

Rechtsprobleme des betreuten Wohnens

Rechtsanwältin Katrin Markus

25. Febr. 2005

Deutscher Mietgerichtstag Dortmund

Das Betreute Wohnen hat sich in den vergangenen 20 Jahren – im doppelten Wortsinn - einen „Silbermarkt“ erschlossen. Hinter dem Begriff verbirgt sich eine Gemengelage unterschiedlichster Wohnangebote, die nicht immer ehrlich gemeinte Ziele vorgeben und zum Teil zweifelhafte Betreuungsleistungen versprechen. Das Wort vom „Betreuten Wohnen“ kommt nicht von ungefähr.

1. Entstehungsgeschichte

Seine Ursprünge findet diese Art des Wohnens in den 80er Jahren im Bereich der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Durch dieses Wohnangebot sollten ambulante und stationäre Leistungen vernetzt werden und dadurch Hilfe zur Selbsthilfe ermöglicht und Hilfe bei akuten Problemsituationen durch Fachpersonal gewährleistet werden.

Im Bereich der Altenhilfe finden sich erste Modelle 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 zur Förderung der Selbständigkeit und Autonomie der Bewohnerschaft. Seitdem boomt dieses Wohnkonzepts.

2. Sozialpolitischer Hintergrund

Dieser Boom wurde begünstigt durch die Diskussion in Zusammenhang mit der Einführung der Pflegeversicherung und später mit deren Finanzierbarkeit. Außerdem haben die sich häufenden Berichte über Pflegekandale in Pflegeheimen den Gedanken an eine mögliche eigene Pflegebedürftigkeit stärker in das Bewusstsein 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, die Heime sich immer mehr zu Pflegeheimen entwickelt haben, in denen eine selbstbestimmte und selbständige Lebensführung kaum möglich ist und deren Betreuungskonzepte oft noch am Defizitansatz orientiert sind. Heime, selbst Wohnheime 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 beträchtlicher Anteil älterer Menschen verfügt über ausreichenden finanziellen Spielraum, um den gewohnten Lebensstandard auch im Alter aufrecht zu erhalten. Untersuchungen zeigen, dass ältere Menschen Vermögen verstärkt abbauen werden,

wenn es zur Aufrechterhaltung des Lebenshaltungsniveaus und zum 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 Nachfrageseite das Betreute Wohnen oder Service-Wohnen oder wie diese Art des Wohnens auch immer bezeichnet wird, an Bedeutung gewonnen.

Die Erwartungen, die die Politik an das Betreute Wohnen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Förderung von Wohnformen im Alter knüpft, sind im Expertisenband 5 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung (1998) zum Thema „Betreutes Wohnen und Wohnen im Heim“ beschrieben. Danach 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. Da es an qualitativen Mindeststandards und verbindlichen Richtlinien fehlt, kann man beim Betreuten Wohnen immer noch von einem Experimentierfeld sprechen.

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

3.1. Abgrenzungskriterium nach Heimgesetz

Nach derzeitiger Rechtslage gibt es nur ein Abgrenzungskriterium: das Heimgesetz. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novellierung des HeimG zum 01.01.2002 und der Neudefinition des Heimbegriffs in § 1 versucht, eine Abgrenzungsdefinition zum Heim zu schaffen. Auf eine Positivdefinition wurde bewusst verzichtet, da die unterschiedlichen Wohnformen einer dynamischen Entwicklung unterlägen und nur schwer einer Definition zugänglich seien – so die Begründung.

Nähert man sich der rechtlichen Verortung von dieser Seite, dann ist zunächst der Heimbegriff gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 HeimG n.F. zu beachten:

Heime ... sind 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.

Angestoßen durch die Rechtsprechung zu § 1 HeimG a.F. – hier ist insbesondere das damals viel Beachtung hervorgerufene Urteil des OVG Münster vom 28.01.1999 (Az 4 A 589/98) zu erwähnen - und die Rechtsunsicherheiten, die durch die zum Teil tauglichen, zum Teil untauglichen Versuche, durch strukturelle und vertragliche Konstruktionen dem strengen Korsett des Heimgesetz zu entkommen, entstanden waren, wurden durch Abs. 2 Satz 1 und 2 Regeln für die Abgrenzung von Heimen i.S.d. HeimG und Einrichtungen des Betreuten Wohnens aufgestellt:

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.

Nach der Gesetzesbegründung ist eine Betreuungspauschale nicht mehr als „von untergeordneter Bedeutung“ anzusehen, wenn sie erheblich über 20% des monatlichen Entgelts für Miete einschließlich der Betriebskosten liegt.

Als Konsequenz aus dieser Gesetzesregelung wurde dann in einem Satz 3 deutlich gemacht:

Dieses Gesetz ist anzuwenden, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern abzunehmen.

3.2. Begriffsdefinition durch Rechtsprechung

Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem 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.

Für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs des Heimgesetzes von den hiervon ausgenommenen Formen des Betreuten Wohnens will der VGH auch nach der Neufassung des Heimgesetzes dieselben inhaltlichen Kriterien angewendet wissen wie nach der bis zum 01.01.2002 geltenden Fassung des HeimG.

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“ bedeute – so das Institut – dass z.B. nicht bauliche Anforderungen den Schwerpunkt bilden, sondern die unter den Begriff „Betreutes Wohnen“ zu fassenden komplexen Dienstleistungen.

Bislang basiert die Norm-Vorlage auf folgender Definition für Betreutes Wohnen:

„Es handelt 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.“

Gegenstand kontroverser Diskussion sind bislang u. a. die Inhalte der Prüfkriterien zur Qualität der Betreuungsleistungen und die damit einhergehend die Frage der Messbarkeit der Dienstleistungsqualität. Ebenfalls noch offen sind der Arbeitszeiteinsatz sowie die damit verbundenen Kosten für das Betreuungspersonal. Einig ist man sich bisher lediglich, dass beim Betreuten Wohnen Betreuungskräfte mindestens temporär als Ansprechpartner präsent sein müssen und benötigte Dienstleistungen sowie soziale Aktivitäten organisieren. Ferner enthält die aktuelle Norm-Vorlage Aussagen zum Anforderungsprofil für Betreuungskräfte und die Notrufsicherung.

Ein Kapitel soll sich auch mit den Anforderungen an die Vertragsgestaltung befassen.

Die künftige Dienstleistungs-DIN-Norm soll voraussichtlich 2006 als bundeseinheitliche Qualitätsgrundlage zur Verfügung stehen.

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 erfüllt sind oder nicht. 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 Heimbewohner

Heime unterliegen zahlreichen Normen sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich als auch sozialrechtlich. Ich möchte nur stichwortartig aufzählen:

- bauliche Mindestanforderungen (§ 3 Abs.2 Ziff. 1 HeimG, HeimmindestbauV)
- Vorgaben für die Personalausstattung (§ 3 Abs.2 Ziff. 2 HeimG, HeimpersonalV)
- Mindestanforderungen an Vertragsgestaltung (§§ 5 – 9 HeimG)
 - Vertragsinhalt
 - Koppelung des Vertragsinhalts an Vorgaben des SGB XI, hier insbes. des Versorgungsvertrags und der Leistungs- und Qualitätsvereinbarungen mit den Kostenträgern (Pflegekassen und Sozialhilfeträger, §§ 72, 80 a SGB XI)
 - Vertragsanpassung an veränderten Gesundheitszustand
 - Verfahren bei Entgelterhöhungen
 - Koppelung der Preise an Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern (§§ 84 ff SGB XI)
 - Vertragsbeendigung durch Auszug, Kündigung oder Tod
- Einschränkungen bei Sicherheitsleistungen (§ 14 Abs. 4 und 8 HeimG)
- Sicherungspflichten von Bewohnerdarlehen (§ 14 Abs. 3 und 7 HeimG, HeimsicherungsV)

- Verbot zusätzlicher Leistungsversprechen an Träger und Beschäftigte (§ 14 Abs. 1 und 5 HeimG)
- Mitwirkungsrechte der Bewohner über Heimbeirat oder Heimfürsprecher (§ 10 HeimG, HeimmitwirkungsV)
- besondere Anforderungen für die Betriebsaufnahme und Betriebsführung (§ 11 HeimG)
- Anzeigepflichten (§ 12 HeimG)
- Aufzeichnungs -und Aufbewahrungspflichten (§ 13 HeimG)
- Überwachung durch die Heimaufsichtsbehörde (§ 15 HeimG)
- Sanktionen durch die Heimaufsichtsbehörde (Anordnungen, Beschäftigungsverbote, Betriebsuntersagung, §§ 17 - 19 HeimG)
- Zulassung zur Pflege durch Versorgungsvertrag mit Pflegekasse (§§ 71 ff SGB XI)

Dies sind Normen, die primär dem Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner der Heime dienen sollen, also als Verbraucherschutz zu klassifizieren sind. Das Heimgesetz sollte folglich ursprünglich auch in Heimbewohnerschutzgesetz umbenannt werden. Somit wird auch hier ein irreführender Begriff verwendet.

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 – so die Begründung zur Heimgesetznovelle - 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.“ Darüber hinaus, so die weitere Begründung, sei „beabsichtigt, zur Verbesserung der Transparenz der Verträge Regelungen zu ambulanten Diensten zu treffen.“

Diese Regelungen wird es zumindest in dieser Legislaturperiode nicht geben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es weder derzeit noch in naher Zukunft einen gesetzlich geschützten Begriff „Betreutes Wohnen“ mit spezifischen Rechtsnormen zum Schutz der Nutzer dieser Wohnform gibt, die eindeutig definieren, welche Qualitätsmindeststandards die Anbieter des Betreuten Seniorenwohnens im Interesse der Nutzer erfüllen müssen.

5. Grundstrukturen und Grundprinzipien

Die seit nahezu 15 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)
- 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 i.d.R. sind sowohl Struktur als auch Verfahrensstandards so unscharf beschrieben, dass Leistungen nicht eingeklagt werden können.

Ich will mich nachstehend zunächst darauf konzentrieren, die in der Praxis am Häufigsten vorkommenden Varianten im Wohnangebot und im Betreuungskonzept darzustellen und dann im jeweiligen Zusammenhang die sich hieraus ergebenden Rechtsprobleme aufzeigen.

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 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.

In der Praxis gibt es immer wieder Reibungspunkte, weil eindeutige Regelungen über die altersgerechte und die technische Ausstattung fehlen. 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 ist nicht arm. Das verleitet Preise abzufordern, die an das Wucherische grenzen. Quadratmeterpreise von 18 € und mehr sind nicht selten. 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 Macht verleiht. Weder Rechtsprechung noch Verbraucherschutzverbände konnten hier bisher regulierend einwirken. Von den Möglichkeiten des Wirtschaftsstrafgesetzes und der Berufung auf § 138 BGB wird soviel 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 i.d.R. im Mietpreis enthalten, allerdings wird der qm-Preis hierbei meist auf die selbst genutzte Wohnfläche bezogen.

Kritisch zu betrachten sind auch Regelungen, die Kostenanteile für Betreuungsleistungen in die Miete einrechnen und umgekehrt. Das gilt z.B. bezüglich der Kosten für die technische Ausstattung wie die Notrufanlage.

Neben der Miete zahlen die Bewohner Mietnebenkosten, die nach Art, Umlegungsmaßstab (nach Wohnfläche, nach Köpfen) und Höhe im Mietvertrag benannt werden müssen.

Im Falle von Mieterhöhungen sind die Bewohner bei frei finanziertem Wohnraum ebenfalls durch das Mietrecht, bei preisgebundenen Wohnungen durch das WohnungsbindungsG geschützt.

Betriebskostenvorauszahlungen dürfen nur bei tatsächlichen Kostensteigerungen erhöht werden (§ 560 BGB).

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.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses 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 weder konzeptionell noch strukturell auf eine zunehmende Zahl von pflegebedürftigen, vor allem aber dementen älteren Menschen vorbereitet. Hier möchte ich auf die sehr informativen Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie von Winfried Saup verweisen, die u.a. sehr eingehend die Probleme einer älter werdenden Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen beschreibt.

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 i.d.R. 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. Hierauf werde ich weiter unten näher eingehen.

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.

Fazit: Senioren, die Mieter einer Wohneinheit sind, genießen einen Mieterschutz, der in Teilen weit ausgeprägter ist als der Schutz nach dem HeimG. 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. Mietwucher ist 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, haben sie nach § 1 WEG Sondereigentum an der Wohnung und Miteigentum an den Gemeinschaftsflächen erworben.

Eine Wohnanlage, in der die Bewohner in ihren Eigentumswohnungen leben, kann niemals Heim i.S.d. HeimG sein, da es an der nach § 1 HeimG erforderlichen Überlassung von Wohnraum fehlt.

Die Zweckbindung als Seniorenwohnanlage als Betreutes 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.

Fazit: Senioren, die Eigentümer einer Wohneinheit sind, genießen also den vollen Schutz des Wohnungseigentumsgesetzes, das ihnen im Bereich des Wohnens weit größere Rechte bietet als das HeimG. 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 dem Betreuten Wohnen immanenten Sicherheitsfaktor Genüge zu leisten, werden den Senioren Grundserviceleistungen angeboten, die i.d.R. 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/ Betreiber erbracht:

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

- als Leistungen im Mietvertrag oder
- neben dem Mietvertrag in einem gesonderten Servicevertrag

an, der i.d.R. 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. einer örtlichen Sozialstation/ eines Wohlfahrtsverbandes -, um den den Bewohnern geschuldeten Grundservice zu erbringen. Dieses Vertragsverhältnis beinhaltet i.d.R. einen längerfristigen Dienst- und Werkvertrag zur jeweils eigenen Planungssicherheit.

Aus der Fülle möglicher Rechtsbeziehungen sind folgende zu erwähnen:

- Betreiber/Investor/ Eigentümergemeinschaft ↔ Serviceanbieter:
Grundvertrag mit Risikohaftung für evtl. Unwägbarkeiten
- Betreiber/ Investor/ Eigentümergemeinschaft ↔ Serviceanbieter:
Betreuungsvertrag über Serviceleistungen, der auch künftige Eigentümer bindet
- Betreiber/ Investor/ Eigentümergemeinschaft ↔ Serviceanbieter:
Überlassungsvertrag zur Nutzung von Räumlichkeiten und Infrastruktur, der auch künftige Eigentümer bindet

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

7.1.2. Die Grundserviceleistungen werden von einem externen Dienstleister erbracht:

Bei dieser Variante bietet der Betreiber der Wohnanlage (Investor) 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 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.

Was die Vertragsgestaltungen mit dem externen Dienstleister angeht, entsprechen sie den oben beschriebenen Konstellationen.

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 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 i.d.R. 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 verhindert 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 vom Bundesfamilienministerium und vom KDA veröffentlicht worden. In der Begründung zur Heimgesetznovelle werden mehr als 20% von Miete und Mietnebenkosten als Richtgröße für die Klassifizierung als Heim genannt (s.o.) Die Rechtsprechung sieht hierin eine widerlegbare Regelvermutung (VGH Baden-Württemberg, a.a.O.).

Bei höheren Kosten liegt die Vermutung nahe, dass

- die Vorhaltekosten zu hoch angesetzt wurden („Abzocke“, 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 i.d.R. eindeutige Aussagen, welche Leistungen in welchem Umfang von welchen Personen zu welchen Zeiten in welchem Umfang erbracht werden. Häufig anzutreffen sind Formulierungen wie „Beratung nach Bedarf“ oder „gelegentliche Hilfen“.

Es fehlen auch oft eindeutige Abgrenzungen von Grundservice und Wahlservice, sodass 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 macht 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 i.d.R. 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.

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 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 wurden:

- Das 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 Betreuungsvertrages 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 seien, die in keiner näheren Beziehung zueinander stehen.

- Das 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 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 i.d.R. weit über den örtlichen Mietspiegeln liegenden Mietpreise berücksichtigt hätte, muss bezweifelt werden.

Fazit: Während das HeimG 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 Länge 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. Diese Absicht wurde auch im Zusammenhang mit der Heimgesetznovellierung bekundet.

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 i.d.R. identisch mit dem Anbietenden des Grundservice.

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

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

an.

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

8.1. Rechtliche Verortung

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 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. Das Klientel des Betreuten Wohnens ist eben nicht der typische Verbraucher, der über die Nachfrage den Preis kontrolliert.

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. Schlussbemerkung

Das Heimgesetz und seine Rechtsverordnungen wurden geschaffen, um die Heimbewohnerinnen und Heimbewohner 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 Heimbewohner nicht sicherstellen konnte.

Soweit die Wohnformen des Betreuten Wohnens nicht unter den Heimbegriff 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 Regierungsbegründung zur HeimG-Novelle – nicht geringer als das von Heimbewohnern. Die Rechtsprechung zu § 1 HeimG a.F. hatte hierzu eine ausgewogene Lösung gefunden, die nicht auf die formal-juristische Ausgestaltung der Leistungszusagen abgestellt hatte, sondern auf den materiellen Inhalt der Leistungszusagen, nämlich die Kombination von Unterkunftsgewährung und Betreuungsgarantie durch einen verantwortlichen Träger.

Die Neufassung des § 1 HeimG stellt in Abs. 2 die Interessen der Investoren nach Erschließung eines Angebotsmarktes in den Vordergrund. 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.