

1

Betreutes Wohnen

Mit dem Lebensalter steigen die Ansprüche an den Wohnkomfort – für eine Gesellschaft, die sich der Überalterung ausgesetzt sieht, ein lohnenswerter Markt. Deshalb bieten inzwischen viele Unternehmen verschiedene Formen des betreuten Wohnens an. Meist beschränken sich die Leistungen auf den so genannten Grundservedienst, der zum Beispiel eine Haushaltshilfe, Unterstützung bei Behördengängen, Rezeptions- und Medikamentenbringdienst umfasst. Es gibt aber auch Wahl- oder Sonderleistungen bis hin zu pflegerischen Angeboten, die über das betreute Wohnen im engeren Sinne hinausgehen und dann grundsätzlich auch zur Anwendbarkeit des Heimrechts führen können – mit den sich daraus ergebenden Qualitätssicherungs- und Kostenfolgen. Zudem hat das betreute Wohnen durch die Reform der Pflegeversicherung zum 1. Juli 2008 einen weiteren Schub erhalten, da sie die ambulante Pflege gestärkt hat.

2

Unterschiedliche Angebote

Am Markt gibt es unterschiedliche Modelle: Entweder kauft der Bewohner eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage und unterzeichnet dabei einen Kaufvertrag, der mit einem langfristigen Betreuungsvertrag verbunden ist. Diese Variante kann man als „Eigentumslösung“ bezeichnen. Oder derjenige mietet eine Wohnung in einer betreuten Wohnanlage und schließt zu diesem Zweck einen betreuungsspezifisch modifizierten Miet- oder Dauernutzungsvertrag ab. Das bezeichnet man als „Vermietungslösung“. Zwischen Einkauf und Anmietung gibt es jedoch noch eine dritte Variante, das Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. Wohnungseigentumsgesetz: Dieses kann ver-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER BETREUTES WOHNEN IM ALTER

Teil 2: Das neue Heimgesetz soll das betreute Wohnen gegenüber anderen Wohn- und Pflegeformen definieren und abgrenzen. Einzelheiten zu diesem Angebot für ältere Mitbürger erläutert Stephan J. Bultmann



DPA/RONALD WITTEK

Mein Kiez: Viele Menschen sind froh, wenn sie auch im Alter in der gewohnten Umgebung bleiben können.

äußert und vererbt werden und stellt gegenüber der gemieteten Wohnung ein verstärktes Recht dar. Das Wohnrecht ist günstig und wird durch Ansparpläne, die über mehrere Jahre laufen, noch erschwinglicher, so dass der Bewohner im Alter „mietfrei“ wohnt.

3

Worauf sollte man achten?

Die Betreiber betreuter Wohnprojekte sollten auch im Interesse ihrer Bewohner darauf achten, nicht in den Anwen-

dungsbereich des Heimgesetzes zu fallen. Denn dieses stellt kostspielige Anforderungen an die Qualität der Pflege. Zudem werden Heime durch die Heimaufsichtsbehörden überwacht – manche Berliner Projekte sind daran bereits gescheitert. Die Beschränkung auf den Grundservedienst, der bei Vermietung nicht mehr kosten sollte als 20 Prozent der Grundmiete, gewährleistet in der Regel das „heimgesetzfreie“ Wohnen. In verschiedenen Bundesländern sind „Gütesiegel“ für betreutes Wohnen entwickelt worden, um den Nutzern die Orientierung zu erleichtern. Seit 2006 gibt es die DIN-Norm 77800 „Betreutes Wohnen“, die Qualitätsmaßstäbe für Bauträger und Nutzer setzt und damit zu mehr Markttransparenz beitragen soll.

4

Befristete Verträge

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte der selbstnutzende Eigentümer in einer betreuten Wohnanlage den Betreuungsvertrag gekündigt. Der Dienstleister verlangte trotzdem sein Entgelt, unterlag damit aber in allen Instanzen (BGH, Urt. v. 13.10.2006 – V ZR 289/05). Der Betreuungsvertrag sei gemäß § 620 Abs. 2 BGB ordentlich kündbar. Unabhängig davon würde ein etwaiger Kündigungsausschluss an § 309 Nr. 9 a BGB scheitern, weil der zu

5

Gestaltung von Mietverträgen

Wohnungsunternehmen, die für ältere Bewohner betreutes Wohnen anbieten wollen, sollten mit einem Betreuungsdienstleister eine Kooperationsvereinbarung schließen. Dadurch wird der Grundservedienst für die Nutzer in der Wohnanlage vorgehalten. Die „Achillesferse“ manches Wohnprojekts ist die separate Kündigungsmöglichkeit des Betreuungsvertrags, an der das ganze Projekt scheitern kann. Diese Gefahr wird vermieden durch Abschluss betreuungsspezifisch modifizierter Miet- oder Dauernutzungsverträge, die etwas komplexer, aber auch sicherer sind als die Aufspaltung in Miet- und Betreuungsverträge.

6

Altenwohnrechte

Mitunter werden Älteren Wohnrechte am Wohnungs- oder Hauseigentum eingeräumt, vor allem auf dem Lande sind „Altenwohnrechte“ üblich. Wenn nun ein Wohnberechtigter in ein Pflegeheim umziehen muss, weil er sich nicht mehr alleine versorgen kann, stellt sich die Frage: Erlischt dann das Wohnrecht und darf der Eigentümer anderweitig vermieten? Tatsächlich hat der BGH kürzlich entschieden, dass die Mietentnahmen zur Deckung der Pflegekosten herangezogen werden können. Mit solchen Regressansprüchen von Sozialhilfeeinrichtungen werden Eigentümer in Zukunft häufiger rechnen müssen.

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