

Rechtsprobleme des betreuten Wohnens

Mietrechtstag , 25. Febr. 2005, Dortmund

Rechtsanwältin Katrin Markus

1. Entstehungsgeschichte des betreuten Wohnens

- entstanden in den 80er Jahren im Bereich der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen zur Vernetzung ambulanter und stationärer Leistungen;
- ▶ Konzeption: „Hilfe zur Selbsthilfe“ und „Hilfe bei akuten Problemsituationen durch Fachpersonal“
- im Bereich der Altenhilfe erste Modelle Mitte der 80er/Anfang der 90er Jahre
- ▶ Konzeption: barrierefreies und kommunikationsförderndes Wohnen/ Wohnumfeld mit bedarfsgerechten, frei wählbaren und zuverlässigen Betreuungs- und Pflegeangeboten zur Förderung der Selbständigkeit und Autonomie der Bewohnerschaft

2. Sozialpolitischer Hintergrund

- Einführung der Pflegeversicherung: „ambulant vor stationär“
- Entwicklung der Heime zu Pflegeheimen
- Betreuung in Heimen am Defizitansatz orientiert
- Heime als totale Institution unattraktiv für rüstige Ältere
- gewachsener finanzieller Spielraum der Älteren
- Aufrechterhaltung des Lebensstandards im Alter
- Wachstumsmarkt für Investoren mit Renditeerwartung
- ▶ Konzeption: Betreutes Wohnen setzt auf Kompetenz und Förderung der Selbständigkeit

3. Rechtlicher Rahmen

- „Betreutes Wohnen“ bis heute keine gesetzlich definierte Wohnform
- keine einheitlichen Richtlinien, keine qualitativen Mindeststandards = Experimentierfeld
- unübersichtlicher Markt wegen unterschiedlicher Konzepte
- Abgrenzungskriterien allein nach dem Heimgesetz (§ 1 HeimG):

3.1. Abgrenzungskriterium nach Heimgesetz

- Heim = Einrichtung für ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige
- Überlassung von **Wohnraum**,
 - zur Verfügung stellen/ vorhalten von **Betreuung** und **Verpflegung**
 - unabhängig von Wechsel und Zahl der Bewohner
 - entgeltlich betrieben

Heim = bei Kopplung von Wohnraumvermietung mit **Pflicht zur Annahme**

- von **Verpflegung**
- von **weitergehenden Betreuungsleistungen**
- von bestimmten Anbietern

kein Heim = bei Koppelung von Wohnraumvermietung mit **Angebot**

- von Betreuung und
- von Verpflegung durch Dritte
oder

bei Koppelung von Wohnraumvermietung mit **Pflicht zur Annahme**

- von **allgemeinen Betreuungsleistungen** (z.B. Notrufdienste)
- **Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen**
- von bestimmten Anbietern,
- wenn Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete gering ist

3.2. **Begriffsdefinition durch Rechtsprechung** **VGH Baden-Württemberg**

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.

(Urteil vom 12.09.2003, Az 14 S 718/03)

3.3. **Begriffsdefinition nach DIN** **Deutsches Institut für Normung**

„Beim Betreuten Wohnen handelt es sich um ein Leistungsprofil für ältere Menschen, die in einer nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung barrierefreien Wohnung entsprechend DIN 18030 leben, bei dem das Dienstleistungsangebot aus Grundleistungen und Wahlleistungen besteht.“

(2005)

Entscheidende Fragen im Einzelfall:

1. *Wie sehen die konzeptionellen, strukturellen und vertraglichen Gegebenheiten aus?*
2. *Sind die Kriterien für ein Heim erfüllt? → ja oder nein*

4. **Rechtliche Konsequenzen der Zuordnung Heim ↔ Nicht-Heim:**

Heim: → Heimbewohnerschutzgesetz

- bauliche Mindestanforderungen (§ 3 HeimG, HeimmindestbauV)
- Personalausstattung (§ 3 HeimG, HeimpersonalV)
- Mindestanforderungen an Vertragsgestaltung (§§ 5 – 9 HeimG)
 - Vertragsinhalt
 - Koppelung des Vertragsinhalts an Leistungs- und Qualitätsvereinbarungen mit Kostenträger (Pflegekassen und Sozialhilfeträger, §§ 75, 80 SGB XI)

- Vertragsanpassung an veränderten Gesundheitszustand
- Entgelterhöhung
- Koppelung der Preise an Vergütungsvereinbarungen mit Kostenträger (§ 80a SGB XI)
- Vertragsbeendigung, Kündigung
- Einschränkungen bei Sicherheitsleistungen (§ 14 Abs. 3 HeimG)
- Sicherungspflichten von Bewohnerdarlehen (§ 14 Abs. 7 HeimG, HeimsicherungsV)
- Verbot zusätzlicher Leistungsversprechen an Träger und Beschäftigte (§ 14 Abs. 3 und 7 HeimG)
- Mitwirkungsrechte der Bewohner (§ 10 HeimG, HeimmitwirkungsV)
- Anzeigeverfahren (§ 11 HeimG)
- Aufzeichnungs -und Aufbewahrungspflichten (§ 12 HeimG)
- Überwachung durch Heimaufsichtsbehörde (§ 14 HeimG)
- Sanktionen (Anordnungen, Auflagen, Schließung; § 16 HeimG)
- Versorgungsvertrag mit Pflegekasse (§ 75 SGB XI)

Betreutes Wohnen: → Schutz durch allgemeine Rechtsordnung

- BGB
 - Mietrecht
 - Verbraucherschutzvorschriften
- WEG
- SGB XI in Fällen ambulanter Pflege

De lege ferenda:

Qualitätsmindeststandards für die Bereiche

- barrierefreies Wohnen
- ambulante Betreuung

5. Grundstrukturen und Grundprinzipien des Betreuten Wohnens

Grundstrukturen:

- Wohnen
- Grundservice
- Zusatzleistungen

▶ drei Komponenten unterschiedlich miteinander kombiniert

Grundprinzipien als Mindestqualitätsstandard

- altergerechtes/ barrierefreies Wohnangebot
- Grundbetreuungspauschale auf ein Mindestmaß beschränkt
- freie Wahl der Leistungsanbieter
- verbindliches Betreuungskonzept
- regelmäßige und zuverlässige Betreuung
- mit qualifiziertem Personal
- Transparenz der Leistungsangebote nach Art, Umfang, Häufigkeit und Preis
- eindeutige vertragliche Regelungen

▶ Vorgaben in Gütesiegeln, Checklisten, Ratgebern, Anforderungsprofilen, Kriterienkatalogen: nicht einklagbar

6. Unterschiedliche Varianten im Wohnangebot

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

6.1. Bewohner als Mieter = Mietrechtsschutz

Probleme:

- fehlende/ ungenaue Beschreibung der Ausstattung
- überteuerte Mieten (Mietwucher), Renditeerwarten der Investoren
- Vermischung mit Kostenanteilen für Betreuungsleistungen und umgekehrt (z.B. Notrufanlage)
- Umlage der Kosten für Nutzung der Gemeinschaftsräume (auf Wohnfläche und nicht auf Köpfe bezogen)
- Eigenbedarfskündigung des Vermieters
- fehlende Konzepte bei verändertem Gesundheitszustand (mietvertraglich kein Kündigungsgrund)
- „Zwangskoppelung“ von Miet- und Betreuungsvertrag
- kein kollektives Mitsprachegremium
- kein Einfluss auf die Vermietung der Wohneinheiten

6.2. Bewohner als Eigentümer = Schutz durch WEG

geringe Probleme:

- Zweckbindung durch Grundbucheintragung
- Zweckbindung in Teilungserklärung
- Meinungsbildung in Eigentümerversammlung

großes Problem:

- Fehlinvestition in falschen Standort und mangelhaftes Konzept
Folge: Leerstände, Mietausfälle, Wertverlust

7. Unterschiedliche Varianten im Betreuungsangebot

7.1. Grundservice:

- Tag und Nacht besetzter Hausnotrufdienst
- Sprechstunden zur Beratung
- Organisation und/oder zeitlich eingegrenzte Inanspruchnahme von unterschiedlichen Dienstleistungen (z.B. Hausmeisterdienste, hauswirtschaftliche, soziale, pflegerische Dienste)
- Bereitstellung von Gemeinschafts- und Versorgungsräumen
- Bereitstellung von sächlichen Mitteln (z.B. Leitern, Rollwagen)

7.1.1. Grundservice durch Investor/ Vermieter:

- Leistungsangebot im Mietvertrag mit Vermieter
- Leistungsangebot im Betreuungsvertrag mit Vermieter
- Leistungserbringung durch eigene Mitarbeiter (z.B. bei Wohlfahrtsverband)
- Leistungserbringung durch Dritte (z.B. ambulante Dienste, Sozialstation)

Hieraus mögliche **Rechtsbeziehungen zwischen Betreiber/Investor/ Eigentümergemeinschaft ↔ Dienstleister:**

- Grundvertrag mit Risikohaftung für evtl. Unwägbarkeiten
- Betreuungsvertrag über Serviceleistungen (evtl. mit dinglicher Sicherung, um auch künftige Eigentümer zu binden)
- Überlassungsvertrag zur Nutzung von Räumlichkeiten und Infrastruktur, (evtl. mit dinglicher Sicherung, um auch künftige Eigentümer zu binden)

7.1.2. Grundservice durch externen Dienstleister:

- Separater Betreuungsvertrag mit Dienstleister
- im Mietvertrag Bindungsklausel an Dienstleister
- im Innenverhältnis Vertragsbindungen zwischen Investor und Dienstleister (s.o.)
(Werbung mit namhaftem Leistungsanbieter = Marktvorteil)

► Einschränkung der Wahlfreiheit

7.2. Grundservicepauschale

Je nach Vertragsgestaltung Zahlung der Pauschale

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

Probleme:

- Zwangsabschluss, keine Wahlfreiheit
- unklare Leistungsbeschreibungen
- Pauschale unabhängig von Leistungserbringung oder Leistungsabfrage (kein Ersatz für ersparte Aufwendungen)
- Fehlende Berechnungskriterien, fehlende Kostentransparenz
- Gefahr der Kostenvermischung (mit Zusatzleistungen)
- Wegfall von Leistungen (faktisch nicht feststellbar, da Vorhalteleistungen)
- fehlende Richtgrößen (20% von Miete und Nebenkosten, Angaben in Gütesiegeln, Durchschnittswerte in Untersuchungen)
- einseitige Kostenerhöhungen (Gleitklauseln, Indexklauseln, Hinweis auf aktuelle Preislisten)
- Leistungsmängel mangels Qualitätskontrolle kaum feststellbar (Vorhalteleistungen)
- fehlende Konfliktbereitschaft älterer Menschen als Hindernis
- Kündigung erschwert durch Zwangskoppelung an Mietvertrag (unklare Rechtslage, s. Rechtsprechung:
 - LG Lüneburg v. 18.07.2001 – 2 S 24/01
 - LG Freiburg v. 5.06.2003 - 3 S 333/02
 - BGH v. 16.09.2003 – VIII ZR 187/03

- ▶ Forderung nach verbindlichen Qualitätsstandards
 - Selbstverpflichtung, Leitbilder
 - Ambulante-Dienste-Gesetz (de lege ferenda)

8. Zusatzleistungen

- hauswirtschaftliche Hilfen z.B.
 - Wohnungsreinigung, Wäschedienst,
 - Einkaufshilfen, Essensversorgung,
 - Hausmeisterdienste, handwerkliche Arbeiten
- soziale Betreuung z.B.
 - Hol- und Bringdienste, Begleitdienste,
 - Ausflüge, Veranstaltungen,
 - therapeutische Angebote, Kommunikationsangebote
- pflegerische Leistungen z.B.
 - Grundpflege
 - medizinisch angeordnete Behandlungspflege
- sonstige Leistungen z.B.
 - Fußpflege, Massage, Frisör

8.1. Rechtliche Verortung

Regelungsmodelle wie beim Grundsservice:

Betreuungsvertrag = Dienst-/ Werkvertrag zwischen Bewohner ↔ Dienstleister

- Gesetz keine besonderen Schutzvorschriften
- allenfalls MdK (Pflegekassen) als Kontrollorgan (bei Pflegebedürftigkeit)
- kein Marktregulativ durch Verbraucherverhalten

- ▶ Vertrag hat besondere Bedeutung

Gefahrenquellen:

- freie Auswahl der Leistungen aus dem Angebot des Dienstleisters (Wahlleistungen) sicherstellen
- eindeutige Beschreibung der Einzelleistungen nach Art, Umfang und Zeitaufwand (Transparenzgebot)
- Zuordnung der Preise zu den Einzelleistungen (Gebot der Preiswahrheit)
- Trennung von Leistungsanteilen aus Mietvertrag (z.B. Betriebskosten, insbes. Hausmeisterkosten) und Grundsservice (z.B. im Bereich der sozialen Betreuung) (Verbot der Doppelzahlung)

Probleme:

- einseitige Änderung des Leistungsangebots ohne Einhaltung von Kündigungsfristen
 - einseitige Kostenerhöhungen (Häufigkeit unbeschränkt, kein Marktregulativ)
 - Kündigung wegen zunehmendem Pflegebedarf
- ▶ Forderung nach verbindlichen Qualitätsstandards
 - Selbstverpflichtung, Leitbilder
 - Ambulante-Dienste-Gesetz (de lege ferenda)