bnn.de

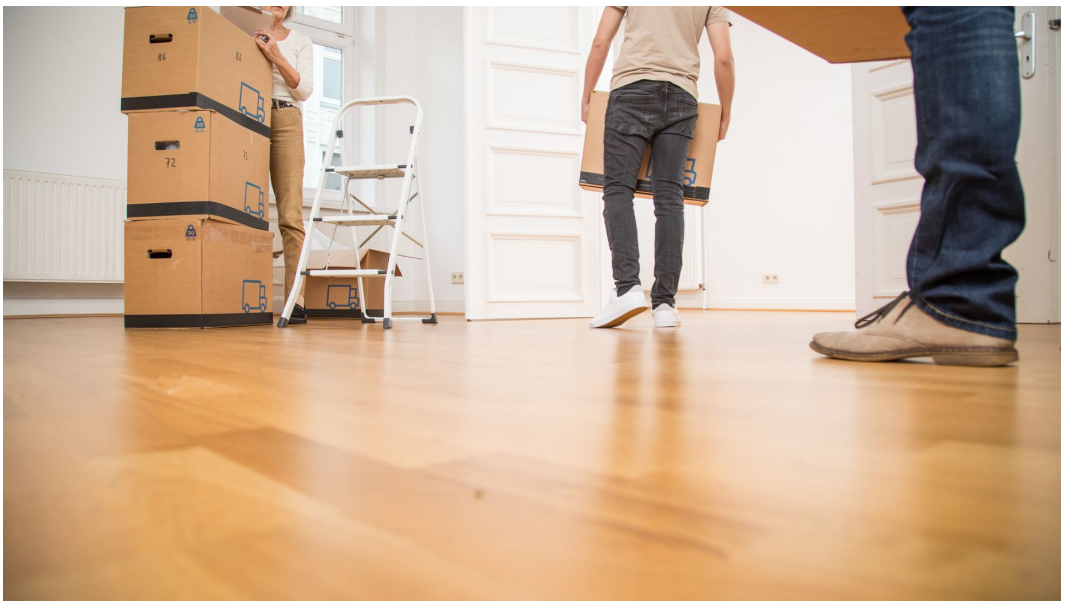
Streit um Baden-Badener Seniorenheim landet vor Gericht

Sarah Reith

10–12 Minuten

Zwist um Schwarzwaldwohnstift

Seit Wochen macht das Baden-Badener Schwarzwaldwohnstift Schlagzeilen. Warum sich nun das Baden-Badener Landgericht mit der Senioreneinrichtung beschäftigt.



Müssen Senioren im Schwarzwaldwohnstift ihre Apartments räumen? Ob Umzugsszenen wie auf diesem Symbolfoto nötig werden, hängt von der Entscheidung des Baden-Badener Landgerichts ab. Foto: Christin Klose/dpa

Dass die Stadt Baden-Baden Flüchtlinge und Wohnungslose im Baden-Badener Schwarzwaldwohnstift untergebracht hat, verursacht seit einigen Wochen viel Aufregung. Möglich wurde das Vorgehen der Stadt aber erst, weil es in der Senioreneinrichtung Streit gibt zwischen einem Teil der Eigentümer und dem Betreiber des Betreuten Wohnens.

Genau dieser Streit war jetzt Thema vor dem Baden-Badener Landgericht. Worum geht es dabei und was bedeutet das für die Senioren im Wohnstift?

Wie es zu dem Rechtsstreit kam

Als Kläger in dem laufenden Verfahren tritt die Immobilien Runge und Domnick GmbH & Co. KG auf. Der Immobiliengesellschaft gehören einige Wohnungen im Schwarzwaldwohnstift. Sie hat in den vergangenen Jahren auch noch Apartments dazugekauft.

Alle Wohnungen in dem Gebäudekomplex waren zunächst an einen Heimbetreiber vermietet. Dieser hat wiederum die einzelnen, barrierefreien Apartments an Senioren untervermietet und bei Bedarf Pflegeleistungen erbracht.

Doch dann hat der Betreiber der Seniorenresidenz, die SWB Wohnstift Betriebsgesellschaft mbH, das Mietverhältnis mit den Eigentümern selbst gekündigt. Schon im Juli 2021 sollte die SWB die Gebäude demnach geräumt haben. Geschehen ist das bisher aber nicht. Einige Eigentümer fordern seither, dass die SWB die Gebäude räumt und den Eigentümern zurückgibt.

Warum der Betreiber auch ohne gültigen Mietvertrag noch im Heim ist

Die Erklärung der beiden Streitparteien ist ganz unterschiedlich: SWB-Geschäftsführer Hubertus Seidler hat im Gespräch mit dieser Redaktion betont, dass er sich gern zurückziehen würde. Die Eigentümer hätten aber nie einen anderen Betreiber gefunden, dem sie das Haus hätten übergeben können.

Er wiederum könne die dort lebenden Senioren nicht im Stich

lassen. Zu deren Pflege habe er sich vertraglich verpflichtet.

Mehr zum Thema

Die Gegenseite argumentiert, dass es sogar mehrere potenzielle Nachfolger gegeben hätte. Die SWB habe die Übergabe an neue Heimbetreiber aber blockiert, sodass sich die Interessenten zurückgezogen hätten.

Nur deshalb habe eine Mehrheit der Eigentümergemeinschaft entschieden, frei gewordene Wohnungen an die Stadt zu vermieten. Die brachte in den mittlerweile 20 Wohneinheiten bekanntlich Wohnungslose und Flüchtlinge unter.

Was nun vor dem Landgericht geklärt werden soll

In dem Verfahren geht es um zwei zentrale Fragen: Hat die SWB dem klagenden Eigentümer genug Miete gezahlt? Und muss sie das Gebäude räumen? Die klagende Immobiliengesellschaft kritisiert, sie bekomme von der SWB viel weniger Miete als diese wiederum von ihren Untermietern, den Senioren im Heim, erhält.

In einem Fall war davon die Rede, dass ein Bewohner 28 Euro Miete pro Quadratmeter zahle, der Eigentümer davon aber nur acht Euro pro Quadratmeter erhalte. Einige Monate sei sogar gar keine Miete gezahlt worden.

Die SWB wiederum argumentiert, sie habe die Kaltmiete stets weitergegeben. Die Differenz seien Betriebskosten und Pauschalen zum Beispiel für den Hausnotruf oder die Mahlzeiten, die im Haus angeboten werden.

> Wenn bisher nicht konkret abgerechnet wurde, dann muss halt jetzt abgerechnet werden.
>
> *Peter Lauster*

Richter

Richter Peter Lauster machte in der Verhandlung am Mittwoch klar, dass die SWB verpflichtet sei, ihre Betriebskosten detailliert und für jedes Apartment offenzulegen. Erst dann könne ermittelt werden, wie hoch die Kaltmiete tatsächlich sei.

Dabei stellte sich heraus, dass die SWB von den Senioren im Heim monatlich eine Nebenkostenvorauszahlung verlangt, aber gar keine Endabrechnung erfolgt. „Wenn bisher nicht konkret abgerechnet wurde, dann muss halt jetzt abgerechnet werden“, forderte der Richter.

Wie es nun weitergeht

Zunächst hat der Richter beiden Seiten Hausaufgaben mitgegeben: Der Kläger muss genau benennen, zu welchen Betriebskosten er Informationen möchte. Danach soll der Heimbetreiber eine entsprechende Auflistung dem Gericht vorlegen. Erst dann kann der Richter eine Entscheidung fällen.

> Ich nehme nicht an, dass der Prozess in dieser Instanz entschieden wird.
>
> *Peter Lauster*
> *Richter*

Doch auch das dürfte nicht das Ende des Falles sein: Da die Ansichten so weit auseinandergehen, könnten sich die Beteiligten danach wieder vor Gericht treffen. Das vermutet zumindest Richter Lauster: „Ich nehme nicht an, dass der Prozess in dieser Instanz entschieden wird“, sagte er im Lauf der Verhandlung am Mittwoch.

Was sich vor Ort ändert

Für die Senioren vor Ort bedeutet das, dass der Status Quo erst einmal erhalten bleiben dürfte. Richter Lauster machte auch deutlich, dass die Senioren im Betreuten Wohnen sogar noch stärker geschützt werden müssten als reguläre Mieter. Dass er einer Räumung der Immobilie zustimmt, dürfte also eher unwahrscheinlich sein, selbst wenn er dem Kläger in Bezug auf

fehlende Mietzahlungen recht geben sollte.

Da die Stadt Baden-Baden versichert hat, zumindest bis zur Klärung des Streits in der Einrichtung keine weiteren Apartments anzumieten, dürften in absehbarer Zeit wohl auch keine zusätzlichen Apartments an Flüchtlinge oder Wohnungslose gehen. Für die Eigentümer heißt das, dass sie frei werdende Wohnungen, sofern sich keine Einigung mit dem Betreiber ergibt, womöglich leer stehen lassen müssten.