannte Miete (oder noch mehr) refinanziert bekommen, muss er beim zuständigen örtl. SHT eine Ausnahmegenehmigung nach § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG NRW beantragen (Bestandseinrichtungen mit Mietvertrag vor dem 01.02.2014). 	
Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015	7

<p>LWL-Finanzabteilung Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI</p>	 Für die Menschen. Für Westfalen-Lippe.
<p><u>TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO</u></p>	
<p>Wichtig für die örtlichen Träger:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung muss bis zum 01.01.2017 gestellt werden <p style="margin-left: 40px;">(die frühzeitige Beantragung wurde verankert, um auch bis zur Umsetzung im Jahr 2020 eine gerichtliche Überprüfung zu ermöglichen, vgl. Begründung zu § 8 Abs. 9 letzter Absatz)</p>	
Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015	8

LWL-Finanzabteilung Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI	 Für die Menschen. Für Westfalen-Lippe.
<u>TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO</u>	
Wichtig für die örtlichen Träger:	
<p>➤ Der bis zum 31.12.2019 gewährte Bestandsschutz gibt dem Träger die Möglichkeit mit seinem Vermieter über eine Anpassung der mietvertraglichen Situation zu verhandeln.</p> <p>Hier sollte der örtl. SHT immer nachfassen, ob ein Einigungsversuch mit dem Vermieter stattgefunden hat.</p> <p>(vgl. Begründung zu § 8 Abs. 9 APG DVO)</p>	
<small>Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015</small>	<small>9</small>

LWL-Finanzabteilung Vertragsrecht und Finanzierung SGB VIII / SGB XI	 Für die Menschen. Für Westfalen-Lippe.
<u>TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO</u>	
<p>Folgende Punkte sind seitens des örtl. Trägers lt. der Begründung zur APG DVO bei der Entscheidung zu berücksichtigen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • damalige Begründung für die Miethöhe bei Inbetriebnahme • Änderungsmöglichkeiten im Mietvertrag (Verhandlung mit dem Vermieter) • Bedarfssituation und Versorgungsalternativen; • Handlungsalternativen • wirtschaftliche Auswirkungen für den Träger 	
<small>Infoveranstaltung für die Mitgliedskörperschaften am 24.11.2015</small>	<small>10</small>

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

- die Entscheidung des örtl. SHT muss innerhalb **von 6 Monaten** erfolgen
- das Einvernehmen mit Landschaftsverband **soll** angestrebt werden
- die Entscheidung ist eine Ermessensentscheidung
(s. auch Begründung zu § 8 Abs. 9 APG DVO)

TOP 5: Bestandsschutz für Mieteinrichtungen nach § 8 Abs. 9 APG DVO

Wichtig:

Grundsätzlich hat jeder Vermieter die Möglichkeit, seine Herstellungskosten und seine Finanzierung offen zu legen (sog. **konkrete** Vergleichsberechnung, d.h. die Mieteinrichtung wird wie ein Eigentümer berechnet).

Dann erhält der Träger für sein langfristiges, anerkanntes Anlagevermögen eine Refinanzierung über 25 /50 Jahre (4 %/2 %) wie im Eigentum. Nach Ablauf der 25/50 Jahre entfällt dann aber die Refinanzierung im langfristigen Bereich, während die 2% Refinanzierung bei der **fiktiven** Mietvergleichsberechnung unbegrenzt läuft.