

## **S 9 P 184/16**

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
SG Köln (NRW)  
Sachgebiet  
Pflegeversicherung  
Abteilung  
9  
1. Instanz  
SG Köln (NRW)  
Aktenzeichen  
S 9 P 184/16  
Datum  
03.04.2019  
2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen  
L 5 P 87/19  
Datum  
-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
Die Klage wird abgewiesen. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand:

Streitig ist die Festsetzung anererkennungsfähiger Aufwendungen nach § 12 der Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und [§ 92](#) des Elften Buches des Sozialgesetzbuches (SGB XI) (APG DVO NRW).

Die Klägerin betreibt ein vollstationäres Pflegeheim in A mit 80 Einzelzimmern, das zum 01.03.2015 in Betrieb genommen wurde. Der Pachtzins betrug ab 01.03.2016 507.000 EUR. Weiter wurde im Pachtvertrag geregelt, dass dem Verpächter die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten obliegen. Kleinreparaturen bis zu einem Betrag i.H.v. 1000,00 EUR für den Einzelfall trägt der Pächter bis zu max. 5000,00 EUR im Jahr. Mit Bescheid vom 17.02.2016 setzte der Beklagte die anererkennungsfähigen Aufwendungen für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 für ein Einzelzimmer täglich auf 23,38 EUR und monatlich auf 711,22 EUR fest. Dabei ging der Beklagte bei der Ermittlung der zu Grunde liegenden Vergleichsberechnung von einem zu berücksichtigenden Gesamtaufwand von 546.172,31 EUR aus. Dagegen legte die Klägerin Widerspruch ein und vertrat die Auffassung, dass die Vergleichsberechnung auch die Finanzierungsaufwendungen für fiktives Fremdkapital nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 APG DVO NRW impliziere. Diese seien in dem Bescheid vom 02.09.2015 noch mit 145.984,86 EUR, mit dem streitgegenständlichen Bescheid aber mit 143.603,90 festgesetzt worden. Woraus sich diese Differenz trotz inhaltsgleichem Zins- und Tilgungsplan ergebe, erschließe sich aus beiden Bescheiden nicht. Berechnet werde der Finanzierungsaufwand nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 APG DVO NRW: "Der fiktive Vergleichsbetrag ermittelt sich aus der Addition folgender Beträge: Fiktive Darlehenszinsen, die für ein Darlehen i.H.v. 80 % des Betrages nach § 2 Abs. 3 S. 1 oder § 2 Abs. 3 zu zahlen wären. Der fiktive Zinsbetrag ergibt sich aus der durchschnittlichen jährlichen Zinsbelastung für ein auf 10 Jahre ausgelegtes Darlehen mit einer durchschnittlichen jährlichen Tilgung von 2 %." Ausweislich einer E-Mail vom 01.05.2016 habe der Beklagte mitgeteilt, dass der mitgesandte Zins- und Tilgungsplan für die Dauer von 10 Jahren festgesetzt worden sei und sich innerhalb dieses Zeitraums nicht ändere. Dies bedeute, dass eine Änderung erst im Jahre 2025 eintrete. Weshalb sich also nunmehr zu dem Bescheid von 2015 eine Differenz der Finanzierungsaufwendungen für fiktives Fremdkapital i.H.v. 2.380,96 EUR ergebe, erschließe sich in Anbetracht des geltenden und unveränderten Zins- und Tilgungsplanes nicht. Folgerichtig wäre in dem angefochtenen Bescheid der Betrag von Finanzierungsaufwendungen für fiktives Fremdkapital von 145.984,86 EUR in Ansatz zu bringen, so dass sich ein zu berücksichtigender Gesamtaufwand von 548.553,27 EUR ergebe. Im Übrigen sei auch die Berechnung der Grundstücksrente fehlerhaft. Die vorgenommene Beschränkung der Freiflächen entspreche nicht dem Verordnungstext aus § 7 APG DVO NRW. Mit Bescheid vom 02.09.2015 habe der Beklagte richtigerweise die gesamte Grundstücksfläche von 1.475,00 mit 290,00 EUR multipliziert. Von diesem Betrag habe er die Höhe des Erbpachtzinses von 3 %, mithin einen Betrag von 12.390,00 EUR, als Grundstücksrente anerkannt. Die mit dem angefochtenen Bescheid vorgenommene Berechnung beruhe, obgleich die Gebäudeflächen unverändert geblieben seien, auf einer anderen, unrichtigen Berechnungsmethode. Denn wie der Beklagte trotz der gleichen Flächengrößen und des gleich bleibenden ortsüblichen Erbpachtzinses von 3 % auf 10.290,00 EUR anstatt auf 12.390,00 EUR komme, erschließe sich nicht. Den Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 14.07.2016 zurück. Gemäß § 10 Abs. 8 S. 2 APG NRW könnten die tatsächlichen Mietzahlungen für betriebsnotwendige Anlagegüter als Aufwendungen im Sinne des [§ 82 Abs. 3 SGB XI](#) anerkannt werden, sofern sie notwendig und angemessen seien. Die Anerkennungsfähigkeit der Zahlungen sei dabei auf die Beträge beschränkt, die bei einer vergleichbaren Einrichtung im Eigentum des Trägers anererkennungsfähig wären. Nach Abs. 9 dieser Vorschrift solle in einer Rechtsverordnung das Verfahren der Vergleichsberechnung bei Miete geregelt werden. § 8 APG DVO NRW regle das Verfahren der Vergleichsberechnung bei Miet- und Pachtrenten. Nach dessen Abs. 2 seien Aufwendungen für die Miete langfristiger und sonstiger Anlagegüter als betriebsnotwendig anzuerkennen, wenn das zu zahlende Jahresentgelt die Summe nicht übersteige, die für entsprechende Einrichtungen im Eigentum des Klägers jährlich anererkennungsfähig wären (Vergleichsbetrag). Hierbei könne sich der Träger zwischen fiktiver oder konkreter

Vergleichsberechnung entscheiden. Vorliegend sei die fiktive Vergleichsberechnung nach § 8 Abs. 3 APG DVO NRW gewählt worden, die eine zu berücksichtigende Jahresmiete von 504.172,31 EUR für 2016 und 2017 ergeben habe. Die tatsächliche Miete betrage 507.000 EUR. Sofern eingewandt werde, dass der Gesamtaufwand für 2015 bei 549.000 höher gelegen habe als nunmehr für 2016 und 2017 von 546.172,31 EUR und damit die Finanzierungsaufwendungen für das fiktive Fremdkapital nunmehr bei 143.603,90 EUR statt bei 145.984,86 EUR lägen, obwohl der Zins- und Tilgungsplan identisch und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 APG DVO NRW für zehn Jahre festgesetzt worden seien, werde auf nachträgliche Zinsänderungen durch die Bundesbank verwiesen. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 S. 2 und 3 APG DVO NRW ergebe sich der fiktive Zinsbetrag aus der durchschnittlichen jährlichen Zinsbelastung für ein auf 10 Jahre ausgelegtes Darlehen mit einer durchschnittlichen jährlichen Tilgung von 2 %. Als Zinssatz werde der durchschnittliche Zinssatz für entsprechende Darlehen in den zwölf Monaten vor der erstmaligen Inbetriebnahme auf der Grundlage der von der Bundesbank im Rahmen der Kapitalmarktstatistik veröffentlichten "Zinssätze für Wohnungsbaukredite von über zehn Jahren für das Neugeschäft der Deutschen Bank" zugrunde gelegt. Hierbei gehe der Landesgesetzgeber bezüglich der Anerkennung der Finanzierungsaufwendungen für Investitionsaufwendungen für sonstige und langfristige Anlagegüter davon aus, dass realistisch keine 100%ige Fremdkapitalfinanzierung erfolge. Daher werde eine Fremdkapitalquote von 80 % zugrunde gelegt. Hierbei seien bei der fiktiven Vergleichsberechnung die Zinsen einzurechnen, die für ein zehnjähriges Darlehen mit einer jährlichen Tilgung von 2 % entstünden. Da davon auszugehen sei, dass Finanzierungsbedingungen stets eine gewisse Zeit vor der Inbetriebnahme festgelegt würden, werde der durchschnittliche Zinssatz des vorherigen Zwölfmonatszeitraums angewendet. Die Zinsen für das Fremdkapital basierten auf den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank. Diese habe im Spätsommer 2015 nach Vorgaben der EZB das Hochrechnungsverfahren für die Ermittlung der Zinsen rückwirkend geändert. Da die Festsetzung für 2015 vor der Änderung der Zinsen erfolgt sei, sei in dieser Festsetzung mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,5 % und 145.984,86 EUR Zinsen gerechnet worden. Die Festsetzung für 2016 und 2017 sei dann auf der Basis der korrigierten Zinsen erfolgt, so dass hier mit einem Zinssatz von 2,46 % und 143.603,90 EUR festgesetzt worden sei. Weiter werde eingewandt, dass im Bescheid für 2015 die gesamte Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert worden sei, um sodann den Erbpachtzins von 3 % zu ermitteln. In der fiktiven Vergleichsberechnung für 2016 und 2017 sei trotz gleicher Fläche und gleichem Erbpachtzins statt 12.390 EUR 10.290 EUR als fiktive Grundstücksrente ermittelt worden. Diese Differenz ergebe sich aus der geänderten Berechnungsweise der Grundstücksrente. Für die Festsetzung 2015 sei die Frei- und Verkehrsfläche zu 100 % mit dem Bodenrichtwert berücksichtigt worden, für 2016 dann nur noch zu 50 %. Umfasse der Mietvertrag neben den langfristigen und sonstigen Anlagegütern auch das der Einrichtung dienende Grundstück, so erhöhe sich nach § 8 Abs. 5 APG DVO NRW der Vergleichsbetrag um ein angemessenes Nutzungsentgelt, dessen Höhe in entsprechender Anwendung des § 7 APG DVO NRW zu ermitteln sei. § 7 Abs. 1 APG DVO NRW regle die Höhe der Aufwendungen der Erbpacht von Grundstücken. Stünden die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Grundstücke nicht im Eigentum des Trägers der Einrichtung, so seien die tatsächlich gezahlten bzw. vertraglich geschuldeten Pachtzinsen anerkennungsfähig, soweit sie im Rahmen der ortsüblichen Erbbauzinsen für vergleichbare Grundstücke lägen. Neben der Gebäudegrundfläche und den zur Erschließung erforderlichen bzw. planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen seien dabei Freiflächen bis max. 50 m<sup>2</sup> je von der Einrichtung vorgehaltenen Platz anzuerkennen. Unterlägen die Freiflächen neben der Nutzung durch die Einrichtung auch anderen Nutzungen, erfolge eine anteilige Anerkennung. Zur Gleichbehandlung mit den Eigentumseinrichtungen sei der vergleichbare Grundstückspachtwert zu berücksichtigen. Erbpachtzinsen seien bei der Festsetzung der abrechenbaren Kosten anerkennungsfähig, wenn ihre Höhe im ortsüblichen Rahmen liege. Die Feststellung des ortsüblichen Rahmens obliege dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe. Welcher Methode er sich hierzu bediene, liege in seinem Ermessen. Die Berechnungsformel sei bekannt zu geben und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des zuständigen überörtlichen Sozialhilfeträgers, hier LVR Rheinland, einheitlich anzuwenden. Für das hier betroffene Grundstück sei im Bericht des Gutachterausschusses für Euskirchen kein ortsüblicher Erbpachtzins ermittelt und veröffentlicht worden. Aus Gründen der Gleichbehandlung sei daher einheitlich für das Rheinland der in BORISplus.NRW veröffentlichte Bodenrichtwert herangezogen worden, der durch die im Rahmen des Baurechts tätigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung veröffentlicht werde. Von dem so bemessenen Grundstückswert sei dann in einem zweiten Schritt der durch den oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktbericht NRW festgelegte NRW-weit ermittelte Erbbauzins übernommen worden. Im Rahmen der Festsetzung sei der jeweilige aktuell veröffentlichte Wert des Vorjahres zugrunde gelegt worden. Für den Zeitraum 2016 und 2017 sei daher ermessensfehlerfrei von einem Erbpachtzins von 3,0 % auszugehen. Streitig sei die Halbierung des Bodenrichtwertes für die Frei- und Verkehrsflächen. Die anzuerkennende Fläche setze sich je nach Nutzung aus bebauter Fläche, Verkehrsfläche und Freifläche zusammen. Das fragliche Grundstück der vollstationären Pflegeeinrichtung betrage 1.475 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert habe 2015 280 EUR für baureifes Land der Nutzungsart Mischgebiet mit einer Geschosshöhe III, bei der Geschoßflächenzahl von 1,2, einer Tiefe von 35 m und einer Breite von 18 m betragen. Die einzelnen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone könnten in ihren wertrelevanten Merkmalen aber von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Solche Abweichungen bewirkten Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert, die aus den Umrechnungsvorschriften des Gutachterausschusses abgeleitet würden. Darüber hinaus gebe es Sonderfälle. Dies seien Flächen, die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlicher Verhältnisse unterlägen, so dass kein Bodenrichtwert abgeleitet werden könne. Diese würden im Allgemeinen als eigene Zonen ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Um insbesondere für Pflegeeinrichtungen auf großen Grundstücken den Erbpachtzins angemessen zu ermitteln, wäre ein kostenintensives Einzelverkehrswertgutachten durch einen bestellten Sachverständigen oder durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss erforderlich. Stattdessen habe der Beklagte im Rahmen seines Ermessens, um entsprechende Kosten zu sparen als auch zur Verwaltungsvereinfachung und Gleichbehandlung die Verkehrs- wie auch die Freifläche nur mit dem halben Bodenrichtwert angesetzt. Dies sei auch sachgemäß, da der Lagewert dieser Flächen nicht dem Wert der zu bebauenden Fläche entspreche. Auch der landesrechtliche Verordnungsgeber differenziere zwischen Gebäudegrundflächen, den zur Erschließung erforderlichen bzw. planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen und den Freiflächen. Deren unterschiedliche Bewertung zur Gebäudegrundfläche im Rahmen des Bodenrichtwertes beruhe somit auf dem sachlichen Grund des fehlenden Bodenrichtwertes für die Pflegeeinrichtung. Um ein praktikables und wirtschaftliches Verwaltungsverfahren zu installieren, habe der Beklagte sich aufgrund des fehlenden konkreten Bodenrichtwertes des streitigen Grundstücks sowie aus Gleichbehandlungsgründen zu dieser Verwaltungspraxis im Rahmen seines Ermessens entschlossen. Dies habe sich erst im Verwaltungsverfahren nach der Rechtsänderung mit der zunehmenden Anzahl an Feststellungsbescheiden herausgestellt, so dass es zu einer Umstellung der Methode gekommen sei. Die Grundstücksrente analog Erbpacht sei daher, wie aus der Anlage Mietvergleichsberechnung zum Festsetzungsbescheid ersichtlich, wie folgt berechnet worden: Der Bodenrichtwert von 280 EUR sei mit der bebauten Fläche von 975 m<sup>2</sup> multipliziert worden, um dann den 3,0 % Erbbauzins zu ermitteln. Von der anerkennungsfähigen Fläche von 1.475 m<sup>2</sup> sei die bebaute Fläche abgezogen worden und der Differenzwert mit dem halben Bodenrichtwert multipliziert worden, um dann vom Produkt wieder mit dem einschlägigen Erbbauzins zu errechnen. Die Addition dieser Beträge habe eine Grundstücksrente von 10.290 EUR ergeben. Ein Ermessensfehlergebrauch sei somit nicht ersichtlich, da der Sachverhalt richtig ermittelt worden und die gewählte Methode nicht unsachgemäß sei.

Dagegen hat die Klägerin am 22.08.2016 Klage erhoben, mit der sie eine höhere Festsetzung der Investitionskosten pro Einzelzimmer

begehrt. Es möge zutreffend sein, dass die EZB das durch das Hochrechnungsverfahren ergebende Zinsniveau bei ihren Berechnungen zugrunde gelegt habe. Jedoch erschließe sich nicht, weshalb dann der Zins- und Tilgungsplan auf Basis der korrigierten Zinsen identisch zum Vorjahr sei. Die im Widerspruchsbescheid erwähnte geänderte Berechnungsweise der Grundstücksrente erschließe sich weder aus dem Verordnungstext noch aus einer fehlerfreien Ermessensausübung der Beklagten. Es werde verkannt, dass die diesbezügliche Berechnung in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig sei. Sie verstoße gegen § 7 APG DVO NRW, wonach neben den Gebäudegrundflächen und den zur Erschließung erforderlichen bzw. planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen bei Flächen bis max. 50 m<sup>2</sup> je von der Einrichtung vorgehaltenem Platz anzuerkennen seien. Zwar nenne der Ordnungsgeber eine eindeutige Berechnungsweise nicht, die Anerkennung der hälftigen Frei- und Verkehrsflächen werde jedenfalls nicht vorgesehen. Es obliege zwar der Gemeinde, sich im Rahmen des Ermessens eine Berechnungsformel zu geben, diese sei jedoch einheitlich anzuwenden. Inwiefern diese von einem zum anderen Jahr geändert werden könne, werde aus der Ordnungsbegründung nicht ersichtlich und entspreche auch dem Willen des Gesetzgebers nicht. Könnte sich der Beklagte zu jedem Zeitpunkt zu seinen Gunsten eine neue Berechnungsformel geben, verstieße dies gegen das Willkürverbot und sei rechtswidrig. Die neue Berechnungsformel des Beklagten verstoße gegen den Willen des Ordnungsgebers, so dass die Ausführungen des Beklagten nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Die Berechnungsweise zu den Gebäudegrundflächen und den zur Erschließung erforderlichen bzw. planungsrechtlich vorgeschriebenen Verkehrsflächen sei damit unzutreffend, so dass richtigerweise die Grundstücksflächen wie im alten Bescheid auf einen Betrag von 12.390 EUR und eben nicht auf 10.290 EUR festgesetzt werden müssten. Zusätzlich werde auf die Vorschrift des § 8 Abs. 3 Nr. 3 und 4 APG DVO NRW verwiesen, wonach der Zins- und Tilgungsplan für zehn Jahre festgesetzt werde und sich in diesem Zeitraum nicht ändere.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 17.02.2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14.07.2016 zu verurteilen, die Investitionskosten täglich auf 23,47 EUR sowie monatlich auf 713,96 EUR festzusetzen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte verweist auf seine Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird verwiesen auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Verwaltungsakten des Beklagten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.

Die Klägerin ist durch die angefochtenen Bescheide des Beklagten nicht beschwert im Sinne des [§ 54 Abs. 2 S. 1](#) des Sozialgerichtsgesetzes (SGG), denn die Bescheide sind rechtmäßig. Der Beklagte hat die anerkennungsfähigen Aufwendungen zutreffend festgestellt.

Gemäß [§ 82 Abs. 3 S. 3](#) des Elften Buches des Sozialgesetzbuches (SGB XI) wird das Nähere der gesonderten Berechnung der Investitionskosten, insbesondere auch zu Art, Höhe und Laufzeit sowie die Verteilung der gesondert berechenbaren Aufwendungen auf die Pflegebedürftigen einschließlich der Berücksichtigung pauschalierter Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen wie der zugrunde zu legenden Belegungsquote durch Landesrecht bestimmt. Dementsprechend wurde 1996 erstmalig ein Landespflegegesetz in NRW erlassen mit diversen Rechtsverordnungen, das mittlerweile durch das APG NRW abgelöst worden ist. Nach § 10 Abs. 9 APG NRW wird das für die Pflegeversicherung zuständige Ministerium ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Landtag durch Rechtsverordnung das Nähere zu regeln zur Ermittlung der förderativen Aufwendungen, insbesondere zum Verfahren und zur Art und Höhe und linearen Verteilung der anerkennungsfähigen Aufwendungen sowie der Berechnung zur Verteilung der anerkannten Beträge auf die Pflegebedürftigen. Des Weiteren gilt die Ermächtigung für das Verfahren einer Vergleichsberechnung für Miete sowie für das Verwaltungsverfahren zur gesonderten Berechnung nicht geförderter Aufwendungen gemäß [§ 82 Abs. 3 SGB XI](#). Nach [§ 82 Abs. 3 S. 1 SGB XI](#) i.V.m. § 15 APG NRW i.V.m. §§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1 APG DVO NRW können Pflegeeinrichtungen den Pflegebedürftigen betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen nach Abs. 2 Nr. 1 oder Aufwendungen für Miete, Pacht, Nutzung oder Mitbenutzung von Gebäuden oder sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter nach Abs. 2 Nr. 3, die durch öffentliche Förderung gemäß § 9 nicht vollständig gedeckt sind, gesondert in Rechnung stellen. Gleiches gilt, soweit die Aufwendungen nach S. 1 vom Land durch Darlehen oder sonstige rückzahlbare Zuschüsse gefördert werden. Die gesonderte Berechnung bedarf der Zustimmung der zuständigen Landesbehörde. Die zuständige Behörde ist der überörtliche Sozialhilfeträger. Insofern ist der Beklagte für den Erlass der angegriffenen Bescheide zuständig. Grundlage der Finanzierung von stationären Pflegeeinrichtungen nach [§§ 9, 82 Abs. 3 SGB XI](#) ist die Ermittlung der betriebsnotwendigen förderungsfähigen Aufwendungen im Sinne des [§ 82 Abs. 2](#) und 80 Abs. 2 Nr. 1 und 3 SGB XI durch den zuständigen überörtlichen Träger der Sozialhilfe. Anerkennungsfähig sind nach § 10 Abs. 2 APG NRW dabei Aufwendungen, die für bereits durchgeführte Maßnahmen angefallen und betriebsnotwendig sind. Aufwendungen gelten als betriebsnotwendig nach § 10 Abs. 3 APG NRW, wenn sie den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen und insbesondere landesrechtlich festgelegte Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten bei Gewährleistung der gesetzlichen und fachlichen Standards. Gemäß § 10 Abs. 7 APG NRW gelten für stationäre Pflegeeinrichtungen einheitliche Anforderungen an die Anerkennungsfähigkeit von Aufwendungen, es sei denn, in der Vergangenheit sind abweichende Angemessenheitsgrenzen und Verteilungszeiträume anerkannt worden. Diese gelten dann auch weiterhin fort. In Anwendung dieser Grundsätze ist die Festsetzung durch den Beklagten zutreffend erfolgt. Die Kammer nimmt Bezug auf die erschöpfenden und zutreffenden Ausführungen des Beklagten in dem angefochtenen Widerspruchsbescheid und schließt sich diesen in vollem Umfang an. Bezüglich der dagegen erhobenen Einwände hat der Beklagte plausibel ausgeführt, dass die Zins- und Tilgungspläne in 2015 und 2016 nicht identisch seien. Eventuell sei ein falscher Zins- und Tilgungsplan übersandt worden. Bei der fiktiven Mietvergleichsberechnung für das Grundstück handle es sich um ein neues Verfahren. Die entsprechende Verwaltungspraxis hierzu habe zunächst gefunden werden müssen. Vor und nach der Änderung der Verwaltungspraxis seien alle Einrichtungen jeweils nach der gleichen Methode berechnet worden. Die Umstellung der Berechnung beruhe auf den sachlichen Grund, dass der Bodenrichtwert in der Regel nicht die Bebauung mit einem Pflegewohnheim vorsehe und entsprechende Umrechnungskoeffizienten nicht vorhanden seien. Um aber nicht ein kostenverursachendes Gutachten des jeweiligen Gutachterausschusses einzuholen und um nicht

eine weitere Verfahrensverzögerung zu verursachen, sei der Bodenrichtwert für Verkehrs- und Freiflächen halbiert worden. Für dieses Vorgehen habe auch die Gefahr gesprochen, dass die jeweiligen Gutachterausschüsse unterschiedliche Bewertungsmethoden anwenden würden. All dies habe zu einer Neubewertung der Methodik geführt. Die Verwaltungspraxis der nicht sachgerechten Bewertung des gesamten Grundstücks mit dem hierfür nicht vorgesehenen Bodenrichtwert habe geändert werden dürfen. Der Bodenrichtwert sei damit für die Sonderimmobilie passend gemacht worden. Ein Ermessensfehlergebrauch sei somit nicht ersichtlich, da der Sachverhalt richtig ermittelt worden und die gewählte Methode nicht unsachgemäß sei. Die gewählte Methode sei nicht willkürlich, da sie für die Einzelfallgerechtigkeit Ausnahmen ermögliche und zum anderen an die landesgesetzliche Regelung anknüpfe. Sie sei zudem praktikabel, schnell und flexibel. Würde in jedem Fall ein Gutachten angefordert und dies bei jeder neuen Festsetzung, würde es zu Verfahrensverzögerungen kommen und es würde sich die Frage stellen, wer die Gutachterkosten zu tragen habe. Müsse dies von Seiten des Beklagten erfolgen, käme eine hohe Kostenlast auf die Allgemeinheit zu. Zudem könnten die Gutachter zu unterschiedlichen Berechnungsmethoden gelangen, die dann zu einer Ungleichbehandlung und zu weiteren Rechtsstreitigkeiten führen würden. Nach § 8 Abs. 3 Z. 3 und 4 APG DVO NRW werde der Zins- und Tilgungsplan für zehn Jahre festgesetzt. Da die Festsetzung in 2015 vor der rückwirkenden Änderung der Deutschen Bundesbank erfolgt sei, sei diese dann in dem zweiten Zins- und Tilgungsplan umgesetzt worden. Damit sei der ursprüngliche Zins- und Tilgungsplan von Anfang an rechtswidrig gewesen und sei entsprechend korrigiert worden. Diesen überzeugenden Ausführungen des Beklagten schließt sich die Kammer in vollem Umfang an.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 197a SGG](#) in Verbindung mit [§ 154 Abs. 1](#) der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2019-10-01