

L 7 SO 1852/22 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 1852/22 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 19. Mai 2022 - 03/21 - aufgehoben.

Der Kläger trägt drei Viertel und der Beklagte ein Viertel der Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

Zwischen den Beteiligten ist der Schiedsspruch vom 19. Mai 2022 - 03/21 - der Schiedsstelle nach [§ 81](#) Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) Baden-Württemberg (im Weiteren: Schiedsstelle) über die Höhe von Investitionskosten für vollstationäre Pflegeplätze des Pflegeheims Seniorenzentrum B1, M1, im Zeitraum vom 1. August 2021 bis zum 31. Juli 2022 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) 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 B2 (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 B2, 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).

Mit Kaufvertrag vom 12. Juni 2019 erwarb die C von der Gemeinde M1 ein 3.529 m² großes Grundstück (Flst. 868, Grundbuch U1 Bl. 6055 BV Nr. 1, im Weiteren: Grundstück) zu einem Kaufpreis von 60 Euro/m², insgesamt mithin von 211.740 Euro. Hierbei gingen die Vertragsparteien von einem Grundstückswert von 120 Euro/m² aus und vereinbarten als weitere Gegenleistung für die Differenz zwischen

Kaufpreis und angenommenen Grundstückswert die Gewährung von 21 Belegungsrechten bei einem angenommenen Wert von 10.000 Euro je Belegungsrecht (§ 3 Nr. 1 und 2 des Kaufvertrages). Hierzu enthielt der Kaufvertrag unter anderem die folgenden Regelungen:

„§ 10 Nutzung- und Veräußerungsbeschränkungen, Belegungsrechte

1. Nutzung- und Veräußerungsbeschränkung, Rückerwerbsrecht

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, das Vertragsobjekt ausschließlich mit einer Einrichtung zur Unterstützung von Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf zu bebauen oder bebauen zu lassen und ausschließlich zum Zweck des Betriebs einer solchen Einrichtung zu nutzen oder nutzen zu lassen.

[...]

2. Belegungsrechte

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer die Belegung des auf dem Vertragsobjekt noch zu errichtenden Pflegeheims so zu gestalten, dass von der Gesamtkapazität jeweils 21 der insgesamt vorhandenen Plätze bevorzugt an Einwohner der Gemeinde M1 oder eingemeindete Ortschaften („Vorzugsbewerber“) vergeben werden. [...] Liegen weniger Anträge von Vorzugsbewerbern vor, dürfen freie Plätze an Fremdbewerber vergeben werden. [...]"

Am 9. Juli 2019 schlossen der Beklagte als Erbbauberechtigter und die C als Grundstückseigentümer – jeweils vertreten durch sowohl K1 und R1 als gesamtvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des [§ 181 BGB](#) befreite (Bl. 575, 577 Schiedsstellenakte) Vorstandsmitglieder – einen Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück für die Zeit vom 1. August 2019 bis zum 31. Juli 2059.

Der Erbbaurechtsvertrag, der auf die Kaufvertragsurkunde zwischen der C und der Gemeinde M1 als Bezugsurkunde verwies, 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.

[...]

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Nutzung- und Veräußerungsbeschränkungen ausweislich § 10 der Bezugsurkunde einzuhalten und diese Verpflichtung wiederum einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

[...]

§ 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 25.408,80 €, errechnet mit 6 % aus einem Grundstückswert von 120 € pro m², mithin 423.408 €, zahlbar ab dem 01.08.2019.

[...]

Eine Anpassungsklausel ist ausdrücklich nicht vereinbart.

[...]"

Der Beklagte begann Ende September 2019 mit dem Bau des Seniorenzentrums B1 auf dem Grundstück. Die Pflegeeinrichtung wurde im Juni 2021 eröffnet. Für diese besteht ein Versorgungsvertrag nach [§ 72](#) Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) über 45 Plätze für vollstationäre Pflege einschließlich zehn Kurzzeitpflegeplätzen. In dem Seniorenzentrum befinden sich neben der Pflegeeinrichtung noch eine Tagespflege mit 20 Plätzen sowie neun Seniorenwohnungen.

Mit Schreiben vom 15. April 2021 forderte der Beklagte den Kläger zu Verhandlungen über die Festsetzung der Pflege- und Investitionskosten für das Seniorenzentrum B1 M1 auf. Über diese Aufforderung erfolgte auch eine Meldung an den Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS). Dem Kläger teilte der Beklagte u.a. mit, dass von Mai 2020 als mittlerer Bauzeit ausgegangen worden sei und die Abrechnung der gesamten Baukosten durch den Generalunternehmer zum Ende der Bauzeit mit 19 % Mehrwertsteuer erfolge (E-Mail vom 17. Mai 2021). Die Investitionskosten bezifferte der Beklagte mit 29,78 Euro je Tag und Platz, wobei in der Berechnung für das Pflegeheim anteilig – jeweils pro Platz und Jahr (gerechnet mit 352 Belegungstagen) – Erbbauzinsen von 398,00 Euro (insgesamt 17.898,00 p.a.), Gebäudekosten von 150.876,00 Euro und Inventarkosten von 10.232 Euro zugrunde lagen. Für die Inventarkosten zog der Beklagte dabei den entsprechenden Kostenrichtwert heran, wie er sich aus der Fortschreibung des KVJS (Bl. 7 Bd. I Verw.-Akte) der Kostenrichtwerte für vollstationäre Pflegeplätze gemäß dem Abschlussbericht des Ministeriums des für Soziales und Integration Baden-Württemberg über die Arbeitsgruppe Investitionskostenberechnung vom 6. Juni 2018, indexiert auf den Mai 2020, ergab

(im Weiteren angeführte Kostenrichtwerte beziehen sich ebenfalls darauf – Anmerkung des Senats).

Nachdem Kläger und Beklagter keine Einigung erzielten, rief der Beklagte mit am 1. Juni 2021 zugegangenem Schreiben vom 27. Mai 2021 die Schiedsstelle an und beantragte zunächst wiederum die Festsetzung eines Investitionskostensatzes von 29,78 Euro je Platz und Tag. Hierbei machte der Beklagte zusätzlich Anschaffungskosten für ein Kfz (VW-Bus) geltend und berücksichtigte nunmehr einen Erbbauzins von 215 Euro je Platz und Jahr (insgesamt 9.681,00 Euro p.a.). Die tatsächlichen Kosten der Ausstattung hätten bei 486.467,70 Euro gelegen (Angebot Bl. 51 ff. Schiedsstellenakte, Aufstellung Ausstattung Bl. 145 f. Schiedsstellenakte). Hiervon seien 460.440 Euro berücksichtigungsfähig. Auf die vollstationäre Pflegeeinrichtung entfielen 76,2 % des Erbbauzinses, das seien 19.361,51 Euro. Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht habe der Beklagte lediglich die Hälfte der tatsächlich anfallenden Erbpachtzinsen berücksichtigt. Die Reduzierung berücksichtige, dass die Gemeinde M1 der C1-Stiftung das Grundstück aufgrund der Einräumung von Belegungsrechten zu einem Preis von lediglich 60 Euro/m² verkauft habe. Rechnerisch ergebe sich eine Forderung vom 30,27 Euro je Berechnungstag. Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht werde der Antrag jedoch auf die ursprüngliche Forderung i.H.v. 29,78 Euro begrenzt.

Der Kläger bot dem Beklagten zunächst nochmalige Verhandlungen außerhalb des Schiedsstellenverfahrens an, welche jedoch wiederum nicht zu einer Einigung führten. Im Schiedsstellenverfahren war zwischen den Beteiligten die Flächenermittlung und -zurechnung des Pflegeheims und die darauf basierende Kostenaufteilung, die zugrunde gelegten Kostengruppen, die von dem Beklagten aufgenommenen Darlehen sowie deren Verzinsung und insbesondere die Realisierung des Seniorenzentrums auf Grundlage eines Erbbaurechts bzw. des Erbbauvertrages vom 9. Juli 2019 streitig. Der Kläger trug u.a. vor, es sei auffällig, dass der in den ursprünglichen Verhandlungen der Kostengruppe 600 (Inventar) zugeordnete Betrag von 265.319,21 Euro kurzerhand auf Null gekürzt worden sei, nachdem der Kläger in der Verhandlung darauf hingewiesen habe, dass Kosten der Kostengruppe 600 nicht berücksichtigt seien, da sämtliche Inventargegenstände mit den Kostenrichtwerten i.H.v. 10.232 Euro pro Platz vollständig abgegolten seien. Des Weiteren seien Kosten für fest installierte Einbauten (Einbauschränke) und mobile Trennwände nicht berücksichtigungsfähig. Weiter forderte der Kläger u.a. die Vorlage der Anlagen des von dem Beklagten zu den Akten gereichten Generalunternehmervertrages (GU-Vertrag).

Die Schiedsstelle forderte den Kläger mit Beschluss vom 6. Mai 2022 auf, geeignete Daten für einen externen Vergleich nach „§ 75 Abs. 2 Satz 10 bis 13 SGB XII“ vorzulegen. Der Kläger übersandte darauf eine Aufstellung der aktuellen investiven Kosten der Pflegeheime im Landkreis B2 bezogen auf Sozialhilfeempfänger, die jedoch keine Daten zu anderen, auf Grundlage eines Erbbaurechts errichteten Pflegeheimen auswies. Der Beklagte legte im Schiedsstellenverfahren wiederholt überarbeitete bzw. weitere Unterlagen vor, abschließend mit dem am 14. Januar 2022 bei der Schiedsstelle eingegangenen Schreiben vom 13. Januar 2022, und beantragte zuletzt, den Investitionskostensatz vom 1. August 2021 – hilfsweise ab dem 27. August 2021 – bis zum Vortag des Eingangs des Schriftsatzes vom 13. Januar 2022 auf 29,78 Euro pro Berechnungstag und ab dem Tag des Eingangs des Schriftsatzes vom 13. Januar 2022 bis zum 31. Juli 2022 auf 30,48 Euro pro Berechnungstag festzusetzen. Der Beklagte führte zur Antragsänderung insbesondere aus, der – nach einer korrigierten Flächenzuordnung – etwas geringere Flächenanteil des Pflegeheims an der Gesamtfläche des Gebäudes führe zu einem niedrigeren Anteil des Pflegeheims an den Gesamtkosten, mithin nunmehr 6.758.322,12 Euro. Nachdem der Kläger bislang keinerlei Vergleichseinrichtungen benannt habe, sei bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung auf die Marktüblichkeit der vereinbarten Konditionen abzustellen. Dass der vereinbarte Erbbauzins in der Region üblich sei, zeige der Vergleich mit der Stadt F1 und der Stiftungsverwaltung F1, die bei Wohnnutzung jährlich 4 % und bei gewerblicher Nutzung jährlich 6 % aus dem Grundstückswert vereinbarten. Dies entspreche auch einer bundesweiten Erhebung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes aus dem Jahr 2017, die das Landessozialgericht (LSG) Nordrhein-Westfalen in einer aktuellen Entscheidung zitiere (Hinweis auf LSG Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. November 2021 – [L 5 P 66/18](#) – juris). Aufgrund der nochmaligen juristischen Überprüfung des Erbbaurechtsvertrags, aber auch in Reaktion auf die Verhandlungsführung des Klägers sei der Beklagte nicht mehr bereit, den Ansatz des Erbbauzinses in der Kalkulation zu reduzieren und sehe sich auch nicht mehr an sein ursprüngliches Angebot i.H.v. 29,78 Euro je Berechnungstag gebunden. Hieraus resultiere der erhöhte Antrag. Der Kläger beantragte die Festsetzung eines Investitionskostensatzes von 27,50 Euro für den Zeitraum vom 27. August 2021 bis zum 31. August 2022.

In der mündlichen Verhandlung vom 19. Mai 2022 teilte der Beklagte zu den geltend gemachten Kfz-Kosten mit, dass zwischenzeitlich das angebotene Fahrzeug zu einem Kaufpreis von 62.033,93 Euro angeschafft worden sei. Die Schiedsstelle stellte fest, dass zwischen den Beteiligten unstrittig sei, dass bei Anwendung des Kostenrichtwertes der Mai 2020 als Basis der Indexierung angewendet werden müsse und setzte mit Beschluss vom 19. Mai 2022 die gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen für das Pflegeheim Seniorenzentrum B1 M1 für die Zeit vom 1. August 2021 bis 31. Juli 2022 auf 29,93 Euro je Berechnungstag fest.

Zur Begründung führte die Schiedsstelle insbesondere aus, der Schiedsantrag sei zulässig und auch überwiegend begründet. Die Schiedsstelle halte die vom Beklagten seiner Berechnung zugrunde gelegten Gebäudekosten für schlüssig. Richtig sei, dass der Beklagte die Gebäudekosten mehrfach korrigiert habe. Dadurch habe Anlass für den Kläger zu Nachfragen und zur Forderung weiterer Unterlagen bestanden und den Beklagten insoweit eine erhöhte Darlegungslast getroffen. Dieser erhöhten Darlegungslast sei der Beklagte allerdings – insbesondere durch den Schriftsatz vom 13. Januar 2022 – nachgekommen. Selbst wenn sich einige Einwendungen des Klägers bestätigen sollten, sei vorliegend nicht zu erwarten, dass die Gebäudekosten unterhalb des Kostenrichtwertes lägen, auf welchen der Beklagte seine Forderung beschränkt habe. Die Eckwerte seien ein geeigneter Maßstab zur Berechnung der Investitionskosten und dienten einer landesweit einheitlichen Verwaltungspraxis. Eine Berechnung orientiert an den Eckwerten der Verwaltungspraxis trage die Vermutung der wirtschaftlichen Angemessenheit in sich. Für das Gebäude ergebe sich ein Kostenrichtwert (Mai 2020) in Höhe von 152.697 Euro pro Platz. Der Beklagte lege seiner Berechnung den Kostenrichtwert für Inventar zu Grunde. Dieser betrage auf der Basis Mai 2020 10.232 Euro pro Platz. Zum Inventar in diesem Sinne gehörten die abschreibungsfähigen Anlagegüter, mithin also die Einrichtungsgegenstände und auch Kraftfahrzeuge. Die Kosten für den VW-Bus könnten nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Die Schiedsstelle halte die vom Beklagte in seine Berechnung eingestellten Fremdkapitalzinsen für plausibel. Auch die Zinssätze seien aus Sicht der Schiedsstelle marktüblich. Darüber hinaus handele es sich nach der – von dem Beklagten vorgelegten – Bestätigung durch die S1 F1 um tatsächlich anfallende Kosten. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG) vom 28. Januar 2021 ([B 8 SO 6/19 R](#)) seien im Rahmen der Plausibilitätskontrolle die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen, soweit es sich um umlagefähige Investitionskosten handele. Der Erbbauzins gehöre nach [§ 82 Abs. 2 SGB XI](#) zu den betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen. Nach dem vorgelegten Erbbaurecht falle dieser auch in der geltend gemachten Höhe an. Die Anwendung fiktiver Berechnungsmodelle, d.h. vorliegend des sogenannten Eigentümermodells, scheidet grundsätzlich aus. Einer Verflechtung, hier von Erbbaugeber und Erbbaunehmer, sei nach der Rechtsprechung des BSG im Rahmen des externen Vergleichs Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund sei der geltend gemachte Erbbauzins auf der Ebene der Plausibilitätskontrolle grundsätzlich anzuerkennen gewesen. Im Rahmen des externen Vergleichs habe der Träger der Sozialhilfe

vergleichbare Einrichtungen zu benennen. Vorliegend seien Einrichtungen miteinander zu vergleichen, die im Erbpachtmodell betrieben würden. In der mündlichen Verhandlung habe der Kläger angegeben, dass er die erforderlichen Daten nicht vorlegen könne. Dies sei nachvollziehbar. Aufgrund der Tatsache, dass bis zum besagten Urteil des BSG vom 28. Januar 2021 die Investitionskosten grundsätzlich im Wege des Eigentümermodells berechnet worden seien, lägen derzeit keine oder nur wenige Daten zu anderen Betriebsmodellen vor. Mangels Durchführbarkeit des externen Vergleichs habe die Schiedsstelle die von ihr angenommenen plausiblen, tatsächlichen Kosten des Beklagten im Wege des internen Vergleichs auf ihre wirtschaftliche Angemessenheit hin bewertet. Dabei habe sie u.a. den tatsächlichen Kaufpreis, die Höhe des Erbbauzinses und eine mögliche Auswirkung der Verflechtung zwischen Erbbaugeberin und Erbbaunehmerin berücksichtigt. Unter Zugrundlegung eines einheitlichen Investitionskostenbetrages für die gesamte Laufzeit halte die Schiedsstelle 29,93 Euro für angemessen.

Gegen diesen Schiedsspruch – der dem Kläger und ebenso dem Beklagten am 10. Juni 2022 zuzuging – hat am 30. Juni 2022 der Kläger und am 8. Juli 2022 der Beklagte beim LSG Baden-Württemberg Klage erhoben. Mit Beschluss vom 24. August 2022 hat der Senat die Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. 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 4. April 2024 wieder aufgenommen.

Der Kläger trägt insbesondere vor, da der Beklagte die Anlagen zum GU-Vertrag trotz Nachfrage nicht vorgelegt habe, sei nicht nachvollziehbar, welche Bauleistungen durch diesen Vertrag abgedeckt gewesen seien. Das habe auch deshalb Relevanz, weil der Beklagte verschiedene Teilleistungen direkt beauftragt und das Inventar beschafft haben wolle. Es sei für den Kläger bis heute nicht nachvollziehbar, in welcher Kostengruppe und in welcher Höhe die Kosten für die festinstallierten Einbauten in den Gesamtkosten enthalten seien. Streitig sei auch die Zuordnung von Flächen im Attikageschoss sowie die Zuordnung der zeitweilig vom Beklagten als Multifunktionsraum bezeichneten Kapelle im Erdgeschoss und weiterer dort gelegener Räume zum Pflegeheim. Vom Kläger sei die Schiedsstelle auch auf die durchgängige Zuordnung von Flächen zum Pflegeheim hingewiesen worden, die, wie z. B. der Lastenaufzug oder die Räume im Untergeschoss (Küchenlager, Lager, Wellnessbad und -dusche, Personalumkleide und -dusche, Wasch- und Trocknungsraum), nach Auffassung des Klägers notwendigerweise auch durch die Tagespflege genutzt würden. Der Beklagte habe mit der Begründung seines Schiedsstellenantrags unter der Überschrift „Schlussabrechnung Ausstattung“ eine Übersicht über die Ausstattungskosten in Höhe von 486.467,70 Euro vorgelegt. Ob die in der Übersicht aufgelisteten Positionen im Einzelnen richtig seien und ob der Beklagte auf diese tatsächlich Zahlungen geleistet habe, sei nicht überprüfbar. Der Schiedsspruch der Schiedsstelle sei formell rechtswidrig, denn die Schiedsstelle habe mit der von ihr im Hinblick auf die Erbbauzinsen getroffenen Entscheidung einen Gestaltungsspielraum für sich in Anspruch genommen, der über den kommunalverfassungsrechtlich den Vertretern des Klägers zugebilligten Vereinbarungsspielraum hinausgehe und damit rechtswidrig in die Finanzhoheit des allein in diesem Punkt entscheidungsberechtigten Hauptorgan des Klägers (hier: des Kreistags) eingegriffen.

Weiter trägt der Kläger insbesondere vor, der Schiedsspruch der Schiedsstelle sei auch materiell rechtswidrig, denn die Schiedsstelle habe den ihr zustehenden Gestaltungsspielraum verkannt. § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XI sehe vor, dass der Erwerb und die Erschließung von Grundstücken nicht umlagefähig seien. Sinn und Zweck dieser Regelung sei es, eine Vermögensmehrung des Leistungserbringers zu verhindern. Eine solche werde dem Beklagten infolge des Schiedsspruchs jedoch durch das Erbbau- und Stiftungskonstrukt ermöglicht, denn die Satzung der C sehe vor, dass bei Auflösung der C das Stiftungsvermögen in das Vermögen des Beklagten übergehe. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, dass die Schiedsstelle die vom Beklagten behaupteten und in Ansatz gebrachten Grundstückserschließungskosten bei ihrer Entscheidung unberücksichtigt gelassen habe. Die Berücksichtigung von Grundstückerschließungskosten sei nach [§ 82 Abs. 3 Satz 1](#) i. V. m. [§ 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XI](#) ausgeschlossen. Der Schiedsspruch verstoße weiter gegen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Schiedsstelle habe ihren Entscheidungsspielraum dadurch überschritten, dass sie dem Beklagten insgesamt mehr Investitionskosten zugesprochen habe, als betriebsnotwendig und mit dem Gebot der Wirtschaftlichkeit vereinbar seien. Alles, was über das Betriebsnotwendige hinausgehe, stelle eine sogenannte Freiwilligkeitsleistung dar, die die Verwaltung des Klägers aufgrund ihrer innerorganschaftlichen Kompetenzen nicht bewilligen dürfe, da hierzu allein der Kreistag legitimiert sei. Hierdurch habe die Schiedsstelle den Kläger in seinem grundgesetzlich gewährleisteten Recht auf kommunale Selbstverwaltung aus [Art. 28 Abs. 2](#) Grundgesetz (GG), namentlich in seiner Finanzhoheit, verletzt. Der Beklagte hätte das Betriebsgrundstück für das Pflegeheim B1 von der Gemeinde M1 zu denselben Konditionen wie die C1-Stiftung kaufen können. Der Beklagte behaupte, dass ein Erbbauzins 6 % in der konkreten Situation einen üblichen Erbpachtzinssatz darstellen würde. Da es sich allerdings nicht um ein rein gewerblich genutztes Grundstück handele, sondern um eine Mischnutzung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, sei jedoch ein Erbpachtzins von etwa 4,5-5,5 % üblich gewesen (Verweis auf <https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/>). Die Schiedsstelle hätte zur Üblichkeit des Prozentsatzes eigene Ermittlungen anstellen müssen, anstatt die Angaben des Beklagten ungeprüft zu übernehmen. Das Erbbaurecht des Beklagten an dem Grundstück, auf dem das Seniorenzentrum B1 stehe, sei mit Grundschulden in Höhe von 8.250.000,00 Euro und 830.000,00 Euro belastet. Hierdurch würden Finanzierungsdarlehen in ursprünglicher Höhe von 8.930.000,00 Euro gesichert, die aktuell noch mit 7.792.305,00 Euro valutierte. Der Beklagte habe aber lediglich Nachweise zu Finanzierungsdarlehen in Höhe von 6.000.000,00 Euro vorgelegt. Da der Beklagte die Darlehenskonditionen nicht für die gesamte Darlehenssumme offengelegt habe, könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Beklagte im Mittel zu günstigeren Konditionen eine Finanzierung erhalten habe und im Rahmen des Investitionskostensatzes gezielt diejenigen Kredite geltend gemacht habe, die besonders hoch verzinst gewesen seien. Hierfür sprächen auch die zum Zeitpunkt der Finanzierung vorherrschenden üblichen Zinshöhen, gemessen an denen sich die geltend gemachten Darlehen im oberen Bereich des Üblichen bewegten. Daher dränge sich der Verdacht einer Verschiebung hochverzinsten Darlehen zum Pflegeheim geradezu auf. Soweit der Kläger ursprünglich die Anfechtung der Unstreitigstellung einer mittleren Bauzeit von Mai 2020 erklärt hat, hat er hieran in der mündlichen Verhandlung vom 14. November 2024 nicht mehr festgehalten.

Der Kläger beantragt,

den Schiedsspruch der Schiedsstelle nach [§ 81 SGB XI](#) vom 19. Mai 2022 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

den Schiedsspruch der Schiedsstelle nach [§ 81 SGB XI](#) vom 19. Mai 2022 aufzuheben.

Er trägt vor, soweit Kosten ausschließlich für einen der drei Bereiche Pflegeheim, Tagespflege oder Wohnungen angefallen seien, seien

diese ausschließlich diesem Bereich zugeordnet worden. Soweit eine solche direkte Zuordnung nicht möglich gewesen sei, sei eine Zuordnung nach Flächenanteilen erfolgt. Der Flächenanteil des Pflegeheims belaufe sich auf 74,4 %. Die Zuordnung der Flächen zu den verschiedenen Gebäudeteilen sei anhand der Genehmigungsplanung und tabellarischen Flächenberechnungen transparent gemacht worden. Die C sei eine rechtsfähige kirchliche Stiftung des privaten Rechts, d. h. eine eigenständige juristische Person. Sie verfolge nicht die Interessen 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. Die Schiedsstelle sei im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass die geltend gemachten Kosten plausibel seien. Weitere Ermittlungen habe sie angesichts der umfangreichen vorgelegten Unterlagen und angesichts des eingeschränkten Amtsermittlungsgrundsatzes der Schiedsstelle nicht anstellen müssen. Ein Verstoß gegen § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XI liege entgegen der Auffassung des Klägers ebenfalls nicht vor. Die Vorschrift sei eng auszulegen. Sie könne sich allenfalls auf Erschließungskosten beziehen, die wie der Kaufpreis für ein Grundstück nur einmal anfielen. Vorliegend handele es sich um Kosten für die Stromversorgung des Gebäudes von der Trafostation ins Gebäude. Diese unterliege der Abnutzung und müsse nach Ablauf ihrer Lebensdauer ersetzt und damit neu beschafft werden. Ihre Kosten seien deshalb im Rahmen der gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen zu berücksichtigen. Auch ein Verstoß gegen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sei nicht ersichtlich. Ein Vergleich zwischen Eigentümermodell und Erbbaurechtsmodell bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sei gerade nicht zulässig. Wie sich aus der Wiedergabe der Anträge ergebe, habe die Schiedsstelle die unterschiedlichen Anträge jedoch zur Kenntnis genommen. Wenn die Schiedsstelle laut Begründung einen „einheitlichen Investitionskostenbeitrag (...) für die gesamte Laufzeit“ festgesetzt habe, so sei dies so zu verstehen, dass sie für den Gesamtzeitraum einen durchschnittlichen Betrag festgesetzt habe. Diese Vorgehensweise stehe dem Grundsatz des „ne ultra petita“ nicht entgegen. Auch § 77 Abs. 3 Satz 3 und 4 SGB XII verböten eine rückwirkende Festsetzung auf einen früheren Zeitpunkt nicht.

Zur Begründung seiner Klage trägt der Beklagte vor, die Schiedsstelle habe im Zuge ihrer Bewertung der plausiblen/tatsächlichen Kosten auf ihre wirtschaftliche Angemessenheit eine Kürzung der gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen vorgenommen. Dabei habe sie laut Begründung des Schiedsspruchs den tatsächlichen Kaufpreis für das Grundstück, die Höhe des Erbbauzinses und mögliche Auswirkungen der Verflechtung zwischen Erbbaugeber und Erbbaunehmer berücksichtigt. Die vorgenommene Kürzung beziehe sich also wohl ausschließlich auf die anerkannte Höhe der Erbbauzinsen. Dabei habe die Schiedsstelle nicht berücksichtigt, dass die C als Erbbaugeber aufgrund ihrer satzungsgemäßen und stiftungsrechtlichen Pflichten bei der Vermögensverwaltung zur Vereinbarung eines marktüblichen Erbbauzinses auf Basis des Bodenrichtwerts verpflichtet gewesen sei. Es habe demnach kein Raum für die von der Schiedsstelle angenommenen „möglichen Auswirkungen“ der personellen Verflechtungen zwischen Erbbaugeber und Erbbaunehmer bestanden. Sollte die Schiedsstelle diese satzungsgemäßen, stiftungsrechtlichen und gemeinnützigkeitsrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaugebers in ihre Erwägungen mit eingestellt haben, fehle es an einer Begründung, die es den Parteien ermögliche, dies nachzuvollziehen. 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 40-jährigen Laufzeit des Vertrages verzichtet worden sei. 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 auszugehen, 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 45 bis 195, 219, 541 bis 595.

Entscheidungsgründe

Die Klagen des Klägers und 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 19. Mai 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 Klagen sind auch begründet. Denn der Schiedsspruch vom 19. Mai 2022 ist jedenfalls 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 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 Seniorenzentrum B1 M1 handelt es sich um eine im Sinne von [§ 72 SGB XI](#) zugelassene Pflegeeinrichtung (vgl. [§ 76a SGB XII](#)). Zwar hat der Beklagte die Schiedsstelle bereits mit dem Schreiben vom 27. Mai 2021 – in Schriftform (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Schiedsstellenverordnung SGB XII Baden-Württemberg) am 1. Juni 2021 zugegangen – und damit weniger als drei Monate (vgl. [§ 77 Abs. 2 Satz 1 SGB XII](#)) nach der mit Schreiben vom 15. April 2021 erfolgten Verhandlungsaufforderung an den Kläger angerufen. Bei der Dreimonatsfrist nach [§ 77 Abs. 2 Satz 1 SGB XII](#) handelt es sich jedoch um eine bloße Wartefrist, weswegen der verfrüht gestellte Antrag vom 1. Juni 2021 nach Fristablauf zulässig geworden ist (vgl. Siefert in BeckOGK, Stand 1. September 2023, SGB XII [§ 77](#) Rdnr. 10) und jedenfalls einem Schiedsspruch für die Zeit ab 1. August 2021 – wie von dem Beklagten beantragt – nicht entgegenstand.

Die Schiedsstelle hat auch 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). Auch eine Darlegung des konkreten Rechenweges, über den die Schiedsstelle zu ihrer Entscheidung gelangt ist, ist insoweit nicht erforderlich (s. zu einem Schiedsspruch aus dem Bereich des gesetzlichen Krankenversicherungsrechts BSG, Urteil vom 4. Juli 2018 – [B 3 KR 21/17 R](#) –, SozR 4-2500 § 130b Nr. 2, SozR 4-2500 § 12 Nr. 13, SozR 4-2500 § 35a Nr. 4, juris Rdnr. 44). 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.).

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 Gestaltungsspielraums 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.

Die Schiedsstelle hat ihre Entscheidungsbefugnis jedoch bereits dadurch überschritten, dass sie dem Beklagten für die Zeit vom 1. August 2021 bis zum 13. Januar 2022 mit einem Investitionskostensatz von 29,93 Euro je Tag und Platz einen höheren Satz zugesprochen hat, als der Beklagte beantragt hatte. Denn dieser hatte zuletzt mit seinem am 14. Januar 2022 bei der Schiedsstelle eingegangenen Schreiben vom 13. Januar 2022 seinen vorherigen, auf einen Investitionskostensatz von 29,78 Euro pro Berechnungstag ab dem 1. August 2021 gerichteten Antrag dahingehend geändert, dass er ab dem Vortag des Eingangs des Schriftsatzes vom 13. Januar 2022 bis zum 31. Juli 2022 nunmehr die Festsetzung eines Investitionskostensatzes von 30,48 Euro pro Berechnungstag begehrte.

Damit hat die Schiedsstelle mit der Festsetzung des Investitionskostensatzes von 29,93 Euro für die Zeit bis einschließlich dem 13. Januar 2022 gegen das gesetzliche Verbot rückwirkender Vereinbarungen aus [§ 77 Abs. 3 Satz 5 SGB XII](#) (vgl. Lange in Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB XII, 4. Aufl., [§ 77 SGB XII](#), Stand: 1. Mai 2024, Rdnr. 100) verstoßen.

Denn gemäß [§ 77 Abs. 3 Satz 1 SGB XII](#) treten Vereinbarungen und Schiedsstellenentscheidungen zu dem darin bestimmten Zeitpunkt in Kraft. Wird in einer Vereinbarung ein Zeitpunkt nicht bestimmt, wird die Vereinbarung mit dem Tag ihres Abschlusses wirksam ([§ 77 Abs. 3 Satz 2 SGB XII](#)). Soweit keine Festlegung erfolgt ist, werden Festsetzungen der Schiedsstelle nach [§ 77 Abs. 3 Satz 3 SGB XII](#) rückwirkend mit dem Tag wirksam, an dem der Antrag bei der Schiedsstelle eingegangen ist. Soweit in den Fällen des Satzes 3 während des Schiedsstellenverfahrens der Antrag geändert wurde, ist auf den Tag abzustellen, an dem der geänderte Antrag bei der Schiedsstelle eingegangen ist ([§ 77 Abs. 3 Satz 4 SGB XII](#)). Ein jeweils vor diesem Zeitpunkt zurückwirkendes Vereinbaren oder Festsetzen von Vergütungen ist in den Fällen der Sätze 1 bis 4 nicht zulässig ([§ 77 Abs. 3 Satz 5 SGB XII](#)).

Damit dürfen die Vertragsparteien wie auch die Schiedsstelle den Zeitpunkt des Inkrafttretens zwar gemäß [§ 77 Abs. 3 Satz 1 SGB XII](#) grundsätzlich frei bestimmen, jedoch keinen früheren Zeitpunkt als den des Abschlusses der Vereinbarung bzw. des Antragseingangs bei der Schiedsstelle bestimmen (Lange, a.a.O., Rdnr. 102; ebenso Krohn in Hauck/Noftz SGB XII, 4. Ergänzungslieferung 2024, § 77 Rdnr. 38). Soweit das BSG zur bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung der Vorgängerregelung des [§ 77 Abs. 3 Satz 5 SGB XII](#) in [§ 77 Abs. 2 Satz 3 SGB XII](#) eine einschränkende Auslegung dahingehend vorgenommen hat, dass das Rückwirkungsverbot nur auf die Fälle des dem [§ 77 Abs. 3 Satz 1 SGB XII](#) entsprechenden [§ 77 Abs. 2 Satz 1 SGB XII](#) a.F. anzuwenden sei und nur nachgehende Vereinbarungen erfassen sollte,

die das Ziel haben, für einen bestimmten Zeitraum vereinbarte oder festgesetzte Vergütungen auch auf einen davor liegenden Zeitraum zu erstrecken (BSG, Urteil vom 23. Juli 2014, [a.a.O.](#), Rdnr. 16), ist mit [§ 77 Abs. 3 Satz 5 SGB XII](#) in der durch das Bundesteilhabegesetz gefundenen und seit dem 1. Januar 2020 geltenden Fassung durch die ausdrückliche Bezugnahme auf die Sätze 1 bis 4 klargestellt worden, dass eine rückwirkende Festsetzung auch in den übrigen vorgenannten Fällen nicht in Betracht kommt (s. dazu auch die Gesetzesbegründung in [BT-Drucks. 18/9522](#), S. 342; Krohn, a.a.O.).

Aber selbst wenn man auch unter Geltung des [§ 77 Abs. 3 Satz 5 SGB XII](#) weiterhin Schiedssprüche für Zeiträume vor Antragstellung für möglich erachten sollte (so Eicher, SGB 2023, 145, 149 f.), reicht diese Befugnis nur soweit, wie es der von den Verhandlungspartnern – hier dem Kläger und dem Beklagten – vorgegebene Gestaltungsrahmen erlaubt.

Die Festsetzung eines über den Antrag des Beklagten hinausgehenden Investitionskostensatzes im Zeitraum bis einschließlich 13. Januar 2022 verstößt jedoch gegen die Vertragsautonomie der Beteiligten. Denn gemäß [§ 77 Abs. 2 Satz 2 SGB XII](#) entscheidet die Schiedsstelle nicht über die gesamte Vereinbarung, sondern über die „strittigen Punkte“. Diese Beschränkung folgt aus dem Vereinbarungsprinzip. Die Schiedsstelle soll als „hoheitliches Vertragshilfeorgan“ die Blockade der Vertragsverhandlungen durch einen rechtsgestaltenden Akt der Konfliktlösung und Schlichtung überwinden (Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Beschluss vom 28. Februar 2002 – [5 C 25/01](#) –, [BVerwGE 116, 78](#), 84, juris Rdnr. 9 ff.). Allein die Beteiligten bestimmen durch ihre Anträge den Gegenstand des Schiedsstellenverfahrens wie auch die Reichweite der Schiedsstellenentscheidung (BSG, Urteil vom 23. Juli 2014 – [B 8 SO 2/13 R](#) –, [BSGE 116, 227-233](#), SozR 4-3500 § 77 Nr. 1, juris Rdnr. 9; Krohn a.a.O., Rdnr. 7). Damit bestimmt [§ 77 Abs. 2 Satz 2 SGB XII](#) die Geltung des ne ultra petita-Grundsatzes für das Schiedsstellenverfahren. Die Schiedsstelle ist mithin nicht befugt, einer Partei etwas zuzusprechen, was diese nicht beantragt hat (vgl. [§ 308 Abs. 1 Satz 1](#) Zivilprozessordnung [ZPO] für den Entscheidungsspielraum des Gerichts im zivilgerichtlichen Verfahren). Dies schließt bei auf bestimmte Zeiträume bezogenen Ansprüche auch eine Durchschnittsbildung oder anderweitige Verrechnung zwischen diesen aus (vgl. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 11. November 2015 – [XII ZB 7/15](#) –, juris Rdnr. 24; Feskorn in Zöller, 35. Auflage 2024, [§ 308 ZPO](#), Rdnr. 3).

Die Schiedsstelle hat ihren Gestaltungsspielraum daneben jedoch nicht nur in zeitlicher Hinsicht, sondern auch inhaltlich im Übrigen verkannt.

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. 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 das Seniorenzentrum B1 – 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 Schlüssigkeitprüfung 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 von dem Beklagten geltend gemachten Baukosten des Seniorenzentrums B1, der den Beklagten aus dem Erbbauvertrag treffenden Lasten und den Aufwendungen für Inventar im Allgemeinen sowie den Kosten des VW-Busses im Besonderen nicht nachgekommen.

Bei den Baukosten des Seniorenzentrums bzw. des auf die Pflegeeinrichtung entfallenden Anteils hat die Schiedsstelle den Kostenrichtwert Mai 2020 für vollstationäre Pflegeplätze in Höhe von 152.697,00 Euro je Platz zugrunde gelegt, wie ihn auch der Beklagte bei Stellung des Schiedsantrags zunächst herangezogen hatte. Dabei hat die Schiedsstelle verkannt, dass sie die tatsächlichen Kosten einer Plausibilitätsprüfung hätte unterziehen müssen und sich nicht auf die Heranziehung eines Kostenrichtwerts als fiktivem Wert beschränken dürfen (vgl. BSG, Urteil vom 28. Januar 2021 [a.a.O.](#), Rdnr. 18; BSG, Urteil vom 7. Oktober 2015 [a.a.O.](#), Rdnr. 20). Dies gilt umso mehr, als beklagten-seits die tatsächlichen Gebäudekosten im Schiedsverfahren zuletzt mit 150.185,00 Euro je Platz beziffert worden sind und damit – entgegen der Annahme der Schiedsstelle – auf einen unter dem berücksichtigten Kostenrichtwert liegenden Betrag. Ob die beklagten-seitige Flächenaufteilung und Gebäudekostenzuordnung nebst der Einbeziehung von Erschließungskosten im hier maßgeblichen Sinne plausibel ist, kann mithin dahinstehen, da dies von der Schiedsstelle ihrer Entscheidung nicht tragend zugrunde gelegt worden ist.

Auch hinsichtlich der den Beklagten aus dem Erbbauvertrag treffenden Lasten genügt die von der Schiedsstelle vorgenommene Plausibilitätsprüfung den anzusetzenden Mindestanforderungen nicht. 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. In Anbetracht des vorgelegten Erbbauvertrages hat die Schiedsstelle die Erbbauzinsen auch zutreffend für plausibel erachtet, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass diese von dem Beklagten der C nicht tatsächlich geschuldet gewesen wären (vgl. [§ 117 BGB](#)).

Ob die geschuldeten Erbbauzinsen dagegen im Einzelfall wirtschaftlich sind, ist keine Frage der Plausibilität. Die Schiedsstelle hat jedoch in ihrer Prüfung unberücksichtigt gelassen, dass der Beklagte neben dem – aus einem Grundstückswert von 120 Euro/m² bei einem Zinssatz von 6 % errechneten – Erbbauzins über die Regelung des i.V.m. § 10 Abs. 2 des Kaufvertrags vom 12. Juni 2019 auch verpflichtet ist, der Gemeinde M1 Belegungsrechte einzuräumen. Diesen Belegungsrechten über 21 Plätze haben die Kaufvertragsparteien einen Wert von 10.000 Euro je Platz zugeordnet, was zu einer Reduzierung des verbleibenden Kaufpreises um 210.000 Euro auf 211.740 Euro führte (60 Euro/m²). Dem Beklagten ist damit im Ergebnis, neben der Zahlung des – aus dem vollen, von den Kaufvertragsparteien angenommenen Grundstückswert errechneten – Erbbauzinses, die Aufbringung der Hälfte des Grundstückskaufpreises aufgebürdet worden. Dies hat die Schiedsstelle, obwohl ihr der Grundstückskaufvertrag vorgelegen hat, unbeachtet gelassen und ist daher im Weiteren in ihrer Wirtschaftlichkeitsprüfung von einer falschen Tatsachengrundlage ausgegangen.

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 Pflegehilfsmitteln 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](#)). 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 für den VW-Bus durch den Kostenrichtwert 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 die tatsächlichen Kosten nicht ungeprüft und im Weiteren unberücksichtigt lassen (vgl. BSG, Urteil vom 28. Januar 2021 [a.a.O.](#), Rdnr. 19).

Soweit die Schiedsstelle hinsichtlich der Finanzierungskosten die Angaben des Beklagten vor dem Hintergrund der vorgelegten Finanzierungsbescheinigung der S1 F1 als plausibel erachtet hat, ist dies in Anbetracht des zu berücksichtigenden eingeschränkten Prüfungsmaßstabs der Schiedsstelle dagegen nicht zu beanstanden. Insbesondere durfte die Schiedsstelle eine Sachaufklärung hinsichtlich weiterer Darlehensverträge für andere Gebäudeteile nicht für geboten erachten, nachdem sie die Finanzierung des vorliegend maßgeblichen Pflegeheims als ausreichend belegt eingestuft hat. Soweit der Kläger insoweit über eine Verschiebung zinsungünstiger Darlehen auf das Pflegeheim spekuliert, fehlt es dafür an tragfähigen Anhaltspunkten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte nicht gehindert ist, die Darlehenskosten für die im Seniorenzentrum neben dem Pflegeheim enthaltenen Wohnungen durch die Mieteinnahmen zu refinanzieren und insoweit – anders als vorliegend – keiner Wirtschaftlichkeitsprüfung unterliegt. Insofern drängt sich eine finanzielle Besserstellung durch eine Verschiebung ungünstiger Darlehensbedingungen schon von vorneherein nicht auf. Dies gilt erst recht in Anbetracht dessen, dass eine Refinanzierung der Darlehenszinsen über die hier streitigen Investitionskostenansätze von der Belegung der Pflegeheimplätze abhängt. Diese kann jedoch neben der – aktuell sowohl für Pflegeheimplätze als auch für Wohnungen als günstig einzustufenden – Nachfrage durch die Verfügbarkeit der erforderlichen Arbeitskräfte limitiert sein, wie sich auch konkret im Pflegeheim B1 gezeigt hat. Denn personalmangelbedingt konnten im streitgegenständlichen Zeitraum nicht alle Wohngruppen von Beginn an den Betrieb aufnehmen, wie der Beklagte mitgeteilt hat.

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. 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, Rdnrn. 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 Vergleichsmarkts vorzunehmen.

Insbesondere aber hätte sich die Schiedsstelle nicht auf die Annahme beschränken dürfen, nur auf Einrichtungen abstellen zu können, die auf Grundlage eines Erbbauvertrages errichtet worden sind. Dies gilt jedenfalls dann, wenn hierzu keine ausreichende Zahl an Vergleichseinrichtungen vorliegt. 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 zu berücksichtigen ist.

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 K2 – 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 M2-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 Erbbaubau- 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 aner kennenswerter und nicht von vorne herein 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 – entsprechen, 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 [Erbbaurechtsgesetz] 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 erbbaurechtlich 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, [Erbbaurechtsgesetz § 9a](#), Rdnr. 6; Winkler/Schlögel, a.a.O. Rdnr. 65). Da die C vorliegend das fragliche Grundstück gerade deswegen zu vergünstigten Bedingungen erhalten hat, weil ein Pflegeheim darauf errichtet werden und die verkaufende Gemeinde Belegungsrechte erhalten sollte, welche der Beklagte gewährleisten muss, dürfte eine Bemessung eines Erbbauzinses aus mehr als dem verbleibenden Grundstückskaufpreis von 60 Euro/m² der an dieser Stelle vorzunehmenden (internen) Wirtschaftlichkeitsprüfung von vorne herein nicht 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 mitgeteilt hat, sich nicht an sein im Schiedsstellenverfahren abgegebenes Angebot von 27,50 Euro gebunden zu sehen und den Schiedsspruch mithin in voller Höhe angegriffen hat.

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

Rechtskraft

Aus

Saved

2025-02-14