

## Wohnungseigentümergemeinschaft: Besonderheiten als Verpächter

Was ist bei der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) im Fall einer Insolvenz des Betreibers zu beachten?

## Verpachtungsmodell und Insolvenz

Es scheint ein bisschen so, als hätte sich die wirtschaftliche Situation für Pflegeeinrichtungen in Deutschland im ersten Quartal 2024 etwas verbessert. Vielerorts ist der Bearbeitungsstau bei Behörden und Pflegekassen aufgelöst, Zahlungen werden regelmäßiger getätigt und Entgeltverhandlungen im Bereich der Sachkosten (Energiekosten) haben sich, wenn auch auf hohem Niveau, normalisiert.

Eine wirtschaftliche Erholung ist aber nicht allerorts zu verzeichnen. Eine kritische wirtschaftliche Situati-

ein deutscher Hersteller für
Funk-Türöffnungsmelder
zur Fluchttür-Absicherung.
Info unter 04191/9085-0
www.megacom-gmbh.de

on bis hin zur Insolvenz ist dabei nach wie vor für alle Beteiligten eine herausfordernde Situation. Beim Verpächter bzw. Eigentümer sind die Probleme beim Verpachtungsmodell in der Folge einer Insolvenz des Betreibers dann besonders hoch, wenn die Einrichtung nicht im Verbund mit anderen Häuappartements" dinglich aufgeteilt. Diese Appartements werden als Investition angeboten, verbunden mit der Möglichkeit, im Fall von Pflegebedarf und Platz in der Einrichtung in das Haus einzuziehen. Dieses Modell war insbesondere in der Niedrigzinsphase besonders attraktiv, da die versprochenen Zinsen bzw. Erträge für die Investoren, die sich aus der Pacht für das Pflegeheim ergaben, vergleichbaren Anlagemöglichkeiten bis 2022 überlegen waren.

Die WEG ist somit eine rein zufällige Bündelung von Investoren, deren Motivation, sich an einem Pflegeheim zu beteiligen, ganz unterschiedlicher Natur ist und deren Meinungsbildung somit schwierig sein kann. Die Zahl der Mitglieder bzw. Gesellschafter kann dabei bis zur Zahl der vorgehaltenen Pflegeplätze in einer Einrichtung reichen. Die Interessenvertretung der Investoren wird teilweise durch einen Beirat übernommen. Die verwaltungstechnischen Themen des Hauses, die Instandhaltung etc. sowie zum Teil auch die Einziehung der Pacht vom Betreiber, übernimmt üblicherweise eine Hausverwaltung.

## Die Rolle des Beirats

Dem Betreiber steht somit im Gegensatz zu anderen Verpächtern bei einer WEG entweder der Beirat, ein beauftragter ggfls. auch starker Verwalter (s. § 27 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, WEG) oder die Menge der Investoren als Ansprechpartner zur Verfügung. Der Verwalter darf dabei gem.

## Dem Betreiber steht in der Krise die Möglichkeit offen, den Pachtvertrag mit der WEG zu kündigen

sern verpachtet wurde. Dies ist besonders bei den Wohnungseigentums-Gemeinschaften (WEG) der Fall. Diese Form des Eigentums an einem Pflegeheim verdient besondere Aufmerksamkeit, da sie Besonderheiten auch für den Betreiber mit sich bringt, speziell in der Krise.

Nach diesem WEG-Modell wird das Pflegeheim entsprechend der "Pflege§ 27 WEG nur Verwaltungsaufgaben von untergeordneter Bedeutung selbstständig entscheiden bzw. Verpflichtungen eingehen, die keine erheblichen Folgen mit sich bringen. In Ausnahmefällen kann er zur Abwendung von erheblichen Nachteilen die WEG vertreten, siehe § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Der
Beirat ist als solcher fakultativ und bei
weitem nicht bei allen Einrichtungen

32 Altenheim 8 2024

## **DER RAT FÜR DIE PRAXIS**

- Alle Parteien des Pachtverhältnisses sollten sich bewusst sein, dass Pächter und Verpächter eine nahezu identische Interessenlage haben. Dieses Bewusstsein schafft Vertrauen – was sich wiederum in der Krise bezahlt machen kann.
- Auch der Pächter kann die Eigentümerversammlung mit entsprechender Vorbereitung und realistischen Konzepten für seine Positionen nutzen.
- Die vergleichsweise lange Vorlaufzeit für Entscheidungen der WEG sollte immer mit eingeplant werden.
- Die Einrichtung eines Beirates hat sich in der Praxis als vorteilhaft für den Betreiber erwiesen.

vorhanden. Seine primäre Aufgabe besteht darin, den Verwalter zu unterstützen und insbesondere zu überwachen. Ansonsten ist das zentrale Entscheidungsorgan der WEG die Wohnungseigentümerversammlung gem. § 23 WEG. Da diese Versammlung formellen Ladungsfristen etc. unterliegt, ist eine gewissen Schwerfälligkeit von und den Betrieb zu beenden. Sollte der WEG in diesem Fall die nahtlose Fortsetzung eines Pachtvertrages mit einem anderen Betreiber nicht möglich sein, realisiert sich das Risiko eines Investments in die Spezialimmobilie "Pflegeheim" mit seiner eingeschränkten Zweitverwertung voll. Grundsätzlich verbleibt der WEG eine Art Betriebs-

# Der Pächter kann in der Krise nur mit vorbereiteter Argumentation überzeugen

Entscheidungen gegenüber dem Pächter und Betreiber nicht auszuschließen. Grundsätzlich werden die Beschlüsse innerhalb der WEG mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden, s. § 25 WEG. Die wirtschaftliche Krise oder Insolvenz kann möglicherweise kurzfristige Entscheidungen notwendig machen, bspw. bei Liquiditätsproblemen o. ä. Dazu können im Wege der Sonderumlage Zuschüsse an den Pächter durch die WEG eingefordert werden. Diese müssen von den einzelnen Investoren erbracht werden. Auch hier gelten Mehrheitsentscheidungen, so dass einzelne Mitglieder der WEG überstimmt werden und zur Entrichtung der Sonderumlage verpflichtet werden können.

## Pachtvertrag und die Kündigung

Dem Betreiber steht in der wirtschaftlichen Krise wie bei allen anderen Verpächterformen auch, die Möglichkeit offen, den Pachtvertrag mit der WEG zu kündigen (s. § 109 Insolvenzordnung) pflicht, die es gegenüber der Gemeinschaft erfordert, dass das dann leere Haus so erhalten wird, dass die Wiederaufnahme des Pflegebetriebs kurzfristig möglich ist.

Damit obliegen den WEG-Investoren neben dem bisher zu entrichtenden Wohngeld zusätzlich noch die Kosten der Verpflichtungen der Instandhaltung, der Wartungsverträge etc. Diese oblagen entsprechend der Zuordnung des Pachtvertrages üblicherweise dem Pächter und Betreiber, der seinerseits die Kosten im Rahmen der Entgeltverhandlungen umlegen konnte.

### Abstimmungsbedarf mit der WEG

Für den Betreiber wiederum ergibt sich zudem ein zusätzlicher Abstimmungsbedarf mit der WEG aus der Dauer des Pachtvertrages. In den üblichen 20 Jahren Pachtdauer (ggf. mit Verlängerungsoption) können sich z. B. die gesetzlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändern. Eine veränderte Einzelzimmerquote (so wie seit dem

 Oktober 2022 in Niedersachsen nach der "Verordnung über bauliche Anforderungen für unterstützende Einrichtungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen") kann zu einer reduzierten Platzzahl führen, welche wiederum zu einer reduzierten Pachthöhe führen kann, sofern die Senkung nicht durch höhere Investitionskosten kompensiert werden kann.

All diese Themen sind bei der langlaufenden Pachtzeit von hoher Relevanz und bedürfen einer kooperativen Abstimmung zwischen Betreiber und Verpächter/WEG. Letztere kann dann wiederum nur über die Eigentümerversammlung Entscheidungen in den wesentlichen Belangen des Eigentums fällen. Um diese sinnvoll für den Betreiber zu gestalten, ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Pächter und Betreiber für die für ihn wichtigen Positionen Konzepte vorbereitet, die in der Lage sind, auch eine Vielzahl von Investoren zu überzeugen. Nur mit vorbereiteten Argumentationslinien kann der Pächter in der Krise mit seinen Themen überzeugen: ob Umbaumaßnahmen, die Pachthöhe, Instandhaltungsverpflichtungen oder wesentliche Anpassungen des Pachtvertrages. Insofern ist die WEG in der Praxis ein Verpächter mit einer Vielzahl von Besonderheiten, die dem Betreiber und Pächter etwas Kenntnis und besonderen Umgang insbesondere in der wirtschaftlichen Krise abverlangt.

### MEHR ZUM THEMA

Kontakt: sekretariat@rathauskanzlei.de

Hinrich Christophers, MBA, DES, Rechtsanwalt, Partner der Kanzlei Meyer-Davies & Christophers Rechtsanwälte in Hamburg.

