

[Im Browser anzeigen](#)



## Unser Zitat des Monats

„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“

(Antoine de Saint-Exupéry)

Zum Jahresbeginn wünschen wir Ihnen einen guten Start in ein gesundes, glückliches und erfolgreiches Jahr 2026.

Um eine gelungene Zukunft möglich zu machen, benötigen wir neben Informationen immer wieder auch neue Denkanstöße für unser Handeln. Mit diesem Newsletter möchten wir Ihnen einige Impulse und Informationen hierfür liefern.

## Aktuelles aus unserer Kanzlei

Im vergangenen Monat haben wir wieder eine spannende Folge unseres Podcasts *House of Law* veröffentlicht. Der Geschäftsführer der contec GmbH, Herr Detlef Friedrich, war bei uns zu Gast, mit dem wir uns über das Innovationskonzept BlueSmartCare unterhielten.

Im Mittelpunkt stehen selbstbestimmtes Leben im Alter, präventive Strukturen, digitale Unterstützungssysteme und neue Formen der Quartiersversorgung. Herr Friedrich erläutert, warum technologische Lösungen allein nicht ausreichen und weshalb Organisationsstrukturen, Rollenbilder und Finanzierungslogiken neu justiert werden müssen.

Sie finden unseren Podcast auf **Apple Podcasts**, **Spotify**, auf unserer **Kanzleiseite** sowie überall dort, wo es Podcasts gibt.

Wir laden Sie herzlich ein, hineinzuhören und Impulse für Ihre Praxis mitzunehmen.

[Podcast anhören](#)

## Pflegeimmobilienrecht

### Voreintragungserfordernis bei der Immobilien-GbR

Viele Pflegeeinrichtungen halten ihre Immobilien aus Haftungs-, Steuer- oder Nachfolgegründen in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) bringt hier erhebliche praktische Konsequenzen.

Pflicht zur Voreintragung der Immobilien-GbR

Der BGH hat mit Beschluss vom 3. Juli 2025 (V ZB 17/24) klargestellt: Will eine GbR eine Immobilie verkaufen, belasten oder übertragen, muss sie **zwingend vorab im Gesellschaftsregister eingetragen sein** (§ 47 Abs. 2 GBO; Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB). Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie das **einzige Vermögen der GbR** darstellt und die Gesellschaft anschließend aufgelöst werden soll.

Keine Ausnahme für Pflege- oder Familien-GbR

Der BGH lehnt ausdrücklich jede Ausnahme ab – selbst für typische Konstellationen wie Ehegatten-GbR oder Betreiber-GbR mit nur einer Pflegeimmobilie. Eine teleologische Reduktion kommt nicht in Betracht. Der Gesetzgeber habe diese Fälle bewusst geregelt und Ausnahmen verworfen.

Hohe Bedeutung für Pflegeeinrichtungen

Für Pflegeheimbetreiber bedeutet dies: Ohne vorherige Registereintragung ist **kein wirksamer Immobilienverkauf** möglich. Auch Finanzierungen, Grundschulden oder Dienstbarkeiten setzen die Registereintragung voraus.

Verzögerungen im Transaktionsprozess lassen sich nur vermeiden, wenn die Voreintragung **frühzeitig** erfolgt.

Der BGH stellt klar: Der mit der Eintragung verbundene Aufwand ist der „notwendige Preis“ für Rechts- und Transaktionssicherheit.

Praxisinweis: rechtzeitig handeln

Für den Regelfall des Immobilienverkaufs durch Betreiber-GbR gilt jedoch uneingeschränkt: **Ohne Registereintragung kein Vollzug**.

**Fazit:**  
Betreiber von Pflegeeinrichtungen sollten ihre Immobilien-GbR jetzt überprüfen. Wer Verkauf, Umstrukturierung oder Finanzierung plant, muss die Registereintragung zwingend vorbereiten. Die Entscheidung des BGH schafft Klarheit – lässt aber keinen Spielraum mehr für pragmatische Abkürzungen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der rechtssicheren Umsetzung.

## Kündigung von Geschäftsführern in Pflege-GmbHs

### BGH stärkt Kündigungsschutz

Viele Pflegeeinrichtungen und Pflegedienste werden in der Rechtsform der GmbH geführt. Eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 5.11.2024 – II ZR 35/23) hat erhebliche Bedeutung für die Kündigung von Geschäftsführern in diesen Strukturen.

Der BGH stellt klar: Ist ein Geschäftsführer **kein Mehrheitsgesellschafter**, gelten für seinen Anstellungsvertrag **entsprechend die Kündigungsfristen des § 622 Abs. 1 und 2 BGB**. Damit profitieren betroffene Geschäftsführer – ähnlich wie Arbeitnehmer – von verlängerten Kündigungsfristen bei längerer Vertragsdauer.

Dies widerspricht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG), das § 621 BGB für maßgeblich hält. Die Rechtslage bleibt damit umstritten, der BGH positioniert sich jedoch eindeutig.

Besonders praxisrelevant:

Spricht der Träger eine **außerordentliche Kündigung mit Auslauffrist** aus (z. B. wegen Liquidation oder Umstrukturierung), muss er zusätzlich die **Zwei-Wochen-Frist des § 626 Abs. 2 BGB** einhalten. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam. Pflegegesellschaften können sich also nicht darauf verlassen, durch eine „abgemilderte“ fristlose Kündigung rechtssicher zu handeln.

Für Betreiber bedeutet dies:

- Kündigungen von Geschäftsführern bergen erhöhte **rechtliche Risiken**.
- Unklare oder pauschale Vertragsklauseln zu Kündigungsfristen sind angreifbar.
- Restrukturierungen, Trägerwechsel oder Stilllegungen rechtfertigen nicht automatisch eine fristlose Kündigung.

Geschäftsführer-Anstellungsverträge sollten **zeitnah überprüft und klar geregelt** werden. In der Praxis empfiehlt es sich, Kündigungsfristen ausdrücklich zu vereinbaren und sich an den strengeren Maßstäben des § 622 BGB zu orientieren, um Rechtsunsicherheiten zu

Der BGH stärkt den Kündigungsschutz von Fremd- und Minderheitsgeschäftsführern deutlich. Für Pflegeeinrichtungen erhöht sich damit der Beratungs- und Gestaltungsbedarf im Geschäftsbereich erheblich.

## Gewerbesteuer

### Entlastung für ambulante Pflegedienste – wichtiges Urteil zu SAPV-Leistungen

Eine aktuelle Entscheidung des Finanzgerichts Düsseldorf Urteil vom 13.3.2024 (noch nicht rechtskräftig) bringt erhebliche steuerliche Klarheit für ambulante Pflegedienste, insbesondere im Bereich der spezialisierten ambulanten Palliativversorgung (SAPV).

Das Gericht hat entschieden: Ambulante Pflegedienste bleiben **nach § 3 Nr. 20 Buchst. d GewStG vollständig von der Gewerbesteuer befreit**, auch wenn sie ihre Pflegeleistungen **nicht direkt mit Krankenkassen**, sondern **über eine zwischengeschaltete Organisation** (z. B. Genossenschaft, SAPV-Team) abrechnen. Entscheidend sei allein, dass der Pflegedienst die Leistungen tatsächlich selbst gegenüber pflegebedürftigen Personen erbringt.

Nach Auffassung des Gerichts sei es **unschädlich**, wenn:

- die Abrechnung formal über eine dritte Organisation erfolgt und
- die Vergütung nicht direkt von den Sozialversicherungsträgern an den Pflegedienst gezahlt wird.

Ein unmittelbarer Zahlungsfluss vom Kostenträger zum Pflegedienst sei **nicht erforderlich**.

Voraussetzung bleibt, dass in **mindestens 40 % der Pflegefälle** die Kosten ganz oder überwiegend von der gesetzlichen Sozialversicherung oder Sozialhilfe getragen werden. Dabei zählen alle gepflegten Personen, unabhängig davon, über wen abgerechnet wird.

Für die Praxis bedeutet dies:

- SAPV-Leistungen bleiben gewerbesteuerfrei, auch bei Kooperationsmodellen.
- Pflegedienste müssen keine Aufspaltung in steuerfreie und steuerpflichtige Umsätze vornehmen, wenn die Leistungen Teil des regulären Pflegebetriebs sind.
- Das Urteil stärkt moderne Versorgungsstrukturen und Netzwerke.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Es bietet jedoch eine **starke Argumentationsgrundlage gegenüber** Finanzämtern.

Ambulante Pflegedienste erhalten mehr Rechtssicherheit. Kooperationen und Abrechnungsmodelle über Dritte gefährden die Gewerbesteuerfreiheit nicht, solange die Pflegeleistung selbst erbracht wird.

## Sie haben Rückfragen?

Rückfragen beantworten wir gerne persönlich.

[Jetzt anfragen](#)



<https://www.ulbrich-kaminski.de/>

Impressum:

Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Vertretungsberechtigte Partner:  
Rechtsanwalt und Notar Dr. Stefan Christian Ulbrich, M.A.  
Rechtsanwalt Ralf Kaminski, LL.M.

Anschrift und elektronische Kontaktaufnahme:  
Grabenstrasse 12 | Kortumhaus  
44787 Bochum  
Deutschland  
Telefon +49 (0)234 57 95 21 0  
Telefax +49 (0)234 57 95 21 21  
E-Mail [kontakt@ulbrich-kaminski.de](mailto:kontakt@ulbrich-kaminski.de)

Unsere [Datenschutzerklärung](#)

Klicken Sie [hier](#), um Ihre E-Mail-Adresse zu ändern.

Möchten Sie von uns keine E-Mails mehr erhalten? Dann können Sie sich mit nur einem Klick sicher [abmelden](#).

Mit einem Klick auf den folgenden Link erhalten Sie eine aktuelle Selbstauskunft über die über Sie gespeicherten Daten: [Selbstauskunftslink](#)