

# Rechtsprobleme beim Betreuten Wohnen für Senioren

Ein Überblick über die wesentlichen  
Rechtsfragen bei der Verknüpfung von  
Wohnen und Betreuung

# BIVA

---

### **Impressum**

Herausgeberin:  
Bundesinteressenvertretung für alte und  
pflegebetroffene Menschen (**BIVA**) e.V.  
Siebenmorgenweg 6-8  
53229 Bonn

Tel.: 0228 - 909048-0  
Fax: 0228 - 909048-22  
E-Mail: [info@biva.de](mailto:info@biva.de)  
Internet: [www.biva.de](http://www.biva.de)

Verantwortlich i.S.d.P.:  
Der Vorstand der BIVA e.V.  
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden  
Dr. Manfred Stegger

Text: Ulrike Kempchen  
Layout: Christin Voß

Erstveröffentlichung 2004  
2., vollständig überarbeitete Auflage  
Oktober 2014

Alle Angaben für diese Broschüre wurden sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Garantie für ihre Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Alle Rechte dieses Werkes sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der Herausgeberin erfolgen.

## **Inhalt**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Entstehungsgeschichte .....   | 2  |
| 2.    | Sozialpolitischer Hintergrund .....   | 2  |
| 3.    | Rechtlicher Rahmen .....  | 3  |
| 3.1   | Abgrenzungskriterium nach den Landesheimgesetzen und dem WBVG ...                 | 3  |
| 3.2   | Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung .....                                 | 6  |
| 3.3   | Begriffsdefinition nach DIN.....  | 6  |
| 4.    | Rechtliche Konsequenzen der Zuordnung .....                                       | 7  |
| 4.1   | Schutznormen für Bewohnerinnen und Bewohner eines Pflegeheims .....               | 7  |
| 4.2   | Schutznormen für Nutzer des Betreuten Wohnens .....                               | 8  |
| 5.    | Grundstrukturen und Grundprinzipien .....   | 9  |
| 6.    | Unterschiedliche Varianten im Wohnangebot.....                                    | 10 |
| 6.1   | Die Bewohner als Mieter .....   | 11 |
| 6.2   | Die Bewohner als Wohnungseigentümer .....   | 13 |
| 7.    | Unterschiedliche Varianten im Betreuungsangebot .....                             | 14 |
| 7.1   | Der Grundservice .....  | 14 |
| 7.1.1 | Die Grundserviceleistungen werden vom Investor oder Betreiber erbracht            | 15 |
| 7.1.2 | Die Grundserviceleistungen werden von einem externen Dienstleister erbracht ..... | 16 |
| 7.2   | Die Grundservicepauschale .....   | 16 |
| 7.3   | Rechtsprobleme .....  | 18 |
| 7.3.1 | Zwangsabschluss .....   | 18 |
| 7.3.2 | unklare Leistungsbeschreibungen .....   | 18 |
| 7.3.3 | pauschale Zahlungspflicht .....   | 18 |
| 7.3.4 | einseitige Änderung des Leistungsumfangs .....                                    | 19 |
| 7.3.5 | einseitige Kostenerhöhungen.....  | 19 |
| 7.3.6 | Leistungsmängel.....  | 19 |
| 7.3.7 | Kündigung.....  | 20 |
| 8.    | Zusatzleistungen .....  | 21 |
| 8.1   | Rechtliche Einordnung .....   | 22 |
| 8.2   | Rechtsprobleme .....  | 22 |
| 8.2.1 | Leistungsänderungen .....   | 23 |
| 8.2.2 | Kostenerhöhungen.....   | 23 |
| 8.2.3 | Kündigung.....  | 23 |
| 9.    | Umwandlung eines Heims in Betreutes Wohnen .....                                  | 23 |
| 10.   | Schlussbemerkung .....  | 24 |

## Vorbemerkung

Betreutes Wohnen ist kein gesetzlich geschützter Rechtsbegriff, mit dem gewisse Leistungsstandards garantiert sind. Hieran - und wegen unzureichender Informationen - mag es liegen, dass Menschen, die sich für das „Betreute Wohnen“ entschieden haben, wie selbstverständlich davon ausgehen, dass sie dort auch im Falle eintretender Pflegebedürftigkeit dauerhaft bleiben und versorgt werden können. Dies wird jedoch im Rahmen des Betreuten Wohnens nicht in jedem Fall gewährleistet.


Betreutes Wohnen hat sich in den vergangenen 30 Jahren – im doppelten Wortsinn - einen „Silbermarkt“ erschlossen. Hinter diesem Begriff oder ähnlich lautenden Wohnformen verbergen sich unterschiedlichste Wohnangebote. Man sollte daher eher vom „Wohnen mit Service“ sprechen. Die Konzepte und Betreuungsleistungen versprechen durchaus unterschiedliche Leistungen und beinhalten selten eine echte Betreuung. Man sollte daher genau hinschauen, bevor man einen Umzug vornimmt.

Über Konzepte und Qualität dieser Wohn- und Betreuungsformen ist viel diskutiert und geschrieben worden, auch wieweit sie für älter und dement gewordene Bewohnerinnen und Bewohner den nötigen Hilfe- und Betreuungsbedarf abdecken können. Kaum dagegen wurde bisher der Frage nachgegangen, welchen rechtlichen Schutz die unter dem Etikett des Betreuten Wohnens lebenden Menschen genießen.

Mit der 2006 durchgeführten Föderalismusreform und der damit verbundenen Novellierung der Heimgesetzgebung hat der Heimbegriff eine vollkommen neue Wertung erfahren. Mit der Schaffung der jeweiligen Landesheimgesetze hat jedes Bundesland ordnungsrechtlich für sich Abgrenzungskriterien zwischen Heimen und sonstigen Wohnformen, die Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit in der Lebensführung mit Sicherheit und Geborgenheit bei Betreuungsbedarf koppeln, geschaffen. Die Frage muss daher nicht mehr zuerst „Heim oder nicht Heim?“ heißen, sondern vielmehr **„Schutz oder schutzlos?“**.

In dieser Broschüre wird der Frage nachgegangen, ob die Wohn- und Betreuungsmodelle, die der Einfachheit halber summarisch als „Betreutes Wohnen“ bezeichnet werden, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend rechtlichen Schutz vor den einseitigen Interessen der Investoren und Betreiber auf der einen Seite und der Marktmacht der ambulanten Dienstleister auf der anderen Seite bieten. Gleichzeitig soll deutlich gemacht werden, welcher gesetzgeberische Handlungsbedarf zum Schutz der in diesen Wohnformen lebenden Menschen besteht. Hinsichtlich der Abgrenzung zu anderen Wohnformen wurde bewusst der Begriff „Heim“ für stationäre Einrichtungen bzw. Wohn- und Betreuungseinrichtungen verwandt, um dem üblichen Sprachgebrauch Rechnung zu tragen und die Formulierungen klar abzugrenzen.

Anregungen zur Ergänzung zur Verdeutlichung der Rechtsfragen sind stets willkommen.



Dr. Manfred Stegger  
Vorstandsvorsitzender BIVA e.V.

## 1. Entstehungsgeschichte

Seine Ursprünge hatte das Betreute Senioren-Wohnen in den 80er Jahren im Bereich der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Durch dieses Wohnangebot sollten ambulante und stationäre Leistungen vernetzt werden, um Hilfe zur Selbsthilfe zu ermöglichen und Hilfe bei akuten Problemsituationen durch Fachpersonal zu gewährleisten.

Im Bereich der Altenhilfe finden sich erste Modelle des Betreuten Wohnens Mitte der 80er / Anfang der 90er Jahre. Durch diese Wohnform für ältere Menschen sollten im Idealfall Wohnung und Wohnumfeld barrierefrei und kommunikationsfördernd gestaltet sein, verbunden mit einem bedarfsgerechten, frei wählbaren und zuverlässigen Betreuungs- und Pflegeangebot. Auf diese Weise sollte die Selbständigkeit und Autonomie der Bewohnerschaft gefördert werden. Seitdem hat sich dieses Wohnkonzepts etabliert.

## 2. Sozialpolitischer Hintergrund

Diese Entwicklung wurde begünstigt durch die Diskussion in Zusammenhang mit der Einführung der Pflegeversicherung und später mit deren Finanzierbarkeit. Außerdem haben die sich häufenden Berichte über Pflegeskandale in Pflegeheimen den Gedanken an eine mögliche eigene Pflegebedürftigkeit stärker in das Bewusstsein der älteren Menschen gerückt. Beides hat das Interesse verstärkt, rechtzeitig für die eigene Sicherheit zu sorgen.

Hinzu kommt, dass mit Einführung der Pflegeversicherung, die unter dem Postulat „ambulant vor stationär“ steht, klassische Heime sich immer mehr zu Pflegeheimen entwickelt haben, in denen eine selbstbestimmte und selbständige Lebensführung kaum möglich ist und deren Betreuungskonzepte oft noch immer am Defizitansatz orientiert sind. Heime oder stationäre Einrichtungen, selbst Residenzen oder ähnliche Konzepte sind mit ihren Strukturen als totale Institution unattraktiv für einigermaßen rüstige Ältere. Das Konzept des Betreuten Wohnens dagegen setzt auf Kompetenz und Förderung einer selbständigen Lebensführung.

Ein nicht unerheblicher Anteil älterer Menschen verfügt noch immer über ausreichenden finanziellen Spielraum, um den gewohnten Lebensstandard auch im Alter aufrecht zu erhalten. Untersuchungen zeigen jedoch, dass sich das Vermögen verstärkt abbaut, wenn der Kauf von Dienstleistungen für die eigene Betreuung und Versorgung erforderlich ist.

So hat sowohl auf Anbieterseite - nicht zuletzt wegen der mit Sozialimmobilien verbundenen Renditeerwartungen - als auch auf Nachfragerseite das Betreute Wohnen oder Service-Wohnen oder wie diese Art des Wohnens auch immer bezeichnet wird, an Bedeutung gewonnen.

Die Erwartungen, die die Politik nach wie vor an das Betreute Wohnen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Förderung von Wohnformen im Alter knüpft, sind bereits im Expertisenband 5 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung (1998) zum Thema „Betreutes Wohnen und Wohnen im Heim“ beschrieben worden. Danach ging und geht man davon aus, dass mit dieser Wohnform eine Versorgungslücke im vorstationären Bereich geschlossen wird.

### 3. Rechtlicher Rahmen

Betreutes Wohnen ist bis heute keine gesetzlich eindeutig definierte Wohnform. Es existieren auch keine allgemein gültigen Mindestanforderungen. Hinter dieser Wohnform verbergen sich daher unterschiedliche Konzepte, was dazu führt, dass der Markt sehr unübersichtlich ist.

Seit 2006 gibt es allerdings die Dienstleistungsnorm DIN 77800. Mittels ihres Inhalts werden die Bereiche Angebot, Informationsgestaltung und Qualität durch einen von DIN CERTCO über den TÜV Rheinland anerkannten Prüfer überprüft und besichtigt.

Auf europäischer Ebene gibt es seit 2012 zusätzlich eine europäische Norm CEN / TS 16118. Diese weist sieben Anforderungskomplexe auf. Damit soll die Norm für alle für das Betreute Wohnen relevanten Bereiche dezidierte Qualitätsmaßstäbe aufstellen, mit dem Ziel, den Verbrauchern wie auch den Anbietern Sicherheit bei der Konzeptionierung wie auch der Realisierung von Betreuten Wohnen zu geben.

Zusätzlich gibt es Zertifizierungen und Siegel, z.B. auf Bundeslandebene.

Die Zertifizierung ist jedoch nicht verpflichtend für den Betrieb einer Wohnanlage zum Betreuten Wohnen. Es kann jedoch für die Verbraucher eine Entscheidungshilfe sein.

Hinzu kommt aber auch, dass auch der Begriff selbst das Produkt irreführend beschreibt: Nicht das Wohnen wird betreut, sondern die in diesen Einrichtungen lebenden Menschen.

#### *3.1 Abgrenzungskriterium nach den Landesheimgesetzen und dem WBVG*

Seit der Föderalismusreform regeln die Bundesländer im heimrechtlichen Kontext das **Ordnungsrecht**. Das Ordnungsrecht wird auch als Gefahrenabwehrrecht bezeichnet. Es dient der Abwehr von Gefahren und dem Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Im Heimrecht bedeutet dies, dass die Länder festlegen müssen, unter welchen Voraussetzungen ein Heim bzw. eine stationäre Einrichtung wie man heute eher sagt, betrieben werden darf, welche Anforderungen zu erfüllen sind sowie, welche Überwachungsmaßnahmen für einen ordnungsgemäßen Betrieb sorgen sollen. Lediglich Betreutes Wohnen unterliegt diesen Regelungen in der Regel nicht, so dass die jeweiligen **Landesheimgesetze** auf diese Wohnform keine Anwendung finden

(eine Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen findet sich im Entwurf des Landesheimgesetzes von Thüringen). Abgrenzungskriterien zwischen dem Betreuten Wohnen und einem Heim sind nach den jeweiligen Landesheimgesetzen die Verknüpfung von Unterkunft und echten Pflege- oder Betreuungsleistungen.

Heime oder stationäre Einrichtungen sind nach der Mehrzahl der Landesheimgesetze

*„... Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden.“*

Die jeweilige Formulierung kann in den einzelnen Gesetzen differenzieren.

Werden lediglich allgemeine Betreuungsleistungen wie z.B. Hausmeisterdienste, Notrufknopf oder sonstige allgemeine Hilfen angeboten, handelt es sich regelmäßig um eine Form des Betreuten Wohnens, die nicht unter die Mehrzahl der Landesheimgesetze fällt:

*„... dieses Gesetz gilt nicht, wenn die Einrichtung nur allgemeine und soziale Betreuungsleistungen in geringfügigem Umfang angeboten werden...“.*

Ausnahmen können sich unter bestimmten Voraussetzungen ergeben, insbesondere nach den Landesheimgesetzen in Bremen und Hamburg.

Zurückzuführen sind diese Regelungen auf das vormalige Bundes-Heimgesetz. In § 1 Absatz 2 HeimG war geregelt:

*„Die Tatsache, dass ein Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründet allein nicht die Anwendung dieses Gesetzes.*

*Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt dafür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist.“*

In einer Zusammenfassung lässt sich die **gesetzliche Abgrenzung von Heim zu Nicht-Heim** nach den Landesheimgesetzen wie folgt wiedergeben:

- |  |
|--|
| <p>1. <u>Heim</u> = Einrichtung für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ältere Menschen</li><li>- pflegebedürftige Volljährige</li><li>- behinderte Volljährige</li><li>- Überlassung von <b>Wohnraum</b></li><li>- zur Verfügung stellen / vorhalten von <b>Betreuung</b> und <b>Verpflegung</b></li><li>- unabhängig von Wechsel und Zahl der Bewohner</li><li>- entgeltlich betrieben</li><li>- bei Kopplung von Wohnraumvermietung mit <b>Pflicht zur Annahme</b><ul style="list-style-type: none"><li>- von <b>Verpflegung</b></li><li>- von <b>weitergehenden Betreuungsleistungen</b> von bestimmten Anbietern</li></ul></li><br/><li>- Kurzzeitpflege (bis zu 3 Monaten)</li><li>- Tagespflege</li><li>- Nachtpflege</li><li>- stationäre Hospize</li><li>- Reha-Einrichtungen, soweit Heimbegriff nach § 1 Abs. 1 HeimG erfüllt</li></ul> <p>2. <u>kein Heim</u> (evtl. Betreutes Wohnen)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bei Koppelung von Wohnraumvermietung mit <b>Angebot der Vermittlung</b> von Betreuung und Verpflegung durch Dritte</li><li>- bei Koppelung von Wohnraumvermietung mit <b>Pflicht zur Annahme</b><ul style="list-style-type: none"><li>- von <b>allgemeinen Betreuungsleistungen</b> (z.B. Notrufdienste)</li><li>- von <b>Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen</b> von bestimmten Anbietern,</li><li>- wenn Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete gering ist.</li></ul></li></ul> |
|--|

Das für das Heimrecht geltende **Vertragsrecht** unterliegt der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Der Bundesgesetzgeber hat dazu das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (**WBVG**) erlassen, dass seit 2009 in Kraft ist. Das WBVG ist ein Verbraucherschutzgesetz, das Regelungen zu Vertragsschluss, Vertragsinhalt, Mängelgewährleistung und Kündigungsmöglichkeiten enthält. Das WBVG definiert seinen Anwendungsbereich nicht über bestimmte Begrifflichkeiten, sondern lediglich die Ausgestaltung des Vertrags. Es findet als Schutzgesetz Anwendung

*„... auf einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.“*

Dagegen ist das WBVG nicht anzuwenden, wenn der Vertrag



*„... ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistung der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.“*

Die Mehrzahl der Angebote des Betreuten Wohnens bieten tatsächlich nur allgemeine Betreuungsleistungen an, so dass der Anwendungsbereich des WBVG nicht eröffnet ist. Um eine Rechtssicherheit zu erlangen, muss aber jeweils der individuelle Vertrag durchgesehen und überprüft werden.

### **3.2 Begriffsdefinition durch die Rechtsprechung**

Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg hat in einem Urteil vom 12.09.2003 (Az: 14 S 718/03) den Versuch einer Begriffsdefinition unternommen:

*„Unter „Betreutem Wohnen“ ist eine Wohnform für ältere oder behinderte Menschen zu verstehen, bei der im Interesse der Wahrung einer möglichst lang dauernden eigenständigen Lebensführung neben der alten- und behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung gegeben ist und im Bedarfsfall weitere Dienste in Anspruch genommen werden können.“*

Diese Abgrenzung des Anwendungsbereichs der jeweiligen Landesheimgesetze von den hiervon ausgenommenen Formen des Betreuten Wohnens passt auch heute noch.

### **3.3 Begriffsdefinition nach DIN**

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) hat im Jahre 2002 das Normungsvorhaben „Betreutes Wohnen“ aufgenommen und im „Normenausschuss Gebrauchstauglichkeit und Dienstleistungen“ den Versuch unternommen, eine als Zertifizierungsgrundlage geeignete DIN-Norm (Dienstleistungsnorm, keine Produktnorm) zu erarbeiten. Die Zielrichtung „Dienstleistungsnorm“ bedeutet, dass z.B. nicht bauliche Anforderungen den Schwerpunkt bilden, sondern die unter den Begriff „Betreutes Wohnen“ zu fassenden komplexen Dienstleistungen.

Seit 2006 gibt es die Dienstleistungsnorm **DIN 77800**. Mittels ihres Inhalts werden die Bereiche

- Dienstleistungsangebot: Was wird in welchem Umfang zu welcher Zeit angeboten?
- Informationsgestaltung: Schriftliche und mündliche Informationen an den Kunden.
- Wohnangebot: Wohngestaltung und Wohnumfeld: Lage, Barrierefreiheit der Anlage und Zimmer (nach DIN 18040-1 und -2), Gemeinschaftseinrichtungen.
- Vertragsgestaltung: Wie sind Verträge gestaltet?
- Qualitätssichernde Maßnahmen: Bewohnerbefragung (Inhaltliche Anforderungen, Umgang mit Ergebnissen), wie ist der Aufbau des Beschwerdemanagementsystems gestaltet?

durch einen von DIN CERTCO über den TÜV Rheinland anerkannten Prüfer überprüft und besichtigt.

Seit 2012 gibt es zusätzlich eine europäische Norm **CEN/TS 16118**. Diese weist sieben Anforderungskomplexe auf:

- Anforderungen an die Transparenz des Leistungsangebots
- Anforderungen an die Leistungen
- Anforderungen an Leistungskoordinatoren und Mitarbeiter
- Anforderungen an die Wohnverhältnisse
- Anforderungen an den Hauptanbieter ("Träger")
- Anforderungen an die vertraglichen Verhältnisse Bestimmungen
- Anforderungen an die Qualität.

Damit soll die Norm für alle für das Betreute Wohnen relevanten Bereiche dezidierte Qualitätsmaßstäbe aufstellen, mit dem Ziel, den Verbrauchern wie auch den Anbietern Sicherheit bei der Konzeptionierung wie auch der Realisierung von Betreuten Wohnen zu geben.

Zusätzlich gibt es Zertifizierungen und Siegel, z.B. von Bundesländern.

Die Zertifizierung ist nicht verpflichtend für den Betrieb einer Wohnanlage zum Betreuten Wohnen. Es kann jedoch für die Verbraucher eine Entscheidungshilfe sein.

#### **Zusammenfassend ist festzustellen:**

Da das inhaltliche Verständnis des Betreuten Wohnens nicht eindeutig definiert ist, ist im Einzelfall genau hinzusehen, wie die konzeptionellen, strukturellen und vertraglichen Gegebenheiten aussehen, denn danach beurteilt sich, ob die Kriterien für ein Heim bzw. eine stationäre Einrichtung erfüllt sind oder nicht. Nur dann sind die Anwendungsbereiche der Landesheimgesetze sowie des WBVG mit dem Ziel des Schutzes der Bewohner eröffnet. Nicht die Bezeichnung als „Betreutes Wohnen“ oder „Service-Wohnen“ ist also entscheidend, sondern das Leistungsgefüge und die Inhalte der Versorgungszusagen.

## **4. Rechtliche Konsequenzen der Zuordnung**

Welche Konsequenzen ergeben sich nun aus diesen Abgrenzungskriterien?

Die Rechtsfolgen der Einordnung einer Einrichtung als Heim oder nicht Heim sind erheblich:

### ***4.1 Schutznormen für Bewohnerinnen und Bewohner eines Pflegeheims***

Heime bzw. stationäre Einrichtungen unterliegen zahlreichen Rechtsvorschriften, sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich und sozialrechtlich. Einige sind hier stichwortartig aufgezählt.

Auf Landesebene (Ordnungsrecht, nach den jeweiligen Landesheimgesetzen):

- bauliche Mindestanforderungen
- Vorgaben für die Personalausstattung
- Verbot zusätzlicher Leistungsversprechen an Träger und Beschäftigte
- Mitwirkungsrechte der Bewohner über Bewohnerbeirat oder Fürsprecher / Vertrauensperson
- besondere Anforderungen für die Betriebsaufnahme und Betriebsführung
- Anzeigepflichten
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten
- Überwachung durch die Aufsichtsbehörden
- Sanktionen durch die Aufsichtsbehörden (Anordnungen, Beschäftigungsverbote, Betriebsuntersagung)

Auf Bundesebene (Vertragsrecht, nach dem WBVG):

- Mindestanforderungen an Vertragsgestaltung
  - Vertragsinhalt
  - Koppelung des Vertragsinhalts an Vorgaben des SGB XI, hier insbes. in Bezug auf den Versorgungsvertrag und die Leistungs- und Qualitätsvereinbarungen mit den Kostenträgern (Pflegekassen und Sozialhilfeträger)
  - Vertragsanpassung an veränderten Gesundheitszustand
  - Verfahren bei Entgelterhöhungen
  - Koppelung der Preise an Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern
  - Vertragsbeendigung durch Auszug, Kündigung oder Tod
- Einschränkungen bei Sicherheitsleistungen

Auf Bundesebene (Sozialrecht, nach dem SGB XI und XII):

- Zulassung zur Pflege durch Versorgungsvertrag mit Pflegekasse (§§ 71 ff SGB XI)
- Koppelung der Preise an Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern

Dies sind Normen, die primär dem Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen dienen sollen, also als Verbraucherschutz zu klassifizieren sind. Diese nicht abschließende Aufzählung macht deutlich, wie entscheidend die Frage der rechtlichen Verortung der Einrichtung ist.

#### *4.2 Schutznormen für Nutzer des Betreuten Wohnens*

Aber auch die Nutzer des Betreuten Wohnens sollten nach dem Willen des Gesetzgebers nicht schutzlos sein. Ihr Schutzbedürfnis sei aber – so die Begründung im Rahmen der Föderalismusreform und zum WBVG - geringer, jedenfalls ein anderes als das der Heimbewohner. Ausweislich der Erläuterungen in der Begründung **gelten für sie „die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Verbraucherschutzvorschriften.“** Hier sind vor allem das Mietrecht und die Regelungen zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) zu nennen.

**Zusammenfassend ist festzustellen:**

Weder gibt es derzeit noch wird es in naher Zukunft einen gesetzlich geschützten Begriff „Betreutes Wohnen“ mit spezifischen verbindlichen Rechtsnormen zum Schutz der Nutzer dieser Wohnform geben, die eindeutig definieren, welche Qualitätsmindeststandards die Anbieter des Betreuten Seniorenwohnens im Interesse der Nutzer erfüllen müssen.

## 5. Grundstrukturen und Grundprinzipien

Die seit nahezu 25 Jahren geführte Fachdiskussion über Orientierungsmaßstäbe für die qualitative Bewertung von Angeboten des Betreuten Wohnens hat dazu geführt, dass sich bestimmte Grundstrukturen und Grundprinzipien feststellen lassen, die als eine Art Mindeststandard für das Betreute Wohnen anzusehen sind.

Das Betreute Wohnen zeichnet sich durch folgende **Grundstrukturen** aus:

- Wohnen
- Grundservice
- Zusatz- oder Wahlleistungen

Diese drei Komponenten werden auf unterschiedliche Weise miteinander kombiniert.

Zu den **Grundprinzipien**, die als Mindestqualitätsstandard genannt werden, zählen insbesondere:

- die Bereitstellung eines altersgerechten Wohnangebots (besser: rollstuhlgerecht, barrierefrei nach DIN 18025-1 bzw. -2),
- die Beschränkung der Grundbetreuungspauschale auf ein Mindestmaß an Leistungen,
- die Gewährleistung der freien Wahl unterschiedlicher Leistungsanbieter,
- ein verbindliches Betreuungskonzept,
- die regelmäßige und zuverlässige Betreuung vor Ort,
- mit qualifiziertem Personal,
- die Transparenz der Leistungsangebote nach Art, Umfang, Häufigkeit und Preis,

- eindeutige vertragliche Regelungen.

Diese und weitergehende Grundprinzipien und qualitative Mindestanforderungen an das Leistungsangebot beim betreuten Wohnen findet man in

- Ratgebern,
- Kriterienkatalogen,
- Gütesiegeln,
- Anforderungsprofilen und
- Checklisten,

die es in Fülle gibt. Sie beinhalten fast immer auch Beurteilungskriterien für die Vertragsgestaltungen und Forderungen nach eindeutiger rechtlicher Verortung.

In rechtlicher Hinsicht helfen diese Grundstrukturen und Grundprinzipien in der Praxis dann nicht weiter, wenn Ansprüche hieraus hergeleitet werden sollen, denn in der Regel sind sowohl Struktur als auch Verfahrensstandards so unscharf beschrieben, dass Leistungen nicht eingeklagt werden können.

Nachstehend werden zunächst die in der Praxis **am Häufigsten vorkommenden Varianten im Wohnangebot und im Betreuungskonzept** dargestellt und dann im jeweiligen Zusammenhang die sich hieraus ergebenden Rechtsprobleme aufgezeigt.

## 6. Unterschiedliche Varianten im Wohnangebot

Für den Bereich des Wohnens finden sich in der Praxis im Wesentlichen folgende Konstellationen:

1. Die Einrichtung besteht aus Eigentumswohnungen, die
  - a) von Investoren an Senioren vermietet sind,
  - b) von Senioren gekauft und von ihnen selbst bewohnt werden (sog. Selbstnutzer).
2. Die Einrichtung steht im Eigentum eines Investors. Die Wohneinheiten sind an Senioren vermietet.
3. Die Einrichtung steht im Eigentum des Dienstleisters. Die Wohneinheiten sind an die Senioren vermietet.
4. Die Einrichtung ist mischfinanziert. Die Senioren bewohnen zum Teil ihre eigenen Wohnungen oder sind Mieter eines Investors oder des Dienstleisters.

Hieraus ergeben sich folgende **rechtlichen Konsequenzen**:

### 6.1 Die Bewohner als Mieter

Soweit die Senioren Mieter sind, haben sie mit dem Eigentümer/Investor einen Mietvertrag abgeschlossen, dessen Inhalt sich an den **zwingenden Vorschriften des Mietrechts** zu orientieren hat. Insofern genießen diese Senioren als Mieter einen umfassenden Mietrechtsschutz.

Dennoch gibt es in der Praxis immer wieder Probleme und Reibungspunkte:

- Es fehlen eindeutige Regelungen über die altersgerechte und die technische **Ausstattung**. Indikator für die Qualität einer Einrichtung sind vertragliche Garantien für die Barrierefreiheit der Wohnung und Wohnanlage und die Funktionsweise der Notrufanlage. Angaben wie „altersgerechter Wohnraum“ reichen nicht aus.
- Auch hinsichtlich der **Miethöhe** gibt es in der Praxis Probleme: Das Renditeerwarten der Investoren ist hoch, die Bewohnerschaft in den meisten Seniorenwohnanlagen des Betreuten Wohnens in der Lage sich ein „Service-Wohnen“ zu leisten. Das verleitet dazu, gerade in Großstädten und Ballungsräumen Preise abzufordern, die an das Wucherische grenzen.

Unkritisches Verhalten gegenüber Werbeversprechen, fehlende Flexibilität der Senioren (die Brücken zur früheren Häuslichkeit sind abgebrochen, ein erneuter Umzug wird als belastend angesehen) und deren Scheu vor Konflikten führen dazu, dass die Schwäche des einen Vertragspartners dem anderen Vertragspartner Macht verleiht. Weder Rechtsprechung noch Verbraucherschutzverbände konnten hier bisher regulierend einwirken. Von den Möglichkeiten des Wirtschaftsstrafgesetzes und der Berufung auf § 138 BGB (Wucher) wird so gut wie nicht Gebrauch gemacht.

Qualitätsmaßstab für den Bereich des Wohnens sollte das ortsübliche Mietniveau für vergleichbare Wohnangebote zuzüglich angemessener Zuschläge für besondere bauliche Ausstattung und die Gemeinschaftsflächen sein.

- Die **anteiligen Kosten für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen** sind in der Regel im Mietpreis enthalten, allerdings wird der qm-Preis hierbei meist auf die selbst genutzte Wohnfläche und nicht auf die Kopfzahl der Mieter bezogen, was zu Verstimmung führen kann.
- Kritisch zu betrachten sind auch Regelungen, die **Kostenanteile für Betreuungsleistungen in die Miete einrechnen und umgekehrt**.

- Neben der Miete zahlen die Bewohner **Mietnebenkosten**, die nach Art, Umlegungsmaßstab (nach Wohnfläche, nach Köpfen) und Höhe im Mietvertrag benannt werden müssen. Auch hier werden nicht selten Kosten, die bereits in die Nebenkosten eingerechnet sind nochmals über die Betreuungsleistungen angerechnet (z.B. Hausmeisterdienste). Betriebskostenvorauszahlungen dürfen nur bei tatsächlichen Kostensteigerungen erhöht werden (§ 560 BGB).
- Im Falle von **Mieterhöhungen** sind die Bewohner bei frei finanziertem Wohnraum durch das Mietrecht, bei preisgebundenen Wohnungen durch das Wohnungsbindungsgesetz geschützt.
- Eine **Kündigung** des Mietvertrages ist nur im Rahmen der zwingenden Vorschriften der §§ 573 ff BGB möglich.

Ein praktisches Problem ist die **Eigenbedarfskündigung** nach § 573 Abs.2 Ziff. 2 BGB. Hier hilft nach derzeitiger Rechtslage nur die Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechts unter Ausschluss des Kündigungsrechts seitens des Vermieters bzw. Wohnungseigentümers. Bei Eigentumswohnungen kann ein **Dauerwohnrecht des Mieters als Reallast im Grundbuch** eingetragen werden (§ 31 ff WEG).

Beim **Tod des Bewohners** gelten die Sonderregelungen des § 580 BGB mit verkürzten Kündigungsfristen.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen einer **Veränderung des Gesundheitszustandes**, insbes. Pflegebedürftigkeit des Bewohners ist unter mietrechtlichen Gesichtspunkten nicht zulässig. Die Bewohnerschaft einer Einrichtung des Betreuten Wohnens wird also mit Hilfe des Mietrechts nicht jung gehalten werden können. Unzulässig sind auch Vereinbarungen über eine vorweggenommene Zustimmung zur Verlegung in ein Pflegeheim.

In der Praxis wirft dies schon heute erhebliche Probleme auf, die sich in der Zukunft noch verschärfen werden: Betreiber von Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind in der Regel weder konzeptionell noch strukturell auf eine zunehmende Zahl von pflegebedürftigen, vor allem aber **dementen älteren Menschen** vorbereitet. Vertragliche Regelungen für diese Fälle sind dadurch erschwert, dass die notwendigen Tatsachenfeststellungen für die vorgesehenen Kündigungsrechte nicht immer eindeutig zu treffen sind.

- Die Mieter haben in der Regel **keinen Einfluss auf die Vermietung der Wohneinheiten**, d.h. ob die neuen Mieter nach Herkunft, Lebensstil, körperlicher und geistiger Verfassung in die Gemeinschaft passen. Hier können Probleme entstehen, wenn für den Investor wirtschaftliche Erwägungen bei der

Neuvermietung im Vordergrund stehen, die mit den konzeptionellen Zielen des Betreibers kollidieren.

- Kritisch ist auch die „**Zwangskoppelung**“ **des Mietvertrages an den Betreuungsvertrag** mit einem bestimmten Dienstleister zu sehen (Näheres siehe unten Ziff. 7).
- Das Mietrecht sieht **keine förmliche Mieterversammlung** vergleichbar der Eigentümerversammlung nach dem WEG vor. Ein Meinungsbildungsgremium innerhalb der Mieter kann allenfalls auf freiwilliger Basis gebildet werden.

Soweit es sich um vermietete Eigentumswohnungen handelt, kann das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung vom Eigentümer auf den Mieter übertragen werden, sodass die Mieter in solchen Fällen an der Meinungsbildung beteiligt wären.

**Zusammenfassend ist festzustellen:**

Senioren, die Mieter einer Wohneinheit sind, genießen einen Mieterschutz, der in Teilen ausgeprägter als der Schutz nach dem WBVG sein kann. Sie nutzen allerdings diesen Rechtsschutz wenig. Ferner haben sie als Mietergemeinschaft kein kollektives Mitspracherecht in Bezug auf die konzeptionelle, strukturelle und vertragliche Ausgestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens und riskieren mögliche an anderen Interessen orientierte Eingriffe der Vermieter bzw. Investoren. Extreme Mieten sind bei dieser Wohnform nicht selten.

## *6.2 Die Bewohner als Wohnungseigentümer*

Soweit die Senioren mit dem Kauf der Eigentumswohnung Eigentümer der selbst genutzten Wohneinheit geworden sind, haben sie nach § 1 WEG Sondereigentum an der Wohnung und Miteigentum an den Gemeinschaftsflächen erworben.

Eine Wohnanlage, in der die Bewohner selbst in ihren Eigentumswohnungen leben, kann niemals Heim i.S.d. jeweiligen Landesheimgesetzte sein, da es an der erforderlichen Überlassung von Wohnraum fehlt.

Die **Zweckbindung als Seniorenwohnanlage** zum Betreuten Wohnen, kann **im Grundbuch gesichert** werden (§ 15 WEG). So kann z.B. über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit festgeschrieben werden, dass die Wohnung nur als „Altenwohnung“ benutzt werden darf, d.h. die Bewohnerin/ der Bewohner ein festgelegtes Mindestalter haben muss. Ergänzend kann in der Teilungserklärung festgelegt werden, dass in Kaufverträgen mit Dritterwerbenden die Käufer die Verpflichtung eingehen müssen, ein bestimmtes Bezugsmindestalter zu beachten.



Die Meinungsbildung innerhalb der Bewohnerschaft erfolgt über die **Eigentümerversammlung**. In ihr werden die Modalitäten der Umlage der Gemeinkosten festgelegt und durch die Hausverwaltung umgesetzt (§ 27 WEG).

Da die Bewohner in ihren eigenen vier Wänden wohnen, stellt sich nicht die Frage nach einer Erhöhung der Kosten für das Wohnen oder der Kündigung des Wohnverhältnisses.

Problematisch - allerdings weniger rechtlich als vielmehr wirtschaftlich - sind die Fälle, in denen in eine falsch konzipierte Wohnanlage investiert wurde, sodass durch Leerstände, Mietausfälle, Unverkäuflichkeit der Wohneinheiten erhebliche Wertverluste eintreten können.

**Zusammenfassend ist festzustellen:**

Senioren, die Eigentümer einer Wohneinheit sind, genießen den vollen Schutz des Wohnungseigentumsgesetzes, das ihnen im Bereich des Wohnens weit größere Rechte bietet als die heimrechtlichen Regelungen. Einflüsse von außen durch Investoren sind nicht zu befürchten.

## 7. Unterschiedliche Varianten im Betreuungsangebot

Art und Umfang des Betreuungsangebots sind in besonderem Maße abhängig vom Konzept.

### 7.1 *Der Grundservice*

Um dem beim Betreuten Wohnen immanenten Sicherheitsfaktor Genüge zu leisten, werden den Senioren Grundserviceleistungen angeboten, die in der Regel **pauschal** abgegolten werden.

Dieser Grundservice besteht im Wesentlichen aus dem **Vorhalt von Räumen und Personal** für Dienste und Leistungen, deren Bedarf nach den Erfahrungen vermutet wird. Oftmals sind geringfügige Hilfe- und Betreuungsleistungen im Grundservice enthalten. Ansonsten ist die Inanspruchnahme von Diensten und Leistungen, wenn sie einen bestimmten zeitlichen Rahmen überschreiten oder regelmäßig erfolgen, meist als sog. Zusatzleistungen zusätzlich zu vergüten.

Im Laufe der Zeit haben sich gewisse **Grundleistungen** als unverzichtbar erwiesen:

- Tag und Nacht besetzter Hausnotrufdienst
- Sprechstunden zur Beratung
- Organisation und/ oder zeitlich eingegrenzte Inanspruchnahme von unterschiedlichen Dienstleistungen wie z.B. Hausmeisterdienste, hauswirtschaftliche, soziale, pflegerische Dienste

- Bereitstellung von Gemeinschafts- und Versorgungsräumen
- Bereitstellung von sächlichen Mitteln wie z.B. Leitern, Rollwagen

In der Praxis finden sich unterschiedliche Regelungsmodelle. Die beiden „gängigsten“ **Vertragskonstellationen** sind folgende:

### *7.1.1 Die Grundserviceleistungen werden vom Investor oder Betreiber erbracht*

Hier bietet der Investor/ Betreiber der Seniorenwohnanlage den Bewohnern die Grundserviceleistungen entweder

- bei Mietern
  - als Leistungen im Mietvertrag oder
  - neben dem Mietvertrag in einem gesonderten Servicevertrag,
- bei Wohnungseigentümern
  - in einem gesonderten Servicevertrag

an, der in der Regel auch Vereinbarungen über Zusatzleistungen enthält. In beiden Fällen ist der Investor/Betreiber Schuldner dieser Leistungen.

Soweit der **Betreiber zugleich auch Dienstleister** ist, wie z.B. ein Wohlfahrtsverband, wird er die vereinbarten Leistungen über seine Mitarbeiter selbst erbringen.

Soweit der **Betreiber nicht auch Dienstleister** ist, wird er sich eines außen stehenden Dienstleisters und deren Mitarbeiter bedienen –wie z.B. eines örtlichen ambulanten Dienstes- um den, den Bewohnern geschuldeten Grundservice zu erbringen. Dieses Vertragsverhältnis zwischen Investor/ Betreiber und Dienstleister beinhaltet in der Regel einen längerfristigen Dienst- und Werkvertrag zur jeweils eigenen Planungssicherheit.

Dazwischen kann auch eine Betreibergesellschaft geschaltet sein, die die Wohnanlage vermarktet und verwaltet.

Da der Investor/ Betreiber/ Betreibergesellschaft bei der Vermarktung des Objekts u.a. mit dem Sicherheitsfaktor und dem Kostenfaktor wirbt, wird man bestrebt sein, einen namhaften Dienstleister an sich zu binden, der die Betreuungsangebote kostengünstig vorhält. Ein günstiger Preis kann in der Regel nur ausgehandelt werden, wenn sichergestellt ist, dass eine ausreichende Anzahl von Mietern/ Wohnungseigentümern den Servicevertrag abschließt. Dies ist der Hintergrund für die vielfach anzutreffende „Zwangskopplung“ von Mietvertrag und Servicevertrag bzw. bei Wohnungseigentum von Vertragsabschlussverpflichtung in der Teilungserklärung (s. auch nachstehend).

### *7.1.2 Die Grundserviceleistungen werden von einem externen Dienstleister erbracht*

Bei dieser Variante bietet der Investor/ Betreiber der Wohnanlage den Bewohnern selbst keine Grundserviceleistungen an, sondern verweist auf kompetente Dienstleister vor Ort, mit denen die Grundserviceleistungen vereinbart werden können. Die Bewohner werden in diesen Fällen selbst Vertragspartner des Dienstleisters. Auch hier wird der Grundservice i.d.R. zusammen mit den Zusatzleistungen angeboten.

Da der Investor/ Betreiber für seine Wohnanlage mit dem Grundservice und dem wahlweisen Zusatzangebot, d.h. dem Sicherheitsfaktor wirbt, hat er i.d.R. bereits einen kompetenten Dienstleister vertraglich an sich gebunden, mit dem er im Einzelnen Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen vereinbart hat, bevor er die Bewohner hierauf verweist. Die Bindung an einen namhaften Dienstleister fördert die Vermarktung von Anlagen des Betreuten Wohnens.

Bei Wohnungseigentum wird der Vertrag mit dem Dienstleister i.d.R. auf Beschluss der Eigentümerversammlung durch die Hausverwaltung abgeschlossen und abgewickelt. Der mehrheitlich gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung bindet sämtliche Eigentümer und ihre evtl. Rechtsnachfolger. Die Verpflichtung zur Zahlung der Grundservicepauschale kann als Reallast im Grundbuch eingetragen werden.

Da sich die Kosten für die Bereitstellung der Leistungen nur dann für den Dienstleister rechnen, wenn möglichst alle Bewohner der Wohnanlage von ihm diesen Service in Anspruch nehmen, werden in der Praxis sog. **Bindungsklauseln** vereinbart, die beinhalten, dass der Betreiber die Bewohner im Mietvertrag verpflichtet, den Grundservice ausschließlich von dem bestimmten Dienstleister in Anspruch zu nehmen. Dies wird von den Vertragspartnern als Vertrag zugunsten Dritter gewertet (§ 328 BGB). Ob sich diese Konstellation auch tatsächlich zugunsten der Bewohner auswirkt, mag im Einzelfall mit Fragezeichen versehen werden.

Durch die vertragliche Bindung über den Mietvertrag an einen bestimmten Dienstleister sind die Bewohner an den vom Betreiber ausgewählten und für die Dienste in der Wohnanlage verpflichteten Dienstleister gebunden. Sie haben de facto keine Wahlfreiheit. Das wirkt sich vor allem nachteilig aus, wenn sich nach Abschluss des Vertrages Leistungsmängel herausstellen. Gewährleistungsrechte und separate Kündigungsmöglichkeiten findet man in der Regel in den Betreuungsvereinbarungen nicht.

### *7.2 Die Grundservicepauschale*

Zur Abgeltung des Grundservice wird in der Praxis eine Pauschale berechnet, unabhängig davon, ob die vorgehaltenen Leistungen in Anspruch genommen werden oder nicht. Wie bei Pauschalen üblich, wird über sie nicht abgerechnet.

Um eine klare Trennung zwischen den Leistungen, die über die Grundservicepauschale abgegolten werden und den Leistungen, die aufgrund einer gesonderten Zusatzleistung (s.u.) erbracht werden, herzustellen, ist eine trennscharfe

Leistungsabgrenzung vorzunehmen. Nur so kann vermieden werden, dass dieselbe Leistung zweimal bezahlt wird. Dieses **Transparenzgebot** sollte unverzichtbarer Qualitätsmaßstab sein, wird in der Praxis aber nicht immer beachtet, was zu erheblichem Unmut und zu Verbitterung führt.

Die Höhe der Grundservicepauschale variiert in der Praxis erheblich. Durchschnittswerte, die als Richtgröße genommen werden können, sind ursprünglich vom Bundesfamilienministerium und vom KDA veröffentlicht worden. In der Vergangenheit wurden bisher Grundservicepauschalen von mehr als 20% von Miete und Mietnebenkosten als Richtgröße für die Klassifizierung als Heim genannt (s.o.). Eine Anlage des Betreuten Wohnens wäre in diesem Fall keine Anlage mehr, die den Regelungen des freien Marktes unterliegt, sondern eine stationäre Einrichtung, die unter die heimrechtlichen Regelungen fällt. Aufgrund der Föderalismusreform und der Schaffung neuer Strukturen und Gesetze gilt dies nun nicht mehr pauschal. Die Werte können aber nach wie vor als Richtwerte herangezogen werden. Einige Bundesländer haben daher in ihre Gesetze noch Prozentangaben geregelt, deren Höhe nicht überschritten werden darf.

Bei höheren Kosten liegt die Vermutung nahe, dass

- die Vorhaltekosten zu hoch angesetzt wurden (eine Vorgehensweise, die in der Praxis immer wieder festzustellen ist) oder
- nicht nur Vorhaltekosten, sondern auch Dienstleistungskosten in die Kalkulation eingeflossen sind, die möglicherweise bei den Zusatzleistungen nochmals berechnet werden oder
- der Leistungsumfang dem einer Vollversorgung wie im Heim entspricht.

Je nach Vertragsgestaltung wird die Pauschale

- bei Mietverhältnissen entweder
  - unmittelbar an den Vermieter (zusammen mit Miete und Nebenkosten) oder
  - unmittelbar an den Dienstleister gezahlt,
- bei Wohnungseigentum meist
  - unmittelbar an den Verwalter.

In der Praxis wird die Grundservicepauschale als Kostenlast des Mietobjekts bzw. bei Wohnungseigentum als Eigentumslast verstanden. Es besteht also eine enge Verknüpfung mit dem Mietverhältnis bzw. dem Eigentum. Daher liegt es nahe, Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit der Grundservicepauschale an den Grundsätzen des Mietrechts und des WEG zu messen. Ob diese Gesetze, die das Nutzungsrecht an einer Sache regeln, allerdings auf den Vorhalt von Dienstleistungen anzuwenden sind, ist sehr zweifelhaft, denn beide Gesetze sind nicht auf die spezifischen Problemfelder bei der Vereinbarung von Servicepauschalen neben Miete und wohnungsbezogenen Betriebskosten ausgerichtet.

### 7.3 *Rechtsprobleme*

Die Rechtsprobleme, die im Zusammenhang mit dem Grundservice und der hierfür zu zahlenden Pauschale auftreten, sind Probleme der täglichen Praxis, die größtenteils ungelöst sind und immer wieder zu Unzufriedenheit und Unmut führen:

#### 7.3.1 *Zwangsabschluss*

Vertragsklauseln, die die freie Wahl des Dienstleisters ausschließen, stoßen auf erhebliche rechtliche Bedenken. Der Grundsatz der Wahlfreiheit, der bei der Arzt- oder Apothekerwahl unbestritten ist, muss beim Betreuten Wohnen auch hinsichtlich der Wahl des Dienstleisters für die Betreuung gelten.

Außerdem sind wettbewerbsrechtliche Fragen angezeigt, da mit der Verpflichtung eines Dienstleisters Wettbewerbsvorteile verbunden sind und Konkurrenzschutz beabsichtigt ist.

Andererseits darf nicht übersehen werden, dass die Leistungserbringer bei der Planung und Kalkulation ihrer Vorhaltekosten von einer festliegenden Zahl von Verbrauchern ausgehen müssen, um einen vertretbaren Preis anbieten zu können. Es gilt hier eine sozialverträgliche Lösung zwischen Wahlfreiheit und Organisationssicherheit zu finden.

#### 7.3.2 *unklare Leistungsbeschreibungen*

Durch die Verwendung allgemeiner Formulierungen treten die meisten Probleme in der Praxis auf. Es fehlen in der Regel eindeutige Aussagen, welche Leistungen in welchem Umfang von welchen Personen zu welchen Zeiten in welcher Art erbracht werden. Häufig anzutreffen sind Formulierungen wie „Beratung nach Bedarf“ oder „gelegentliche Hilfen“.

Es fehlen auch oft eindeutige Abgrenzungen von Grundservice und Wahlservice, so dass Doppelzahlungen nicht auszuschließen sind.

#### 7.3.3 *pauschale Zahlungspflicht*

Die Zahlung einer Pauschale, unabhängig von der Inanspruchnahme der entsprechenden Leistungsangebote, lässt die Frage der generellen Zahlungsverpflichtung aufkommen. Zumindest erscheint es geboten, die Grundsätze der Unmöglichkeit der Leistung und die Anrechnungspflicht ersparter Aufwendungen zu beachten.

Kriterien, wie sich die Pauschale berechnet, fehlen ganz. Transparenz ist hier deshalb nötig, weil sich Preiserhöhungen nur bei einer Veränderung der Berechnungsgrundlage rechtfertigen dürften.

#### *7.3.4 einseitige Änderung des Leistungsumfangs*

Die Senioren sind faktisch machtlos einseitigen Leistungsänderungen entgegen zu treten. Fehlende oder ungenaue Beschreibungen der einzelnen Leistungsbereiche machen eine Kontrolle unmöglich. Aber auch bei Einzelnennung ist die Feststellung des Wegfalls einzelner Leistungen unmöglich, da es sich in der Regel um Vorhaltekosten handelt, die individuell nicht erfahren werden.

Ferner führt die Vermischung der Grundserviceleistungen mit gesondert zu vergütenden Zusatzleistungen leicht zu Doppelzahlungen.

#### *7.3.5 einseitige Kostenerhöhungen*

Es fehlen gesetzliche Vorgaben, unter welchen Bedingungen Kostenerhöhungen bei den Betreuungsleistungen zulässig sind. In Musterverträgen finden sich Gleitklauseln oder der Hinweis auf jeweils gültige Preislisten. Beides ist problematisch, da in der Regel die erforderliche Genehmigung für Gleitklauseln fehlt und der Hinweis auf aktuelle Preislisten gegen den Verbraucherschutz nach §§ 305 ff BGB verstößt.

Auch der Hinweis auf Veränderungen in der Berechnungsgrundlage ist untauglich, weil diese nicht offen gelegt wird.

Auch hier muss also der Grundsatz gelten, dass ohne gesetzliche Grundlage einseitige Änderungen des Vertragsinhalts unzulässig sind.

#### *7.3.6 Leistungsmängel*

Die Frage, ob ein Mangel vorliegt, erfordert eine Tatsachenfeststellung und ist somit ein Problem der Qualitätskontrolle. Diese fehlt in der Regel beim Betreuten Wohnen.

Erschwerend kommt hinzu, dass Minderungsrechte in den Musterverträgen nicht erwähnt werden, sodass die gesetzlichen Regelungen nach § 634 BGB gelten. Die mangelnde Konfliktbereitschaft der älteren Menschen führt aber dazu, dass diese Rechte nicht genutzt werden.

In der Praxis problematisch ist auch die Wahrnehmung eines Minderungsrechts, wenn die Pauschale durch Inkasso eingezogen wird und der Inkassoeinzug von Seiten des Investors/ Betreibers als unabdingbare Vertragsverpflichtung bezeichnet wird.

### 7.3.7 Kündigung

Die Frage der Kündbarkeit des Betreuungsvertrages hat erhebliche praktische Bedeutung. Dies gilt für beide Vertragsparteien: Der Bewohner kann ein Interesse daran haben, sich von seinem bisherigen Dienstleister zu lösen, weil der mit dessen Leistungen z.B. wegen Schlechtleistung oder Unzuverlässigkeit unzufrieden ist. Aber auch der Dienstleister kann ein Interesse daran haben, aus der vertraglichen Verpflichtung entlassen zu werden, weil der z.B. wegen eines verschlechterten Gesundheitszustandes des Bewohners eine adäquate, verantwortungsvolle Versorgung nicht mehr sicherstellen kann.

Die bekannten Gütesiegel und Qualitätsrichtlinien sehen im Allgemeinen hinsichtlich einer Beendigung des Betreuungsvertrages keine besonderen Regelungen vor. In den Verträgen findet man gelegentlich Regelungen zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Auswirkungen auf den Mietvertrag sind hierin meist nicht erwähnt.

Die Frage der Koppelung von Mietvertrag und Betreuungsvertrag ist von den Gerichten bisher unterschiedlich beurteilt worden:

- Das **Landgericht (LG) Lüneburg** hatte am 18.07.2001 (Az: 2 S 24/01) entschieden, dass Bestimmungen, wonach Betreuungsverträge für Bewohner des betreuten Wohnens unkündbar seien, solange sie die Wohnung nutzen oder zur Nutzung berechtigt sind, gegen die Vorschriften des § 11 Nr. 12 Buchst. a) AGB (heute § 309 Nr.9 BGB) verstoßen und damit nichtig sind.

In diesem Fall waren Vermieter und Dienstleister nicht identisch. Die Mieter hatten sich allerdings mietvertraglich verpflichtet, den Betreuungsvertrag mit einem genannten Dienstleister abzuschließen. Die Wohnungseigentümer hatten sich gegenüber dem Dienstleister verpflichtet, nur solche Mieter aufzunehmen, die mit ihm einen Betreuungsvertrag abschließen. Für den Abschluss des Betreuungsvertrags benutzte der Dienstleister vorformulierte Vertragsformulare, in denen die Unkündbarkeit des Betreuungsvertrages vorgesehen war, solange das Mietverhältnis bestand.

Das Gericht sah bei dieser Konstellation kein einheitliches Vertragsverhältnis, da die Verträge mit verschiedenen Vertragspartnern abgeschlossen worden waren, die in keiner näheren Beziehung zueinander standen.

- Das **Landgericht (LG) Freiburg** bewertete dagegen im Urteil vom 05.06.2003 (Az: 3 S 333/02) in einem Fall, in dem allerdings preisgebundener Wohnraum vermietet worden war, die Rechtsbeziehungen als einheitliches Rechtsgeschäft. Nach Auffassung des Gerichts lag der Schwerpunkt dieser Vertragskonstellation auf dem Mietrecht. Die Betreuungspauschale sei – anders als bei frei finanzierten Wohnangeboten - an die Regelungen in der NeubaumietenV angelehnt und damit Bestandteil der mietrechtlichen Beziehungen.

- Der **Bundesgerichtshof** (BGH) hat im Revisionsbeschluss vom 16.09.2003 (Az: VIII ZR 187/03) zu dieser Entscheidung des LG Freiburg, in dem es zunächst um den Prozesskostenhilfeantrag des Bewohners ging, ausgeführt:

*„...dass die in dem Mietvertrag zugleich vorgesehene Betreuung des Mieters in der Wohnanlage, deren Errichtung zu diesem Zweck mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist, mit der Bereitstellung der Wohnung untrennbar verbunden ist, liegt auf der Hand. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, kann daher der Mieter nicht lediglich den `Vertragsteil` Betreuungsleistungen kündigen, sich aber die Nutzung der preisgünstigen Wohnung aber erhalten.“*

Ob der BGH auch so entschieden hätte, wenn die Wohnanlage frei finanziert worden wäre und die in der Regel weit über den örtlichen Mietspiegel liegenden Mietpreise berücksichtigt hätte, muss bezweifelt werden.

**Zusammenfassend ist festzustellen:**

Während das WBG für stationäre Einrichtungen relativ eindeutige Vorgaben für die Leistungsbeschreibungen, Entgelterhöhungen und Kündigungsregelungen enthält, fehlen solche eindeutigen Vorgaben beim Betreuten Wohnen.

Die allgemeine Rechtsordnung gewährt den Senioren in Einrichtungen des Betreuten Wohnens zwar hinsichtlich des Grundservice und der hierfür zu entrichtenden Pauschale über das Dienstvertrags- und Werkvertragsrecht in einem gewissen Umfang Schutz, dieser Schutz reicht aber nicht aus, um die besondere Lage der Senioren und die Besonderheiten bei der praktischen Umsetzung dieser Grundserviceleistungen zu berücksichtigen. Hier besteht die dringende Notwendigkeit, Mindestvorgaben in den genannten Bereichen gesetzgeberisch festzuschreiben.

Bis dahin sind hier wichtiger noch als beim Wohnen **eindeutige einzelvertragliche Regelungen** als Rechtsgrundlage.

## 8. Zusatzleistungen

Leistungen, die über den Grundservice hinausgehen, werden den Senioren als sog. Zusatz- oder Wahlleistungen angeboten.

Auch hier finden sich in der Praxis Regelungsmodelle, die denen beim Grundservice entsprechen. Der Anbietende der Zusatzleistungen ist in der Regel identisch mit dem Anbietenden des Grundservice.



Der Dienstleister bietet den Senioren auf der Basis eines Leistungskatalogs verschiedene Dienste in diesen Bereichen an:

- hauswirtschaftliche Hilfen (Wohnungsreinigung, Wäschedienst, Einkaufshilfen, Essensversorgung, handwerkliche Arbeiten),
- soziale Betreuung (Hol- und Bringdienste, Begleitdienste, Ausflüge, Veranstaltungen, therapeutische Angebote, Kommunikationsangebote),
- pflegerische Leistungen (Grund- und Behandlungspflege),
- sonstige Leistungen (Fußpflege, Massage, Frisör).

Art und Umfang des Betreuungsangebots richtet sich in der Regel nach den persönlichen Wünschen und dem individuellen Bedarf des Betreffenden. Gezahlt werden nur die tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen.

### 8.1 *Rechtliche Einordnung*

Der (separate) Vertrag über die Zusatzleistungen wird in den meisten Fällen unmittelbar zwischen den Senioren und dem Dienstleister abgeschlossen. Er wird vielfach als **Betreuungsvertrag** bezeichnet und ist rechtlich ein Dienst- oder Werkvertrag (§§ 611,631 BGB). Diese gesetzlichen Regelungen enthalten kaum zwingende Schutzvorschriften zugunsten des Dienstherrn, hier der Bewohnerin bzw. des Bewohners. Daher kommt der Vertragsgestaltung besondere Bedeutung zu.

Da die Betreuungsverträge fast ausnahmslos vom Dienstleister musterhaft vorformuliert sind, haben die Senioren kaum Einfluss auf deren inhaltliche Ausgestaltung.

Ein Marktregulativ hinsichtlich der Preise ist bisher nicht festzustellen. Die Kunden des Betreuten Wohnens sind nicht der typische Verbraucher, der über die Nachfrage den Preis kontrollieren.

Ein Einfluss auf die Qualität der Leistungen und die Kostengestaltung ist allenfalls im Bereich der ambulanten Pflege über die Pflegekassen möglich (§ 36 SGB XI).

### 8.2 *Rechtsprobleme*

Rechtsprobleme im Bereich der Zusatzleistungen können sich aus folgenden „**Gefahrenquellen**“ entwickeln:

- die freie Auswahl der Leistungen aus dem Angebot des Dienstleisters muss sichergestellt sein (Wahlleistungen),
- die Einzelleistungen sind nach Art und Umfang (auch Zeitaufwand) eindeutig zu beschreiben (Transparenzgebot),
- jeder Einzelleistung ist ein Preis zuzuordnen (Gebot der Preiswahrheit),

- eine Vermengung mit Leistungsanteilen aus dem Mietvertrag (z.B. Betriebskosten, insbes. Hausmeisterkosten) und dem Grundservice (z.B. im Bereich der sozialen Betreuung) ist unzulässig (Verbot der Doppelzahlung).

### *8.2.1 Leistungsänderungen*

Einseitige Änderungen des Leistungsangebots sind gesetzlich durch Kündigung des bisherigen Angebots zulässig. Hierbei sind die gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten.

### *8.2.2 Kostenerhöhungen*

Auch Kostenerhöhungen sind nach Kündigung des bestehenden Vertragsverhältnisses grundsätzlich durchsetzbar. Die neuen Preise können einseitig vom Dienstleister im neuen Angebot festgesetzt werden. Die Möglichkeiten, sich am Markt nach einem günstigeren Anbieter umzusehen, sind abhängig vom Angebot in der Umgebung.

Die Häufigkeit der Kostenerhöhungen ist gesetzlich unbeschränkt.

### *8.2.3 Kündigung*

Die **ordentliche Kündigung** des Betreuungsvertrages ist von beiden Parteien ohne Angabe von Gründen möglich. Die gesetzliche Kündigungsfrist ergibt sich aus § 621 BGB.

Vertraglichen Kündigungsklauseln, nach denen der Betreuungsvertrag wegen zunehmendem Pflegebedarf gekündigt werden kann, sind die Betroffenen nach derzeitiger Rechtslage schutzlos ausgeliefert.

Bei einer **fristlosen Kündigung** sind die besonderen Gründe anzugeben.

## *9. Umwandlung eines Heims in Betreutes Wohnen*

Hinter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ verbirgt sich eine Gemengelage unterschiedlichster Wohn- und Betreuungsangebote. Viele Betreiber erhoffen sich verbesserte Marktchancen, wenn sie ihre Einrichtung als Betreutes Wohnen bezeichnen.

Manche Einrichtungen haben den neuen Namen für ihr Leistungsangebot gewählt, um damit – im besten Fall – auf ihr neues Betreuungskonzept hinzuweisen. In vielen Fällen findet man aber nach wie vor Strukturen vor, die einem Heimbetrieb entsprechen. Das bisherige Heim wird also unter neuem Etikett weiterbetrieben.

Soweit Einrichtungen entsprechend den in den Landesheimgesetzen festgeschriebenen Abgrenzungskriterien eine neue Rechtskonstruktion gewählt und ihr bisheriges Heim rechtlich und tatsächlich in Betreutes Wohnen umgewandelt haben oder dies beabsichtigen, sind regelmäßig bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Umwandlung muss gegenüber der Aufsichtsbehörde angezeigt werden.
- Der bisherige Heimvertrag muss gegenüber den Bewohnern gekündigt werden.
- Der Bewohnerbeirat muss angehört werden, da in den Heimgesetzen der Länder geregelt ist, dass der Träger den Beirat rechtzeitig und umfassend über Veränderungen hinsichtlich des Heimbetriebs zu informieren hat.
- Den Aufsichtsbehörden obliegt eine Informations- und Beratungspflicht.

Verstöße gegen diese Gebote sind leider – vielfach von den Aufsichtsbehörden unbeanstandet oder gar unbemerkt - an der Tagesordnung. Die Rechtsfolge kann die Unwirksamkeit der Umwandlung bedeuten. Eine Verfolgung dieser Rechtsverstöße findet aber – soweit von hier aus zu übersehen – nicht statt.

## 10. Schlussbemerkung

Die Landesheimgesetze und ihre Durch- oder Ausführungsverordnungen sowie das WBVG wurden geschaffen, um die Bewohnerinnen und Bewohner von stationären Einrichtungen vor Beeinträchtigungen (durch die Betreiber) zu schützen und ihre Rechte (gegenüber den Betreibern) zu sichern. Dieser besondere Schutz hatte sich als erforderlich erwiesen, weil die allgemeine Rechtsordnung diesen Schutz für die im besonderen Maße schutzbedürftigen Bewohner nicht sicherstellen konnte.

Soweit die Wohnformen des Betreuten Wohnens nicht unter den Heimbegriff der jeweiligen Länder zu subsumieren sind, wird darüber diskutiert werden müssen, ob man die Entwicklung in diesem Bereich zum Schutz der Verbraucher ebenfalls gesetzgeberisch beeinflussen will.

Die derzeitige Rechtslage gibt den Senioren keinen ausreichenden Schutz vor unredlichen Leistungsanbietern. Ihr Schutzbedürfnis ist – entgegen der langläufigen Meinung – nicht geringer als das von Heimbewohnern. Die Rechtsprechung zu § 1 HeimG a.F. hatte hierzu eine ausgewogene Lösung gefunden, die nicht auf die formaljuristische Ausgestaltung der Leistungszusagen abgestellt hatte, sondern auf den materiellen Inhalt der Leistungszusagen, nämlich die Kombination von Unterkunftsgewährung und Betreuungsgarantie durch einen verantwortlichen Träger.

Die Schutzverpflichtung des Staates bleibt solange nicht eingelöst, wie ein Gesetz über ambulante Dienste nicht verabschiedet ist.

Die Ungewissheit, ob man an redliche oder unredliche Anbieter gerät, ist derzeit entscheidend, ob Betreutes Wohnen zum „bereuten“ Wohnen wird und aus einem Wunschtraum nach bedarfsgerechter Versorgung im Alter ein Alptraum wird.

Die BIVA bietet Ihnen die Möglichkeit vor Vertragsunterzeichnung die Verträge hinsichtlich der von Ihnen gewählten Wohnform zu überprüfen. Ungenaue Definitionen, „Fallstricke“ und rechtlich unklare Aussagen können auf diese Weise vor Eintritt in eine Verpflichtung angesprochen und kommuniziert werden.

Damit Sie bereits bei der Auswahl des richtigen Hauses wissen, welche Informationen Sie zu Ihrem eigenen Schutz einholen sollten, bietet die BIVA die Checkliste „Betreutes Wohnen“ als Entscheidungshilfe an. Diese Checkliste können Sie direkt auf der Homepage der BIVA unter [www.biva.de](http://www.biva.de) herunterladen oder in Papierform bei der Geschäftsstelle der BIVA in Bonn anfordern.