

Update „Seniorenresidenzen“

Dr. Alexander Bräunig, Notar

05/2023

Dem demographischen Wandel, höheren Ansprüchen im Hinblick auf Individualität und Lebensstandards im Alter sowie nicht zuletzt dem wirtschaftlichen Kalkül der Altersvorsorge ist die stark steigende Nachfrage an Neubau-Eigentumswohnungen in nach WEG geteilten Seniorenresidenzen geschuldet. Hierbei zeigt sich auch eine relative Unabhängigkeit gegenüber allgemeinen Marktschwankungen in der Immobilienbranche. Charakteristikum einer „Seniorenresidenz“ ist das betreute Wohnen in Form einer internen oder externen Pflegeanbindung. In der Regel befinden sich Pflegestationen innerhalb des Objekts. Rechtlich gesehen erweitert das Vorhandensein eines für alle Miteigentümer vorhandenen Pflegedienstes (in welcher Form auch immer) im Hinblick auf den Erwerb von Wohnungseigentumseinheiten den klassischen Bauträgervertrag um den Eintritt der *Wohnungseigentümergeinschaft* in die bereits zwischen dem Bauträger und dem Betreuungsdienstleister geschlossenen schuldrechtlichen (dienstvertragsrechtlichen) Regelungen (Betreuungsvertrag), welcher standardmäßig Teil der Teilungserklärung sein sollte. Alternativ kann zwar auch die Verpflichtung des Erwerbers zum Abschluss eines **Betreuungsvertrages** mit dem Betreuungsdienstleister im Bauträgervertrag vorgesehen werden, eine praktisch jedoch seltene Variante, da sich der Betreuungsvertrag meist global auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage bezieht, insbesondere die Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums meist dem Betreuungsdienstleister vorbehalten ist und insoweit eine Globalbindung der WEG stattfinden muss. Dementsprechend liegt eine zentrale Verwaltung durch den die WEG vertretenden Verwalter nahe.

Nicht eigentlicher Gegenstand der Teilung nach WEG, jedoch zeitlicher Ausgangspunkt und wesentlicher Bestandteil der Teilungserklärung sollte der bereits vom teilenden Eigentümer abgeschlossene **Pachtvertrag** mit dem Pflegedienstleister sein (ggf. aufschiebend bedingt durch die rechtskräftige Baugenehmigung, soweit diese noch nicht erteilt wurde). Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Pachtvertrag in Zukunft, etwa durch Zeitablauf oder

(außerordentliche) Kündigung durch die WEG (etwa für den Zwecke eines Betreiberwechsels) entfallen kann und zur Vermeidung von dann auftretenden Regelungslücken die Teilungserklärung in der Gemeinschaftsordnung Regelungen für den Fall der (zukünftigen) Unwirksamkeit der schuldrechtlichen Regelungen des Pachtvertrages vorsehen muss.

Der Pachtvertrag selbst umreißt den Pachtgegenstand, welcher in der Regel, aber selbstverständlich nicht notwendigerweise, aus dem gesamten Gemeinschaftseigentum und sämtlichen Sondereigentumseinheiten besteht und die gesamten im konkreten Einzelfall erforderlichen Umsetzungen rechtlicher Betriebsvorgaben bzw. entsprechende Öffnungsklauseln vorsieht. Zu etwaigen *öffentlich-rechtlichen Betriebsvorgaben* zählen hierbei auch heimrechtliche Anforderungen, etwa gemäß § 11 HeimG (Heimgesetz) sowie es sich bei der Seniorenresidenz um ein Heim im Sinne des Heimgesetzes handelt, welches staatlicher Kontrolle unterliegt. Klassische privatrechtliche Betriebsvorgaben sind etwa Belegungsrechte bzw. Nutzungsbeschränkungen, soweit aus rechtlichen Gründen gefordert oder praktisch gewünscht. Augenmerk aus notarieller Sicht sollte besonders auf deren dingliche Sicherung gelegt werden, welche in der Teilungserklärung zu bewilligen sind. Dabei sollte im Vorfeld eine gründliche Prüfung der gewünschten bzw. geforderten Sicherungsinstrumente erfolgen. Nicht selten müssen persönlich beschränkte Dienstbarkeiten konzipiert werden wie bspw. Nutzungsbeschränkungen, welche nur die Nutzung des Wohnungseigentums durch Personen ab einer bestimmten Altersklasse oder eines bestimmten Behinderungsgrades erlauben oder etwaige Nutzungsbestimmungen im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum.

Der Pachtzweck besteht üblicherweise aus der Weitervermietung der einzelnen Sondereigentumseinheiten mit dem Angebot des entsprechenden Service (betreutes Wohnen) an Mietinteressenten. In diesem Zusammenhang steht der Verpächter dem/den Pächter/n dafür ein, dass die betriebszweckbedingten Voraussetzungen, die im Zuständigkeitsbereich des Bauträgers liegen, erfüllt sind. Dabei muss beachtet werden, dass die Erfüllung dieser Voraussetzungen durch den Erwerbsvorgang (Bauträgervertrag und Eintritt in die Teilungserklärung) wiederum durch den Bauträger gegenüber dem Erwerben/Investoren als zukünftige Verpächter in der Teilungserklärung (Baubeschreibung) sichergestellt werden.

Diese individuellen, nur vom Bauträger zu leistenden Anforderungen des Konzepts „Seniorenresidenz“ müssen sich auch in der Teilungserklärung, insbesondere der Baubeschreibung wiederfinden. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Erfüllung von technischen Voraussetzungen (etwa Barrierefreiheit) oder die Umsetzung bauaufsichts- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (etwa Stellplatznachweis falls keine Befreiung davon vorliegt).

Besondere Herausforderung für den Bauträger ist die doppelte Haftung für die Einhaltung des Übergabezeitpunkts, nämlich einerseits aus dem Bauträgervertrag, andererseits aus dem Pachtvertrag (Beginn der Pachtzeit). Wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes kommt man hierbei an einer Koppelung des Beginns des Pachtverhältnisses an den im Bauträgervertrag vorgesehenen Übergabetermin nach Bezugsfertigkeit nicht vorbei. Es bietet sich aus praktischen Gründen an, entweder den Beginn der Pachtzeit mit einem zeitlichen Puffer zu versehen, d.h. einen späteren als den Übergabetermin gemäß Bauträgervertrag, jedoch auch die Möglichkeit einer früheren Übergabe des Pachtgegenstands vorzusehen und/oder aber eine explizite Verschiebung des Beginns der Pachtzeit unter gewissen Bedingungen und mit gewissen Folgen (bspw. Vertragstrafenklausel). Letzteres ist im Gegensatz zum MaBV-gebundenen Bauträgervertrag im Rahmen des Pachtvertrages, welcher in der Regel kein Verbrauchervertrag ist, möglich.

Dass die Pachtzinsregelung im Pachtvertrag so ausgestaltet sein muss, dass ein transparentes Durchreichen des Anteilspachtzinses an die einzelnen Verpächter (Sondereigentümer) durch den Verwalter aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung möglich ist, versteht sich von selbst. Ebenso die Notwendigkeit einer projektbezogenen individuellen Vereinbarung hinsichtlich der Instandsetzungs- und -haltungslast sowie der Möglichkeit bzw. die Voraussetzungen baulicher Veränderungen durch die Verpächter oder auch durch die Pächterin.

Empfehlenswert ist schließlich auch bei späteren Weiterveräußerungen den Eintritt zukünftiger Käufer in die WEG und damit in die Regelungen der Teilungserklärung mithin auch in das Pachtverhältnis mit einer Rechtsnachfolgerbindung zu sichern.

Der besondere Individualitätsgrad eines Seniorenresidenzprojekts im Zusammenspiel privat- und öffentlich-rechtlicher Vorschriften unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vorgaben ist folglich maßgebliche Herausforderung im Rahmen der notariellen Beratung.