

BUNDESSOZIALGERICHT



Im Namen des Volkes

Urteil

in dem Rechtsstreit

BSG Az.: **B 8 SO 15/24 R**

LSG Baden-Württemberg 14.11.2024 - L 7 SO 1852/22 KL

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg,

Kläger, Beklagter, Revisionskläger und
Anschlussrevisionsbeklagter,

g e g e n

Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V.,
Alois-Eckert-Straße 6, 79111 Freiburg,

Beklagter, Kläger, Revisionsbeklagter und
Anschlussrevisionskläger,

Prozessbevollmächtigte:

.....

Der 8. Senat des Bundessozialgerichts hat auf die mündliche Verhandlung vom
22. Januar 2026 durch die Vorsitzende Richterin **K r a u ß**, die Richter **Prof. Dr. L u i k**
und **S t ä b l e r** sowie die ehrenamtlichen Richterinnen **K r a u s e** und **H i l d m a n n**
für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers und die Anschlussrevision des Beklagten gegen das Urteil des
Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 14. November 2024 werden zurückgewiesen.

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

Der Streitwert wird auf 6000,04 Euro festgesetzt.

G r ü n d e :

I

- 1 Im Streit steht die Rechtmäßigkeit eines Schiedsspruchs über die Festsetzung gesondert berechneter Investitionskosten nach § 76a Abs 3 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch - Sozialhilfe - (SGB XII) für die Zeit vom 1.8.2021 bis 31.7.2022.
- 2 Der Beklagte, ein gemeinnütziger Verein, betreibt seit Juni 2021 eine nach § 72 Sozialgesetzbuch Elftes Buch - Soziale Pflegeversicherung - (SGB XI) zugelassene, landesrechtlich nicht geförderte Pflegeeinrichtung mit 45 vollstationären Pflegeplätzen im Kreisgebiet des Klägers. Eigentümer des Gebäudes, in dem sich die Pflegeeinrichtung sowie eine angeschlossene Tagespflege mit 20 Plätzen und neun Seniorenwohnungen befinden, ist der Beklagte; er erbaute es auf einem Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 3529 qm, das er im Wege eines Erbbaurechts nutzt.
- 3 Eigentümer des Grundstücks und Erbbaurechtgeber ist eine von dem Beklagten errichtete Stiftung (*Stiftungsgeschäft vom 16.10.2017*), die das Ziel hat, durch ideelle und materielle Unterstützung die Erfüllung der caritativen Aufgaben, insbesondere im Landkreis B, dauerhaft sicherzustellen und damit der Aufgabenerfüllung in allen Bereichen sozialer und caritativer Hilfen zu dienen. Die Organe (Stiftungsvorstand und Stiftungsrat) waren im streitbefangenen Zeitraum mit Personen aus dem Vorstand und Aufsichtsrat des Beklagten besetzt. Die laufende Verwaltung der Stiftung wurde - vorbehaltlich eines abweichenden Beschlusses des Stiftungsvorstands - von dem Beklagten wahrgenommen.
- 4 Die Stiftung erwarb das Grundstück von einer im klagenden Landkreis gelegenen Gemeinde zu einem Kaufpreis von 60 Euro pro qm, insgesamt mithin 211 740 Euro (*Kaufvertrag vom 12.6.2019*). Hierbei gingen die Vertragsparteien von einem Grundstückswert von 120 Euro pro qm aus und vereinbarten als weitere Gegenleistung für die Differenz zwischen Kaufpreis und angenommenem Grundstückswert die Gewährung von 21 (dauerhaften) Belegungsrechten für die Gemeinde bei einem angenommenen Wert von 10 000 Euro je Belegungsrecht.
- 5 In dem mit der Stiftung geschlossenen Erbbaurechtsvertrag (*vom 9.7.2019*) ist dem Beklagten das Nutzungsrecht am Grundstück für 40 Jahre eingeräumt und das Nutzungsrecht ua damit verbunden, das Belegungsrecht der Gemeinde einzuhalten und diese Verpflichtung ggf einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Der ab dem 1.8.2019 zu zahlende, jährliche Erbbauzins beträgt 25 408,80 Euro, errechnet mit 6 Prozent aus einem Grundstückswert von 120 Euro pro qm (mithin 423 408 Euro). In den Erbbauvertrag ist der Kaufvertrag des Erbbaurechtgebers über das Grundstück als Bezugsurkunde eingebunden.
- 6 Der Beklagte forderte den klagenden Landkreis zu Verhandlungen über die Festsetzung der Pflege- und Investitionskosten auf und machte ab dem 1.8.2021 als gesondert berechnete

Investitionskosten 29,78 Euro pro Tag und Dauerpflegeplatz geltend (*Schreiben vom 15.4.2021*). Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, rief er am 1.6.2021 die Schiedsstelle nach § 81 SGB XII für Baden-Württemberg an. Er legte zuletzt mit einem am 14.1.2022 bei der Schiedsstelle eingegangenen Schreiben vom 13.1.2022 ergänzende und überarbeitete Unterlagen vor und beantragte, den Investitionskostensatz vom 1.8.2021 an bis zum Vortag des Eingangs des Schriftsatzes vom 13.1.2022 auf 29,78 Euro pro Berechnungstag und ab dem Tag des Eingangs bis zum 31.7.2022 auf 30,48 Euro pro Berechnungstag festzusetzen.

7 Die Schiedsstelle setzte die gesondert berechneten Investitionskosten für die Zeit vom 1.8.2021 bis 31.7.2022 auf 29,93 Euro je Tag und Platz fest (*Beschluss vom 19.5.2022*). Zur Begründung führte sie aus, der Schiedsantrag sei zulässig und auch überwiegend begründet. Wegen der mehrfach korrigierten Angaben habe für den Kläger zwar Anlass zu Nachfragen bestanden und den Beklagten insoweit eine erhöhte Darlegungslast getroffen. Dieser Darlegungslast sei der Beklagte allerdings nachgekommen und habe nachvollziehbar dargelegt, warum es zu den Korrekturen gekommen sei und wie sich die Gebäudekosten nach Vorliegen der Schlussabrechnung ermittelten. Zu weiterer Sachverhaltsaufklärung habe kein Anlass bestanden, weil der Beklagte seine Forderung im Hinblick auf die Baukosten ohnehin auf den in Baden-Württemberg vereinbarten Kostenrichtwert für Neubauten beschränkt habe. Die Kosten für einen Kleinbus seien aber von dem ebenfalls in die Berechnung eingestellten Kostenrichtwert für das Inventar abgegolten. Wegen der Höhe der Fremdkapitalzinsen sei nachvollziehbar, dass es sich bei dem zweiten Darlehen um eines im Rahmen der Nachfinanzierung gehandelt habe; die vereinbarten Zinssätze seien aus Sicht der Schiedsstelle marktüblich. Ein externer Vergleich der plausibel gemachten Erbbauzinsen dieser Kosten scheide hier aus, weil ausschließlich Einrichtungen miteinander hätten verglichen werden können, die im Erbpachtmodell betrieben würden; die hierfür erforderlichen Daten hätten aber vom Kläger nicht vorgelegt werden können. Die geschuldeten Erbbauzinsen seien von der Schiedsstelle im Wege des internen Vergleichs unter Berücksichtigung ua des tatsächlichen Kaufpreises, der Höhe des Erbbauzinses und einer möglichen Auswirkung der Verflechtung zwischen Erbbaugeberin und Erbbaunehmer auf ihre wirtschaftliche Angemessenheit bewertet worden. Es erscheine danach ein Betrag von 29,93 Euro für die gesamte Laufzeit angemessen.

8 Auf die dagegen von beiden Beteiligten erhobenen und zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klagen hat das Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg den Schiedsspruch aufgehoben (*Urteil vom 14.11.2024*). Zur Begründung seiner Entscheidung hat das LSG ausgeführt, die Schiedsstelle habe ihre Entscheidungsbefugnis bereits dadurch überschritten, dass sie für die Zeit vom 1.8.2021 bis zum 13.1.2022 dem Beklagten höhere Investitionskosten zugesprochen habe als beantragt. Im Übrigen habe die Schiedsstelle sich bei Prüfung der Plausibilität des auf die Pflegeeinrichtung entfallenden Anteils der Baukosten wie auch bei den Inventarkosten (unter Einschluss der Kosten für den Kleinbus) nicht auf die Heranziehung eines fiktiven Kostenrichtwerts beschränken dürfen. Auch hinsichtlich der Höhe der Erbbauzinsen genüge die Plausibilitätsprüfung nicht den Anforderungen. Es sei schon eine

Frage der Plausibilität der Kosten, dass dem Beklagten im Ergebnis neben der Zahlung des aus dem vollen, von den Kaufvertragsparteien angenommenen Grundstückswerts errechneten Erbbauzinses die Aufbringung der Hälfte des Grundstückskaufpreises aufgebürdet worden sei. Die Finanzierungskosten habe sie dagegen mit der vorgelegten Finanzierungsbescheinigung zutreffend als plausibel gemacht angesehen. Bei der weiteren Prüfung habe die Schiedsstelle den in § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII vorgegebenen externen Vergleich rechtswidrig unterlassen. Sie habe sich insbesondere gehalten sehen müssen, den räumlichen Vergleichsmarkt zu erweitern. Wenn im Ergebnis keine ausreichende Zahl an Einrichtungen vorliege, die auf Grundlage des Erbbaumodells betrieben würden, habe sich der Schiedsstelle ein externer Vergleich mit im Eigentümermodell betriebenen Einrichtungen - bei denen mithin nicht nur das Gebäude, sondern auch der Grund im Eigentum des Leistungserbringers steht - aufdrängen müssen. Jedenfalls vorliegend sei der Beklagte hinsichtlich der grundstücksbezogenen Verpflichtungen aufgrund der Besonderheiten im Verhältnis zwischen erbbaurechtspflichtiger Stiftung und erbbauberechtigtem Beklagten in einem solchen Maß einer Eigentümerposition angenähert, dass ein Vergleich zu Einrichtungen gerechtfertigt sei, deren Betriebsgrundstück im Eigentum des Betreibers stehe. Da die Stiftung vorliegend das Grundstück gerade deswegen zu vergünstigten Bedingungen erhalten habe, weil ein Pflegeheim darauf errichtet werden und die Gemeinde Belegungsrechte erhalten sollte, könne eine Bemessung eines Erbbauzinses aus mehr als dem verbleibenden Grundstückskaufpreis von 60 Euro pro qm einer abschließenden (internen) Wirtschaftlichkeitsprüfung kaum standhalten.

- 9 Mit seiner Revision rügt der Kläger eine Verletzung der § 123 Sozialgerichtsgesetz (SGG), § 20 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch - Sozialverfahren und Sozialdatenschutz - (SGB X), § 35 SGB X und § 75 SGB XII. Die Entscheidung sei schon unzutreffend, weil der Beklagte mit seiner Widerklage gerade nicht durchgedrungen sei. Zudem habe die Schiedsstelle ihre Entscheidung nicht ausreichend im Sinne des § 35 SGB X begründet. Es liege auch ein Verstoß der Schiedsstelle gegen den Amtsermittlungsgrundsatz vor. Sie hätte sich zur Prüfung der Plausibilität der Finanzierungskosten alle Darlehensverträge für das gesamte Bauvorhaben vorlegen lassen müssen, um eine Verschiebung besonders hoch verzinsten Darlehen hin zum Bereich der stationären Pflege auszuschließen. Auch hätte sie die Angaben des Beklagten weder in Bezug auf die Kreditverzinsung noch in Hinblick auf die Flächenzuteilung noch in Bezug auf die durch den Generalunternehmervertrag abgedeckten Leistungen für plausibel erachten dürfen und sich alle Anlagen zum Generalunternehmervertrag vorlegen lassen müssen. Anders als das LSG meine, sei der Kleinbus über das Inventar mit abgegolten. Im Übrigen sei die Kostenentscheidung im Urteil nicht mit den Urteilsgründen in Einklang zu bringen.

- 10 Der Kläger beantragt,
das Urteil des Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 14. November 2024 abzuändern, die Klage des Beklagten gegen den Schiedsspruch der Schiedsstelle nach § 81 SGB XII Baden-Württemberg vom 19. Mai 2022 abzuweisen und das Urteil im Übrigen in

den Gründen nach Maßgabe seiner eigenen Revisionsbegründung zu ändern und die Anschlussrevision des Beklagten zurückzuweisen.

11 Der Beklagte beantragt,
die Revision des Klägers zurückzuweisen und das Urteil des Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 14. November 2024 in den Gründen nach Maßgabe seiner eigenen Anschlussrevisionsbegründung zu ändern.

12 Der Beklagte tritt der Revision entgegen und rügt mit seiner Anschlussrevision eine Verletzung von § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII, § 75 Abs 1 Satz 4 SGB XII, § 77 Abs 2 SGB XII und § 81 SGB XII. Die Investitionskosten einer Einrichtung im Erbbaurechtsmodell dürften trotz Verflechtung von Beklagtem und Stiftung nicht mit den Investitionskosten von Einrichtungen, die im Eigentümermodell betrieben würden, verglichen werden. Die Stiftung habe den Erbbaurechtsvertrag nicht im Rahmen ihres satzungsgemäßen Förderzwecks, sondern im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung vergeben, mit der sie die Mittel für ihre Fördertätigkeit erwirtschaftete. Insofern sei es nicht zulässig, den Erbbaurechtszins mit Erbbaurechtszinsen zu vergleichen, die beispielsweise Kommunen vor dem Hintergrund von Förderzwecken anböten.

II

13 Revision und Anschlussrevision haben formal keinen Erfolg. Das LSG hat den Schiedsspruch im Ergebnis zu Recht - wenn auch mit teilweise unzutreffender Begründung - auf beide Klagen hin aufgehoben (§ 170 Abs 1 Satz 2 SGG).

14 Die form- und fristgerecht eingelegte Revision und die innerhalb eines Monats nach Zustellung der Revisionsbegründung erklärte und zugleich begründete Anschlussrevision (*vgl § 202 SGG iVm § 554 Zivilprozessordnung <ZPO>*) sind auch im Übrigen zulässig. Kläger und Beklagter sind durch das Urteil des LSG beschwert, obwohl dieses formal ihren Klageanträgen auf Aufhebung des Schiedsspruchs entsprochen hat. Die Beschwer liegt in der maßgeblichen Begründung für die Aufhebung des Schiedsspruchs, an die der Revisionskläger und der Revisionsbeklagte wegen der Besonderheiten des Verfahrens (*vgl § 77 Abs 2 Satz 4 SGB XII in der ab 1.1.2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen <Bundesteilhabegesetz - BTHG> vom 23.12.2016, BGBl I 3234*) im Rahmen der Rechtskraft der Entscheidung (§ 141 SGG) unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 131 Abs 3 SGG untereinander gebunden sind und die auch die Schiedsstelle als Vertragshilfeorgan bei ihrer erforderlich werdenden neuen Entscheidung zu beachten hat (*vgl nur BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 10 mwN*).

15 Gegenstand des Revisionsverfahrens ist der Schiedsspruch vom 19.5.2022 betreffend den Zeitraum vom 1.8.2021 bis 31.7.2022, gegen den sich Kläger und Beklagter zutreffend jeweils mit

einer Anfechtungsklage (§ 54 Abs 1 Satz 1 SGG) wenden (*vgl nur BSG vom 23.7.2014 - B 8 SO 2/13 R - BSGE 116, 227 = SozR 4-3500 § 77 Nr 1, RdNr 11*). Die vom LSG verbundenen Klagen, mit denen die Aufhebung des Schiedsspruchs und damit verfahrensrechtlich dasselbe Ziel verfolgt werden, sind innerhalb der Klagefrist erhoben (§ 87 Abs 1 SGG). Entgegen der üblichen prozessualen Situation richten sich die Klagen in einem Verfahren *sui generis* gemäß § 77 Abs 2 Satz 4 SGB XII gegen den jeweils anderen Vertragspartner, ohne dass es eines Vorverfahrens bedarf (§ 77 Abs 2 Satz 3 SGB XII). Dabei sind die Klagen auf die Gegenstände beschränkt, über die keine Einigung zwischen den Vertragsparteien erzielt werden konnte (§ 77 Abs 2 Satz 2 SGB XII), hier also der Schiedsspruch über gesondert berechnete Investitionskosten pro Tag und Platz.

16 Verfahrensfehler des LSG stehen einer Sachentscheidung nicht entgegen. Einer (notwendigen) Beiladung (§ 75 Abs 2 SGG) der Schiedsstelle bedurfte es nicht, weil ihr keine eigenen Rechte zustehen (*vgl nur BSG vom 23.7.2014 - B 8 SO 2/13 R - BSGE 116, 227 = SozR 4-3500 § 77 Nr 1, RdNr 13*). Das LSG hat bei seiner Entscheidung auch nicht gegen den Grundsatz der *reformatio in peius* verstoßen, wie der Kläger meint. Der Schiedsspruch ist gerichtlich im Rahmen der normativen Vorgaben des Zehnten Kapitels des SGB XII (*in der Fassung des BTHG*) 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 (*stRspr; vgl nur BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 12 mwN*). Er ist indes nicht in einen zusprechenden und ablehnenden Teil auflösbar, wie dies bei bewilligenden Verwaltungsakten über Leistungen der Fall ist. Für die Anwendung des Grundsatzes der *reformatio in peius* ist in dieser Konstellation kein Raum, zumal hier beide Beteiligten den Schiedsspruch angegriffen haben und sich der Beklagte in der Revisionsinstanz (lediglich) nicht mehr gegen die Ausführungen des LSG wendet, für die Zeit vor dem 14.1.2022 habe die Schiedsstelle höhere als die vom Beklagten geltend gemachten Kosten von 29,78 Euro pro Platz und Tag nicht festsetzen dürfen.

17 Der Schiedsspruch ist formell rechtmäßig ergangen; die Vorgaben des Verwaltungsverfahrensrechts sind eingehalten. Der Kläger ist der nach § 75 Abs 1 Satz 1 SGB XII örtlich und sachlich zuständige Sozialhilfeträger und damit Verhandlungspartner des Beklagten nach § 77 Abs 2 Satz 4 SGB XII. § 75 Abs 1 Satz 1 SGB XII stellt bei der örtlichen Zuständigkeit für den Abschluss von Vergütungsvereinbarungen auf den für den Sitz der Einrichtung zuständigen Sozialhilfeträger ab (*im Einzelnen BSG vom 7.10.2025 - B 8 SO 19/14 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 8 RdNr 13*), die nach den bindenden Feststellungen des LSG im Zuständigkeitsbereich des Klägers liegt. Dieser ist als örtlich zuständiger Träger auch sachlich zuständig für den Abschluss von Vergütungsvereinbarungen (§ 97 Abs 1 SGB XII iVm § 1 Abs 1 Gesetz zur Ausführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch <AG-SGB XII>).

- 18 Die mit dem BTHG von zuvor sechs Wochen auf drei Monate verlängerte Frist zwischen Aufforderung zu Verhandlungen und der Anrufung der Schiedsstelle ist eingehalten (§ 77 Abs 2 Satz 1 SGB XII). Zwar hat der Beklagte die Schiedsstelle bereits mit Schreiben vom 27.5.2021 - in Schriftform am 1.6.2021 zugegangen (vgl § 8 Abs 1 Satz 1 der Verordnung der Landesregierung über die Schiedsstelle nach § 80 SGB XII <Schiedsstellenverordnung SGB XII Baden-Württemberg> idF vom 30.5.1994, GBl 1994, 297) - angerufen und damit vor Ablauf von drei Monaten nach der Aufforderung zur Verhandlung mit Schreiben vom 15.4.2021. Bei der Dreimonatsfrist nach § 77 Abs 2 Satz 1 SGB XII handelt es sich jedoch um eine bloße Wartefrist, weswegen der Antrag nach Fristablauf zulässig geworden ist (vgl nur Eicher, SGB 2023, 145, 148; ebenso bereits LSG Niedersachsen-Bremen vom 26.6.2014 - L 8 SO 356/12 - RdNr 30). Ob die Beteiligten in dieser Zeit tatsächlich verhandelt haben, ist nach dem Gesetzeswortlaut und nach Sinn und Zweck der Regelung ohne Belang. Offenbleiben kann, ob während der Dreimonatsfrist ein bereits bei der Schiedsstelle gestellter Antrag unverändert bleiben muss (vgl dazu von Boetticher in LPK-SGB XII, 13. Aufl 2024, § 77 RdNr 7) und ob eine Festsetzung der Schiedsstelle auf Grundlage von § 77 Abs 3 Satz 3 SGB XII schon rückwirkend mit dem Tag des Antragseingangs, der vor Ablauf der Wartefrist liegt, wirksam werden kann (zum Streitstand Streichsbier in Grube/Wahrendorf/Flint, SGB XII, 8. Aufl 2024, § 77 RdNr 10). Einen geänderten Antrag hat der Beklagte erst im Januar 2022 und nur für die Zukunft gestellt; der Geltungszeitraum des Schiedsspruchs beginnt hier am 1.8.2021 und damit über drei Monate nach Aufforderung zur Verhandlung.
- 19 Der Schiedsspruch (als Verwaltungsakt) genügt dem Begründungserfordernis des § 35 Abs 1 SGB X, wonach in der Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen sind, die die Schiedsstelle zu ihrer Entscheidung bewogen haben (§ 35 Abs 1 Satz 2 SGB X). In Bezug auf die Darlegungstiefe reicht es insoweit aus, dass die maßgebenden Gründe des Schiedsspruchs erkennbar sind und dass er Sachverhalt, Verfahrensablauf, Anträge und Erwägungen der Schiedsstelle sowie die dafür maßgebenden normativen Kriterien einschließlich ihrer Gewichtung enthält (vgl zuletzt BSG vom 8.12.2022 - B 8 SO 8/20 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 15 RdNr 16 mwN). Eine Darlegung des konkreten Rechenweges, mit dem die Schiedsstelle im Einzelnen aufzeigt, in welcher Weise sie die möglichen Auswirkungen der Verflechtung zwischen Erbbaugeberin und Erbbaunehmer bei der Bemessung des Investitionskostensatzes berücksichtigt hat, ist vorliegend nicht erforderlich (ähnlich bereits BSG vom 4.7.2018 - B 3 KR 21/17 R - SozR 4-2500 § 130b Nr 2 RdNr 44). Ein zur Aufhebung führender Formfehler liegt im Übrigen nicht schon dann vor, wenn die Begründung der Schiedsstelle einer materiellen Überprüfung nicht standhält.
- 20 Nach § 76a Abs 3 SGB XII (in der ab 1.1.2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Durchführung von Verordnungen der Europäischen Union zur Bereitstellung von Produkten auf dem Markt und zur Änderung des Neunten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 18.4.2019, BGBl I 473) ist der Träger der Sozialhilfe zur Übernahme gesondert berechneter Investitionskosten nach dem SGB XI nur verpflichtet, soweit die zuständige Landesbehörde (im Fall der teilweisen öffent-

lichen Förderung der Einrichtung) ihre Zustimmung nach § 82 Abs 3 Satz 3 SGB XI erteilt hat oder der Träger der Sozialhilfe in den Fällen, in denen - wie hier - dem Pflegebedürftigen bei fehlender Förderung ohne Zustimmung der nach dem SGB XI zuständigen Landesbehörde die gesondert berechneten Investitionskosten nach § 82 Abs 4 SGB XI gesondert in Rechnung gestellt werden, mit dem Träger der Einrichtung eine entsprechende Vereinbarung nach dem Zehnten Kapitel getroffen hat. 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 die Schiedsstelle an die Vorgaben der mit dem BTHG eingefügten § 75 Abs 2 Sätze 10 bis 12 SGB XII gebunden, welche nunmehr explizit die Rechtsprechung des 3. Senats des BSG zum sog externen Vergleich im Recht der Sozialen Pflegeversicherung aufgreifen (*BT-Drucks 18/9522 S 339; im Einzelnen später*).

- 21 Der Schiedsspruch hält in der Sache einer Überprüfung nach diesen Vorgaben nicht in allen Punkten stand. Die Schiedsstelle hat die tatsächlichen Kosten der Einrichtung zum Teil zu Unrecht als plausibel gemacht angesehen (*im Einzelnen RdNr 22 ff*). Sie hat aber auch bei Durchführung des Vergleichs ihren Entscheidungsfreiraum schon bei Bestimmung des Vergleichsraums überschritten (*im Einzelnen RdNr 27 ff*). Schließlich ist sie zu Unrecht davon ausgegangen, dass im Rahmen des externen Vergleichs ausschließlich Einrichtungen miteinander verglichen werden können, die im Erbbaurechtsmodell betrieben werden, und hat sich deshalb auf eine "interne" Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Investitionskosten beschränkt (*im Einzelnen RdNr 31 ff*). Erst wenn ein externer Vergleich ergibt, dass die plausibel gemachten Investitionskosten oberhalb des unteren Drittels der Vergleichsgruppe liegen, findet eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit dieser Kosten im Einzelfall statt (*im Einzelnen RdNr 35 ff*).
- 22 Voraussetzung für den durchzuführenden Vergleich ist die Prüfung der Plausibilität der geltend gemachten Investitionskosten. Bei dieser Plausibilitätsprüfung steht der Schiedsstelle kein Entscheidungsfreiraum im eigentlichen Sinne zu; denn Ausgangspunkt des (externen) Vergleichs müssen die tatsächlichen Kosten der Einrichtung sein. Mit Rücksicht auf ihre beschränkte Leistungskapazität obliegt der Schiedsstelle wegen der tatsächlichen Kosten (nur) eine Schlüssigkeitsprüfung unter Berücksichtigung des Vortrags der Beteiligten, die als solche gerichtlich in vollem Umfang überprüfbar ist (*stRspr; vgl nur BSG vom 7.10.2015 - B 8 SO 21/14 R - BSGE 120, 51 = SozR 4-3500 § 75 Nr 9, RdNr 18*). Unzulässig wäre demgegenüber, den Vergleich lediglich anhand fiktiver Kosten vorzunehmen (*vgl BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 19*).
- 23 Umlagefähig gegenüber den Pflegebedürftigen sind nach § 82 Abs 4 SGB XI die betriebsnotwendigen Investitionskosten, die im Grundsatz in § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI beschrieben sind. Die hier streitigen Kosten für notwendige Gebäude sowie abschreibungsfähige Anlagegüter sind in § 82 Abs 2 Nr 1 SGB XI ausdrücklich aufgeführt, ebenso als grundstücksbezogene Aufwendun-

gen die Erbbauzinsen nach § 82 Abs 2 Nr 3 SGB XI. Diese Kosten hat der Gesetzgeber in § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI (anders als die Kosten für den unmittelbaren Erwerb eines Grundstücks nach § 82 Abs 2 Nr 2 SGB XI) mit dem Gesetz zur Regelung des Assistenzpflegebedarfs in stationären Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen (*vom 20.12.2012, BGBl I 2789*) explizit als umlagefähig mitaufgeführt (*vgl zuvor BSG vom 8.9.2011 - B 3 P 6/10 R - BSGE 109, 86 = SozR 4-3300 § 82 Nr 6, RdNr 19 ff*).

- 24 Bei den auf die Pflegeeinrichtung entfallenden Anteilen der Baukosten des Seniorenzentrums hat die Schiedsstelle den in Baden-Württemberg ermittelten "Kostenrichtwert Mai 2020" für vollstationäre Pflegeplätze zugrunde gelegt, obwohl der Beklagte zuletzt einen unter diesem Wert liegenden Betrag beziffert hatte. Zutreffend hat das LSG ausgeführt, dass die Schiedsstelle aber die tatsächlichen Kosten einer Plausibilitätsprüfung hätte unterziehen müssen und sich nicht auf die Heranziehung eines Kostenrichtwerts als fiktivem Wert hätte beschränken dürfen (*vgl BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 18 f*). Sollten in der Aufstellung der Baukosten offenkundig fehlerhaft Positionen zu Lasten des Klägers enthalten sein (was die Schiedsstelle ausgehend von ihrer Auffassung bislang nicht überprüft hat), wären sie in Abzug zu bringen, obwohl die geltend gemachten Kosten unterhalb des Kostenrichtwerts liegen. Allerdings beschränkt sich die Überprüfung - wie ausgeführt - auf eine Schlüssigkeit der Baukosten; eine Überprüfung der von einem Generalunternehmer durchgeführten Arbeiten in allen Einzelheiten würde die Kapazitäten einer Schiedsstelle übersteigen. Vor allem weitgehende Ermittlungserfordernisse der Schiedsstelle im Hinblick auf die Flächenaufteilung der Baukosten zwischen stationären Pflegeplätzen, Tagespflege und Seniorenwohnungen sind nicht erkennbar. Ausreichend wird für eine Schiedsstelle im Grundsatz sein, die vom Bauunternehmer gegenüber dem Bauherrn abgerechneten Kosten mit den Bauplänen abzugleichen; die entsprechenden Unterlagen hat der Beklagte vorgelegt.
- 25 Gleiches gilt für die Aufwendungen für Inventar und dabei insbesondere für den angeschafften Kleinbus. Wie das LSG zutreffend ausführt, fallen diese Kosten unter die Inventarkosten im Sinne des § 82 Abs 4 iVm Abs 3 Satz 1 und Abs 2 Nr 1 SGB XI. Die Anschaffung und Unterhaltung eines Fahrzeugs für Bewohnerfahrten gehört regelmäßig zu den Investitionen in die Pflegeinfrastruktur, die für die Aufrechterhaltung des Pflegebetriebs unter Berücksichtigung der Grundsätze wirtschaftlicher Betriebsführung als sachlich erforderlich anzusehen sind (*vgl auch BSG vom 8.9.2011 - B 3 P 2/11 R - BSGE 109, 96 = SozR 4-3300 § 82 Nr 7, RdNr 42 zu einem zweiten Fahrzeug*). Dies wird auch vom Kläger anerkannt. Entgegen der Auffassung der Schiedsstelle scheidet aber auch für Inventarkosten die Berücksichtigung (nur) eines Kostenrichtwerts aus. Stellen sich auch die übrigen geltend gemachten Inventarkosten als plausibel dar, sind die gesamten tatsächlichen Kosten oberhalb solcher Richtwerte zugrunde zu legen.
- 26 Die Schiedsstelle hat dagegen die Erbbauzinsen zutreffend in vollem Umfang für plausibel gehalten. Die tatsächliche Höhe der Erbbauzinsen ergibt sich aus dem vorgelegten Vertrag und ist zwischen den Beteiligten nicht streitig. Die Schiedsstelle ist dabei auch nicht von einer falschen

Tatsachengrundlage ausgegangen, weil den Beklagten neben der Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses die Lasten aus dem Belegungsrecht treffen. Bei der Kalkulation der Kosten spielt das der Gemeinde eingeräumte Belegungsrecht keine Rolle. Ob die Erbbauzinsen als Teil der Investitionskosten angesichts des Belegungsrechts noch als wirtschaftlich angesehen werden können, ist keine Frage ihrer Plausibilität, sondern im abschließenden Vergleich zu bestimmen. Dies gilt auch für die möglichen Auswirkungen der Verflechtungen zwischen Erbbaugeberin und Erbbauberechtigtem. Auch die sonstigen Kosten - vor allem die Kreditkosten - sind plausibel. Die Schiedsstelle musste auf die Einwände des Klägers hin keine weiteren Ermittlungen durchführen. Der Kläger erkennt, dass die Prüfung durch die Schiedsstelle zwar dem kapazitätsbedingt begrenzten und durch die Mitwirkungspflichten der Beteiligten beschränkten Amtsermittlungsgrundsatz (§ 20 SGB X) unterliegt, das Ergebnis der Prüfung aber gleichwohl auf die Schlüssigkeit der Kosten beschränkt ist (*zum Umfang der Amtsermittlung der Schiedsstelle grundlegend BSG vom 7.10.2015 - B 8 SO 21/14 R - BSGE 120, 51 = SozR 4-3500 § 75 Nr 9, RdNr 20*). Das bedeutet - wie oben bereits ausgeführt - dass die Kostenpositionen auch auf Einwände der gegnerischen Vertragspartei hin im Einzelnen nicht bis hin zu einem Nachweis überprüft werden müssen. Dies gilt hier umso mehr, als die Einwände des Klägers gegen die Höhe der Fremdkapitalzinsen pauschal gehalten sind. Die Schiedsstelle durfte vor diesem Hintergrund die Darlegungen des Beklagten zu diesen Kosten als plausibel ansehen, wonach wegen eines Teils der Kosten eine Nachfinanzierung habe vorgenommen werden müssen, die zu höheren Zinssätzen geführt habe.

27 Sind die Kosten plausibel, muss die Schiedsstelle sodann nach den im Gesetz nunmehr vorgegebenen Kriterien prüfen, ob diese Kosten im Vergleich zu anderen Einrichtungen, die vergleichbar sind, wirtschaftlich sind. Die durch den Leistungserbringer geforderte Vergütung ist wirtschaftlich angemessen, wenn sie im Vergleich mit der Vergütung vergleichbarer Leistungserbringer im unteren Drittel liegt (§ 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII). 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). Im Rahmen dieses externen Vergleichs sind die gesamten Investitionskosten der maßgeblichen Einrichtung mit denen anderer vergleichbarer Einrichtungen zu vergleichen, nicht einzelne Kostenpositionen (*vgl BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 20*).

28 Für den externen Vergleich ist zunächst als Vergleichsraum der Einzugsbereich zu bestimmen. Die in diesem Einzugsbereich tätigen Leistungserbringer sind in den externen Vergleich einzubeziehen (*vgl § 75 Abs 2 Satz 12 SGB XII*). Die Schiedsstelle hat vorliegend schon nicht ausreichend begründet, weshalb sie ihre Prüfung auf Einrichtungen im klagenden Landkreis beschränkt sieht, obwohl hinsichtlich Einrichtungen, die auf Grundlage eines Erbbaurechts betrieben werden, keine ausreichende Datengrundlage vorlag.

- 29 Eine Beschränkung (oder Ausweitung) auf das Zuständigkeitsgebiet des Trägers der Sozialhilfe, der die Verhandlungen führt, gibt das Gesetz ausdrücklich nicht vor (*vgl bereits BSG vom 25.4.2018 - B 8 SO 26/16 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 11 RdNr 21 f*). Ziel des externen Vergleichs ist es vielmehr, die Besonderheiten des Marktsegments abzubilden, auf das Leistungsberechtigte im Grundsatz zugreifen werden; diese Vorgabe leitet auch die Bestimmung des Vergleichsraums. Zwar ist - insoweit abweichend von ambulanten Angeboten (*vgl zum Einzugsbereich bei ambulanter pflegerischer Versorgung auch § 72 Abs 3 Satz 3 SGB XI*) - die Wohnortnähe der Leistungsberechtigten für die Bestimmung des räumlichen Einzugsbereichs einer Einrichtung nicht allein entscheidend, weil die Aufgabe des bisherigen Wohnumfelds dem Übertritt in eine Einrichtung immanent ist. Eine Bindung an das bisherige Umfeld (vor allem die Nähe zum Familien- und Freundeskreis) wird gleichwohl bei der Auswahlentscheidung des Leistungsberechtigten regelmäßig eine Rolle spielen. Es kommt deshalb auch bei der Bestimmung des Einzugsgebiets von stationären Einrichtungen darauf an, welche Leistungsangebote aus Sicht eines Leistungsberechtigten, der im Zeitpunkt des erstmaligen Eintritts in eine Einrichtung im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Trägers lebt, regelmäßig eine erreichbare und gemessen am Versorgungsangebot zumutbare Alternative darstellen (*ähnlich von Boetticher in LPK-SGB XII, 13. Aufl 2024, § 75 RdNr 26; Stölting in Hauck/Noftz, SGB XII, § 75 RdNr 73*).
- 30 Auch die Bestimmung des Vergleichsraums unter Berücksichtigung dieser Kriterien unterfällt dem Entscheidungsfreiraum der Schiedsstelle. Vorliegend ist die Entscheidung, dass zum Einzugsbereich (ausschließlich) der gesamte Landkreis gehört, aber schon deshalb nicht nachvollziehbar, weil innerhalb des Landkreises der Stadtkreis F liegt, dessen Einrichtungsstrukturen von der Schiedsstelle nicht berücksichtigt worden sind. Da keine vom umgebenden Landkreis abweichende Erreichbarkeit von Einrichtungen für Leistungsberechtigte erkennbar ist und naheliegt, dass es in F ebenfalls eine erhebliche Anzahl von Pflegeeinrichtungen gibt, fehlt es an einer nachvollziehbaren Bestimmung des Vergleichsraums durch die Schiedsstelle.
- 31 § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII sieht im nächsten Schritt einen externen Vergleich mit vergleichbaren Leistungserbringern des Einzugsgebiets vor: Die durch den Leistungserbringer geforderte Vergütung ist danach wirtschaftlich angemessen, wenn sie im Vergleich mit der Vergütung vergleichbarer Leistungserbringer im unteren Drittel liegt. Auch bei der Bestimmung der Vergleichsgruppe verbleibt der Schiedsstelle ein Entscheidungsfreiraum, solange die Auswahl der Vergleichsgruppe nicht willkürlich erscheint (*vgl schon BVerwG vom 19.12.2007 - 5 B 110/06 - RdNr 12*). Der Vergleich kann aber nur zwischen "gleichartigen" Leistungserbringern durchgeführt werden. Für die Vergleichbarkeit maßgeblich sind vor allem Art und Größe sowie das Leistungsangebot der Einrichtungen für die betreffende Zielgruppe (*vgl BSG vom 8.12.2022 - B 8 SO 8/20 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 15 RdNr 25; Wahrendorf, KrV 2016, 221, 226*).
- 32 Die Entscheidung der Schiedsstelle, einen externen Vergleich nach diesen Kriterien wegen fehlender geeigneter Datengrundlage nicht durchzuführen, überschreitet aber ihren Entscheidungsfreiraum. Zwar entspricht es der Rechtsprechung des Senats, dass Ausgangspunkt des

Vergleichs die Kosten von auf gleicher wirtschaftlicher Basis tätigen Einrichtungen sein müssen (*vgl etwa BSG vom 8.12.2022 - B 8 SO 8/20 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 15*). Entsprechend hat der Senat (zu einem Schiedsspruch, der sich auf eine Prüfung anhand eines mit fiktiven Größen arbeitenden Berechnungsmodells beschränkt hatte) entschieden, dass bei einem Vergleich nur nicht geförderte Vergleichseinrichtungen zu vergleichen sind, und zwar wegen der zwischen Miet- und Eigentümermodell bestehenden erheblichen Unterschiede im Regelfall Einrichtungen mit Mietkosten mit solchen ebenfalls mit Mietkosten und Einrichtungen im Eigentum mit solchen, die im Eigentum stehen (*BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 20 mwN*).

- 33 Diese Aussage des Senats lässt sich nach Inkrafttreten der neuen gesetzgeberischen Vorgaben nicht in der von der Schiedsstelle verstandenen Weise auf den Vergleich nach § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII übertragen. Für den Vergleich nach § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII ist die Bildung einer möglichst großen Vergleichsgruppe von Einrichtungen mit einem gleichartigen Leistungsangebot angezeigt. Dies dient in erster Linie der Entlastung der beteiligten Vertragspartner und ggf der Schiedsstelle, weil eine weitergehende Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eines Leistungsangebots, das das untere Drittel nicht überschreitet, ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Eine zu kleine Vergleichsgruppe hätte zudem keine nennenswerte kostendämpfende Wirkung mehr.
- 34 Auf dieser Prüfungsebene ist die Schiedsstelle deshalb entgegen ihrer Ansicht nicht auf den Vergleich bestimmter Grundstücksmodelle (Miete, Eigentum, Erbbaurecht) beschränkt. Soweit etwa der Vergleich nur mit Einrichtungen im Erbbaurechtsmodell (auch bei einem ggf erweiterten Vergleichsraum) aus ihrer Sicht keine sinnvolle Entscheidungsgrundlage ergibt, ist die Vergleichsgruppe um andere Grundstücksmodelle entsprechend zu vergrößern. Ohne dass es im derzeitigen Stand des Verfahrens einer abschließenden Entscheidung bedarf, wird allerdings bei Bestimmung der Investitionskosten die Einbeziehung objektbezogen geförderter Einrichtungen in den Vergleich auch unter Geltung des § 75 Abs 2 Satz 10 SGB XII regelmäßig ausscheiden (*anders Lange in jurisPK-SGB XII, 4. Aufl 2024, Stand 1.5.2024, § 75 RdNr 89; Stöltzing in Hauck/Noftz, SGB XII, § 75 RdNr 74*). Der Ausgleich fehlender Förderung nach landesrechtlichen Vorschriften, den das Konzept des § 82 Abs 2 bis 4 SGB XI bezweckt (*dazu BSG vom 20.9.2023 - B 8 SO 8/22 R - SozR 4-3300 § 82 Nr 10 RdNr 19; BSG vom 8.9.2011 - B 3 P 2/11 R - BSGE 109, 96 = SozR 4-3300 § 82 Nr 7, RdNr 20 ff*), muss sich im Grundsatz auch in den Vereinbarungen nach § 76a Abs 3 SGB XII widerspiegeln. Dem widerspräche es, geförderte Einrichtungen in den Vergleich einzubeziehen, die keine Kosten der Pflegeinfrastruktur zu refinanzieren haben.
- 35 Ergibt der Vergleich, dass die geforderte Vergütung oberhalb des unteren Drittels liegt, kann diese dennoch wirtschaftlich angemessen sein, sofern sie nachvollziehbar auf einem höheren Aufwand des Leistungserbringers beruht und wirtschaftlicher Betriebsführung entspricht (§ 75 Abs 2 Satz 11 SGB XII). Weitere Vorgaben für diese einrichtungsbezogene Überprüfung der Vergütung hat der Gesetzgeber - von § 75 Abs 2 Satz 13 SGB XII abgesehen, der bei Investitionskosten

nach § 76a Abs 3 SGB XII nicht zum Tragen kommt - nicht aufgestellt (*kritisch zum Regelungskonzept deshalb von Boetticher in LPK-SGB XII, 13. Aufl 2024, § 75 RdNr 24*). Der Maßstab des 3. Senats des BSG zur Prüfung der Angemessenheit von Pflegevergütungen nach dem SGB XI oberhalb des unteren Drittels, wonach sich Gründe für einen in diesem Sinne als wirtschaftlich angemessen anzusehenden höheren Aufwand insbesondere aus Besonderheiten im Versorgungsauftrag der Einrichtung und dem daraus folgenden Personalaufwand ergeben können (*BSG vom 29.1.2009 - B 3 P 7/08 R - BSGE 102, 227 = SozR 4-3300 § 85 Nr 1, RdNr 36*), ist wegen der gesondert berechneten Investitionskosten ebenfalls nur eingeschränkt übertragbar (*vgl Siefert in BeckOGK, Stand 1.9.2025, § 75 SGB XII RdNr 68*); denn die in § 82 Abs 2 SGB XI beschriebenen Investitionskosten einer Einrichtung hängen in wesentlichen Teilen nicht von ihrem Leistungsangebot ab, weshalb sie von vornherein nicht in die Pflegevergütungen einfließen dürfen.

36 Soweit die wirtschaftliche Angemessenheit von Investitionskosten zu bestimmen ist, kann im Rahmen der Prüfung nach § 75 Abs 2 Satz 11 SGB XII angesichts der bestehenden erheblichen Unterschiede in den zugrunde liegenden Kalkulations- und Finanzierungskonzepten ein Vergleich nach den unterschiedlichen Grundstücksmodellen als "internes" Kriterium angezeigt sein (*vgl BSG vom 28.1.2021 - B 8 SO 6/19 R - BSGE 131, 240 = SozR 4-3500 § 77 Nr 4, RdNr 20; ähnlich bereits BSG vom 13.7.2017 - B 8 SO 11/15 R - SozR 4-3500 § 75 Nr 10 RdNr 22 ff; Jaritz/Eicher in jurisPK-SGB XII, 2. Aufl 2014, § 75 RdNr 167*). Diese Kosten machen einen Großteil der Investitionskosten aus und es ist nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber einem Finanzierungskonzept den Vorrang gibt, an dem sich die Wirtschaftlichkeit der Kosten anderer Konzepte - im Sinne eines externen Vergleichs der Investitionskosten auch bei diesem Prüfungsschritt - auszurichten hat (*so auch Lange in jurisPK-SGB XII, 4. Aufl 2024, Stand 1.5.2024, § 75 SGB XII RdNr 91*).

37 Erbbauzinsen sind damit im Grundsatz wirtschaftlich, wenn sie einem Vergleich am Markt standhalten. Das Gesetz nennt sie in § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI ausdrücklich als zu berücksichtigende Investitionskosten. Die Beschaffung eines Grundstücks bei einem Dritten im Wege der Vereinbarung eines Erbbaurechts stellt eine explizit vom Gesetzgeber eingeräumte Gestaltung zur Finanzierung von Pflegeeinrichtungen dar. Dem steht nicht entgegen, dass Kosten für den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken nach § 82 Abs 2 Nr 2 SGB XI nicht zu den umlagefähigen Investitionskosten nach § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI gehören. Das Refinanzierungsverbot für grundstücksbezogene Aufwendungen im SGB XI findet seine Rechtfertigung darin, dass dem Träger der Pflegeeinrichtung im Grundsatz durch den Erwerb des Grundstücks kein Wertverlust erwächst, der auf die Pflegebedürftigen (und also mittelbar auf den Träger der Sozialhilfe) umzulegen wäre. Anderes gilt aber für grundstückbezogene Aufwendungen, die nicht zu Gunsten eigener Grundstücke der Einrichtung getätigt werden. Soweit diese Kosten im Einklang mit einer wirtschaftlichen Betriebsführung stehen, können Träger von Einrichtungen an einer angemessenen Refinanzierung solcher Kosten nicht dauerhaft gehindert werden (*BSG vom 8.9.2011 - B 3 P 6/10 R - BSGE 109, 86 = SozR 4-3300 § 82 Nr 6*,

RdNr 19 ff). Dies schließt im Rahmen des Erbbauvertrages übliche grundstücksbezogene Verpflichtungen wie Erschließungsbeiträge, auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallende einmalige und wiederkehrende öffentliche und privatrechtliche Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen treffen, und die Unterhaltungspflicht ein. Dieser Rechtsprechung ist der Gesetzgeber mit der Änderung von § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI ausdrücklich gefolgt. Damit ist es unerheblich, wenn das Erbbaurechtsmodell gegenüber den anderen Modellen teurer sein sollte.

- 38 Es ist kein Grundsatz erkennbar, der es erlaubte, die Vorgaben des SGB XI in § 82 Abs 3 Satz 1 SGB XI zugunsten von Trägern der Sozialhilfe bei Vereinbarungen nach § 76a SGB XII nicht zur Anwendung zu bringen. Die Kostenbegrenzung zur Entlastung der öffentlichen Haushalte ist nicht einziges Ziel der Vereinbarungen nach § 76a SGB XII; die Regelungen bezwecken - wie dargelegt - auch eine Schließung von Deckungslücken in der Finanzierung von Pflegeeinrichtungen bei fehlender Förderung durch die Länder. Der Senat kann deshalb auch nicht erkennen, dass die Geltendmachung eines marktüblichen Erbbauzinses gegenüber dem Träger der Sozialhilfe gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt, wie der Kläger aber meint. Der Beklagte ist - ungeachtet des Umstands, dass sich die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Rahmen des § 75 Abs 2 Satz 10 bis 12 SGB XII regelmäßig nur auf die tatsächlichen Betriebsbedingungen der Einrichtung bezieht - weder aufgrund langjähriger Zusammenarbeit noch zur Minderung der kommunalen Ausgaben verpflichtet, die für den Kostenträger günstigste Vertragsgestaltung zu wählen.
- 39 Entgegen der Auffassung des LSG ist das Erbbaurecht auch in der gewählten Konstruktion nicht mit Eigentum gleichzusetzen, sofern der Erbbauzins einem Vergleich mit einem Dritten standhält. In der persönlichen und wirtschaftlichen Verflechtung zwischen einem gemeinnützigen Verein als Erbbauberechtigtem und der von ihm gegründeten gemeinnützigen Stiftung als Erbbaugeberin liegt nicht schon ein Grund für die Deckelung auf vergleichbare Kosten von Eigentümern (*in diesem Sinne wohl auch Siefert in BeckOGK, Stand 1.9.2025, § 75 SGB XII RdNr 72*). Dies gilt auch, wenn die Stiftung (als Grundstückseigentümerin) maßgeblich durch Personen geleitet wird, die den Organen des Vereins (als Träger der Pflegeeinrichtung) angehören. Es liegen zwei rechtlich unabhängige juristische Personen vor, die jeweils für sich die gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben erfüllen müssen und insoweit der Aufsicht durch das Finanzamt bzw der Stiftungsaufsicht unterfallen. Für sich genommen bedeutet eine solche Konstruktion nicht schon eine "unwirtschaftliche" Finanzierung über gesondert berechnete Investitionskosten aus Mitteln der Sozialhilfe.
- 40 Da die Schiedsstelle die Durchführung eines externen Vergleichs zu Unrecht unterlassen hat, kann im Gerichtsverfahren eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des hier konkret vereinbarten Erbbauzinses nicht abschließend erfolgen. Der Entscheidungsfreiraum der Schiedsstelle bei der Überprüfung nach § 75 Abs 2 Satz 11 SGB XII kann sich in Abhängigkeit vom Ergebnis des Vergleichs im ersten Schritt unterschiedlich darstellen. Vorgaben für eine abschließende Prüfung im Einzelnen durch Gerichte sind in diesem Verfahrensstand nicht zulässig.

- 41 Im Grundsatz wird die Höhe des Erbbauzinses durch den Verkehrswert einerseits und den Zinssatz andererseits bestimmt. Aus beiden Faktoren kann sich eine Unwirtschaftlichkeit ergeben. Bei der Bestimmung des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sind alle Faktoren, die den Grundstückswert beeinflussen, zu berücksichtigen, hier insbesondere das dauerhafte Belegungsrecht der Gemeinde als wertmindernder Faktor. Welche Ermittlungen im Übrigen erforderlich sind, unterliegt dem Entscheidungsfreiraum der Schiedsstelle, wobei der Abgleich mit den aktuellen Bodenrichtwerten (in Baden-Württemberg über BORIS BW) keinen Bedenken begegnen dürfte. Für die Höhe des Erbbauzinses gibt es zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts keine gesetzlichen Vorschriften. Für den Prozentsatz ist regelmäßig entscheidend, unter welchen Umständen das Erbbaurecht ausgegeben wird, etwa für soziale oder für öffentliche Zwecke, für industrielle bzw gewerbliche Zwecke (*vgl nur Rapp in Staudinger, Bürgerliches Gesetzbuch, § 9a Gesetz über das Erbbaurecht <Erbbaurecht> RdNr 6, Stand 30.11.2024*). Besteht - wie hier - ein Erbbaurechtsvertrag mit einer (kirchlichen) Stiftung dürfte für den Fremdvergleich nicht auf die Konditionen der Förderung durch die öffentliche Hand, sondern auf übliche Erbbauzinsen von vergleichbaren gemeinnützigen Stiftungen abzustellen sein. An dieser Stelle ist auch die wirtschaftliche Verflechtung zwischen Erbbaurechtsgeberin und Erbbaurechtsnehmer im Hinblick auf den Prozentsatz mitzuberücksichtigen; allerdings muss die Höhe der Zinssätze, die eine Schiedsstelle als wirtschaftlich ansieht, am Markt auch tatsächlich verhandelbar sein.
- 42 Die Kostenentscheidung beruht auf § 197a Abs 1 SGG iVm § 154 Abs 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und berücksichtigt nach billigem Ermessen das Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens der Beteiligten über alle Instanzen hinweg. Angesichts der einheitlichen Kostenentscheidung durch den Senat erübrigen sich die Einwände des Klägers gegen die Kostenentscheidung des LSG. Die Festsetzung des Streitwerts für das Revisionsverfahren folgt aus § 197a Abs 1 Satz 1 SGG iVm § 63 Abs 2, § 52 Abs 1, § 47 Abs 1 Satz 1 Gerichtskostengesetz (GKG).