

1

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER BETREUTES WOHNEN IM ALTER

Heimrecht und Senioren-WGs

Das Heimrecht (HeimG) gilt derzeit nur noch als Übergangsrecht – in den Ländern wird jedoch bereits an neuen gesetzlichen Regelungen gearbeitet. Dabei sollen in den meisten Ländern Sonderregelungen für Senioren-Wohngruppen und -Wohngemeinschaften getroffen werden, damit sie nicht unter der Last strenger Qualitäts- und Leistungskriterien zusammenbrechen. In Berlin soll es bereits 300, in Brandenburg mehr als 150 Wohngemeinschaften geben. Nach dem Gesetzentwurf der brandenburgischen Landesregierung wird die „unterstützte Wohnform“ dann „heimrechtsfrei“ sein, wenn sie selbstverantwortlich geführt wird – wenn also die Bewohner eventuelle Pflege- und Betreuungsdienste separat beauftragen können. Entsprechendes gilt für Einrichtungen des betreuten Wohnens, insofern sie sich auf hauswirtschaftliche Leistungen oder die Verpflegung beschränken.

Alten-WGs erfreuen sich zunehmender Beliebtheit: Sie ermöglichen Senioren, selbstbestimmt und in Gemeinschaft zu wohnen. Worauf man bei der Gründung achten muss, erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/PAULUS POHIZAK

Senioren entdecken heute das unkomplizierte Zusammenleben in WGs – doch auch hier gibt es rechtliche Fragen zu klären.

2

Heimrecht vermeiden

Wohngemeinschaften von Senioren sollten deshalb darauf achten, dass sie möglichst nicht unter das Heimrecht fallen – doch eine Abgrenzung ist manchmal schwierig. So hat jüngst etwa das Verwaltungsgericht Stade entschieden, dass auf eine Senioren-WG, bei der die Vermietung der Wohnungen und Pflegeleistungen aus einer Hand angeboten wurden, das Heimgesetz des Bundes (HeimG) anzuwenden sei – und das, obwohl mit den Bewohnern selbständige Mietverträge und separate Pflegeverträge abgeschlossen worden waren. Bei der Bewertung war ausschlaggebend, dass der Vermieter mit der Betreiberin des Pflegedienstes verheiratet ist, sodass die for-

male Trennung zweifelhaft schien. Zudem waren neben einer Haushälterin zwei Präsenzkräfte – auch nachts – tätig, sodass das Gericht von einer heimmäßigen Unterbringung ausging.

3

Aus einer Hand

In der gegenwärtigen Phase des Übergangs vom Bundes-HeimG zu den neuen landesheimrechtlichen Bestimmungen ist es einerseits notwendig, sich über den rechtlichen Handlungsrahmen klar zu

werden – bestenfalls mit der Unterstützung von Juristen. Andererseits muss man sich, sobald ein vorläufiges Konzept für die Anlage vorliegt, mit der Heimaufsicht über bauliche, vertriebstechnische und rechtliche Aspekte abstimmen. Sonst kann es passieren, dass man Investitionen buchstäblich in den „märkischen Sand“ setzt. Die faktisch verknüpften Angebote, bei denen sowohl die Vermietungs- als auch die Pflegeleistungen in der Hand des Vermieters bzw. Betreibers liegen, dürften künftig dazu führen, dass die Einrichtung unter das Landesheimrecht fällt. Und das nicht nur nach der jüngsten Entscheidung des Verwaltungsgerichts Stade, sondern auch nach Auffassung der meisten Gesetzgeber.

4

Wahlfreiheit

Ob das Heimrecht zur Anwendung kommt, hängt auch von der Wahlfreiheit der Bewohner für einen Pflegedienst ab: In dem Fall der Stader WG hatten sich die Bewohner nach dem Konzept einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft in einer Vereinbarung verpflichtet, Entscheidungen über den Pflegedienst gemeinsam zu treffen; für den Wechsel des Pflegedienstes war eine Zweidrittel-Stimmenmehrheit erforderlich. Damit hatte der einzelne Bewohner nicht die erforderliche Wahlfreiheit.

5

Betreutes Wohnen

Nach dem brandenburgischen Gesetzentwurf fällt auch betreutes Wohnen künftig nicht unter das Heimgesetz – wenn keine Pflege- und Betreuungsleistungen Vertragsgegenstand sind. Allgemeine Serviceleistungen, wie etwa Notrufdienste, hausmeisterliche Dienste, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Beratungsleistungen (z.B. zum Ausfüllen sozialbehördlicher Anträge), werden nicht als Pflege- und Betreuungsleistungen eingestuft, wenn dem darauf entfallenden Leistungsgeber im Verhältnis zur Miete nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Damit dürfte der Landesheimgesetzgeber an die 20-Prozent-Grenze des Heimgesetzes anknüpfen, die der Grundsatz nicht übersteigen durfte, um die Anwendung des Gesetzes auszuschließen.

6

Schutzbedarf

Das Verwaltungsgericht Göttingen hat kürzlich mit einem Urteil entschieden, dass das Heimgesetz bei besonderer Schutzbedürftigkeit der Bewohner auch dann gilt, wenn ansonsten alle Anforderungen an betreutes Wohnen außerhalb des Heimgesetzes erfüllt sind. Die formalrechtliche Trennung sei nicht gelebt worden, hies es in der Begründung, die Bewohner seien zur selbstständigen Verpflegung und eigenständigen Wohnen gar nicht mehr in der Lage gewesen. Es kommt deshalb bei der Planung solcher Projekte darauf an, tatsächliche Gegebenheiten und rechtliche Anforderungen in Übereinstimmung zu bringen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.