



1

Betreutes Wohnen

Die Menschen werden immer älter und wollen meist so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Mit zunehmendem Lebensalter steigen jedoch die Anforderungen an die Sicherheit, die über ein „normales“ Wohnen hinausgehen. Deshalb werden viele verschiedene Formen des Betreuten Wohnens, auch Service-Wohnen genannt, angeboten. Meist beschränken sich die Leistungen auf den sogenannten Grundservice, der Leistungen z. B. in Form von Haushaltshilfe, Unterstützung bei Behördengängen, Rezept- und Medikamentenbringdienst umfassen kann. Es gibt aber auch Sonderleistungen bis hin zu (ambulant) pflegerischen Angeboten. Das Betreute Wohnen wird durch die Reform der Pflegeversicherung zum 1. Juli 2008, die die ambulante Pflege stärken wird, einen weiteren „Schub“ erhalten.

2

Welche Angebote gibt es?

Die Angebote sind sehr differenziert: Es gibt Wohneigentum mit Betreuungsleistungen, z. B. in einer karitativen Einrichtung. Der Bewohner kauft eine Eigentumswohnung in der Wohnanlage, der Erwerb kann durch eine Bank finanziert werden. Der Kaufvertrag wird mit einem langfristigen Betreuungsvertrag verbunden. Diese Variante kann man als „Eigentumslösung“ bezeichnen. Oder man mietet eine Wohnung in einer betreuten Wohnanlage und schließt zu diesem Zweck einen betreuungsspezifischen Miet- oder Dauernutzungsvertrag ab. Das bezeichnet man als „Vermietungslösung“. Dazwischen findet sich am Markt zunehmend auch

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER VORTEILE UND FALLSTRICKE BEIM BETREUTEN WOHNEN

Viele ältere Menschen möchten so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Wie ein Betreuungsvertrag dabei helfen kann, erläutert Stephan J. Bultmann



BLZ/MARKUS WÄCHTER

Wer einen Betreuungsvertrag abschließt, kann sich auch in der eigenen Wohnung auf Hilfe verlassen.

eine dritte Variante, das Dauerohrecht nach §§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz, das veräußert und vererbt werden kann und gegenüber der gemieteten Wohnung ein verstärktes Recht darstellt.

3

Worauf sollte man achten?

Die Betreiber betreuter Wohnanlagen, das können z. B. auch Initiatoren einer Wohngruppe sein, müssen darauf achten, mit ihren Wohnprojekten nicht in den Anwendungsbereich des Heimgesetzes zu fallen. Denn das kann teuer werden, weil nach dem Heimgesetz besondere Qualitätsanforderungen einzuhalten

sind, die erhebliche Kostenfolgen haben. Außerdem werden die Heime durch die Heimaufsichtsbehörden überwacht. Manche Wohnprojekte in Berlin sind daran bereits gescheitert oder mussten sich umorientieren. Die Beschränkung auf den Grundservice, der bei Vermietung nicht mehr kosten sollte als 20 Prozent der Grundmiete, gewährleistet in der Regel das „heimgesetzfreie“ Wohnen. Auch der Bewohner selber, der noch nicht gepflegt werden muss, ist am „heimgesetzfreien“ Wohnen interessiert, weil das seinen Geldbeutel schont und er nicht im Heim leben möchte. In verschiedenen Bundesländern sind „Gütesiegel“ für Betreutes Wohnen entwickelt worden, um den Nutzern die Orientierung zu erleichtern. Seit 2006 gibt es bundeseinheitlich eine neue DIN-Norm 77800 „Betreutes Wohnen“, die Qualitätsmaßstäbe für

Bauträger und Nutzer setzen und damit zu mehr Markttransparenz beitragen soll.



RAUFELD/HEIL

4

Stolperfallen vermeiden

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte der selbstnutzende Eigentümer seinen Betreuungsvertrag gekündigt. Der Dienstleister verlangte trotzdem ein Entgelt, er teil aber vor Gericht (BGH, Urteil vom 13.10.2006 – VZR 289/05). Beim Betreuungsvertrag käme das Dienstvertragsrecht zur Anwendung, so der BGH. Der Dienstvertrag ist gemäß § 620 Abs. 2 BGB kündbar, wenn seine Dauer weder festgelegt noch aus Beschaffenheit oder Zweck der Dienste zu entnehmen ist. Unabhängig davon würde ein etwaiger Kündigungsausschluss an § 309 Nr. 9 a BGB scheitern, weil der zu Betreuende höchstens für zwei Jahre vertraglich gebunden werden kann. Befristungen von mehr als zwei Jahren sind unzulässig, ebenso Verträge, deren Beendigung von einem bestimmten Ereignis abhängt, das nicht innerhalb von zwei Jahren eintritt.

5

Modifizierte Mietverträge

Wer für ältere Bewohner betreutes Wohnen anbieten möchte, muss mit einem Betreuungsdienstleister eine Kooperationsvereinbarung schließen. Die „Achillesferse“ manchen Wohnprojekts ist die separate Kündigungsmöglichkeit des Betreuungsvertrags, an der das ganze Projekt scheitern kann. Diese Gefahr wird vermieden durch Abschluss betreuungsspezifischer modifizierter Miet- oder Dauernutzungsverträge, die etwas komplexer, aber auch sicherer sind als die Aufspaltung in Miet- und Betreuungsverträge.

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