

EHLERS, EHLERS & PARTNER

RECHTSANWALTSSOCIETÄT

München · Berlin

Wohnen im Alter  
- Kooperative Partnerschaften  
von Wohnungsanbietern und Betreuungsdiensten  
am 28.04.2005 in Bochum

## **Vertragsgestaltungen und Rahmenbedingungen des Heimgesetzes**

Dr. iur. Melanie Arndt

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Ehlers, Ehlers & Partner

## Neue Wohnangebote

- Betreutes Wohnen
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Wohngruppenorientierte Betreuungskonzepte
- Nach Schätzungen leben bundesweit derzeit erst knapp 2 % der über 65-Jährigen in „neuen“ Wohnangeboten. Das Interesse der derzeit 40 – 60-jährigen an solchen neuen Wohnangeboten ist jedoch groß.

- In Nordrhein-Westfalen werden mit dem **Wohnraumförderungsprogramm des Jahres 2004** drei neue Förderangebote geschaffen, die neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens für pflegebedürftige Menschen sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich ermöglichen sollen.
- **Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung:** Förderung von großen Wohnungen, in denen bis zu 8 pflegebedürftige Personen gemeinschaftlich zur Miete wohnen und ihre Pflege ambulant je nach individuellem Bedarf organisieren.
- **Mietwohnungsanlagen mit integrierten Pflegewohnplätzen:** Im Zusammenhang mit der Förderung neuer Mietwohnungen werden auch Wohn- und Gemeinschaftsräume in integrierten Pflegestationen mitgefördert. Ziel dieser Förderung ist es, dass Wohnangebot für Pflegebedürftige im Wohnquartier zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken.
- **Modellmaßnahmen in bestehenden Wohn- und Pflegeheimen:**  
Durch Modellmaßnahmen soll die Wohn- und Nutzungsqualität in bestehenden Wohn- und Pflegeheimen verbessert werden.

## **Betreuungspauschale nach dem Wohnraumförderungsgesetz Nordrhein-Westfalen**

Aufgrund der Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 01.01.2002 in Nordrhein-Westfalen dürfen für die Betreuungs- oder Versorgungskosten neben der Miete pro Haushalt monatlich maximal 30,00 € in Rechnung gestellt werden (Notruf, ständiger Ansprechpartner etc.). Darüber hinausgehende Betreuung vereinbaren die Mieterinnen und Mieter bei Bedarf individuell mit einem ambulanten Dienstleister ihrer Wahl.

## Betreutes Wohnen -Serviceangebote

1. **Haustechnische Hilfen** (z.B. haustechnische Hilfen, Gebäudereinigung, Renovierungsarbeiten, Winterdienst und Gartenpflege, Verwaltung, Reinigung und Wartung, Überwachung, Betrieb und Wartung der Notrufanlage)
2. **Betreuungsleistungen** (z.B. Betreuungsdienste, hauswirtschaftliche Hilfen, Organisation und Durchführung von Gemeinschaftsveranstaltungen, persönliche Beratung im Einzelfall)
3. **Pflegerische Hilfen** (z.B. pflegerische Dienste, Organisation der ärztlichen Versorgung, erste Hilfe im Not- und Krankheitsfall, Beschaffung von Medikamenten)

## Serviceangebot beim Betreuten Wohnen

Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass der Erfolg von Seniorenprojekten vor allem davon bestimmt wird, dass die Serviceangebote **nicht als Pauschalversorgung** verpflichtend sind, sondern **überwiegend nach Bedarf** abgerufen und bezahlt werden.

## Möglichkeiten der Vertragsgestaltung

1. Mietvertrag und Servicevertrag in einem Vertrag
2. Mietvertrag mit der Möglichkeit, einen zusätzlichen Servicevertrag abzuschließen
3. Mietvertrag mit der Verpflichtung zum Abschluss eines Servicevertrages

## Leistungstypen des Servicevertrages

1. **Grundleistungen:** Diese werden bei Abschluss eines Servicevertrages pauschal und unabhängig von der Inanspruchnahme abgerechnet, wie z.B. Notrufbereitschaft, allgemeine Beratungsleistungen.
2. **Wahlleistungen:** Diese unterscheiden sich von den Grundleistungen dadurch, dass sie je nach Bedarf abgerufen und einzeln abgerechnet werden.
3. **Zusatzleistungen:** Diese werden vom Bewohner gesondert eingekauft und können über Dritte organisiert werden, wie z.B. Fußpflege, Frisör oder Einkaufshilfe.
4. **Pflegeleistungen** durch einen ambulanten Pflegedienst.

# **Leistungsanbieter der Service- und Pflegeleistungen**

Für die Organisation des Serviceangebots in Wohneinheiten oder Wohnanlagen kommen sehr unterschiedliche Möglichkeiten in Betracht.

## Neue Vertragsgestaltungen

- **Additive Verträge** zeichnen sich durch eine Trennung von Mietvertrag und Betreuungsvertrag hinsichtlich Ausfertigung und Unterzeichnung als auch hinsichtlich der Abrechnung aus. Möglich ist eine Gestaltung in der Weise, dass der Betreuungsvertrag an den Mietvertrag gekoppelt ist. Eine Kündigung des Betreuungsvertrages ohne gleichzeitige Kündigung des Mietvertrages also nicht möglich ist. Andererseits können beide Verträge de facto unabhängig sein; in diesem Fall ist es möglich, den Betreuungsvertrag unabhängig vom Mietvertrag abzuschließen und zu kündigen.
- Bei **integrierten Verträgen** werden Vermietung und Betreuungsleistung gemeinsam in einem Vertrag geregelt. Die Abrechnungsvorgänge werden in die Hand des Vermieters gelegt, gleich ob er die vertraglich fixierten Betreuungsleistungen durch eigenes Personal oder durch Dritte erbringen lässt.

## **Freiwilligkeit der Inanspruchnahme**

Bei der Vertragsgestaltung ist zu unterscheiden, ob und inwieweit der Bewohner Leistungen freiwillig in Anspruch nehmen kann. Durch die Vertragsgestaltung sind regelmäßig die Inanspruchnahme der Wahlleistungen und der Zusatzleistungen freiwillig.

## Wahlfreiheit zwischen den Dienstleistungsanbietern

Hier sind folgende Möglichkeiten zu unterscheiden. Die Grundserviceleistungen werden regelmäßig vom Vermieter angeboten. Betreffend der **Wahlleistungen**, der **Zusatzleistungen** und der **ambulanten Pflegeleistungen** sind folgende Möglichkeiten denkbar:

- Vermieter bietet diese Leistungen mit **eigenem Personal bzw. eigenem Unternehmen** selbst an;
- Vermieter bietet diese Leistungen aufgrund von **Kooperationen mit Dritten**, z.B. einem externen Dienstleister und einem ambulanten Pflegedienst an und gibt weitmöglichst vor, die Leistungen nur von diesem Anbieter in Anspruch zu nehmen.
- Vermieter bietet diese Leistungen **entweder selbst oder durch Kooperation mit Dritten** an, überlässt dem Bewohner aber die Wahlfreiheit, auch einen anderen Dienstleister oder ambulanten Pflegedienst in Anspruch zu nehmen.

## Abgrenzung zum Heimrecht

In **§ 1 Abs. 2 des Heimgesetzes (HeimG)** wird mit Blick auf die verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens und den fließenden Übergängen zu einem Heim der Anwendungsbereich des Heimgesetzes geregelt. Wörtlich heißt es dort:

„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 hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist. Dieses Gesetz ist anzuwenden, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen“.

## Konkrete Anwendung des § 1 Abs. 2 HeimG

- § 1 Abs. 2 HeimG enthält keine gesetzliche Definition der Abgrenzung des Betreuten Wohnens zum Heim, sondern eine Auslegungshilfe. Es gelten folgende „Faustregeln“:
- Das Heimgesetz gilt nicht für Vertragsgestaltungen, in denen der Träger die Mieter verpflichtet, allgemeine Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern, anzunehmen. Das Entgelt (Betreuungspauschale) muss im Verhältnis der Monatsmiete von untergeordneter Bedeutung, nämlich unter 20 v. H. liegen. Allgemeine Betreuungsleistungen sind Notrufdienste, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen sowie hausmeisterliche Dienste.
- Das Heimgesetz gilt, wenn die Betreuungspauschale für die Betreuungsleistungen über 20 v. H. liegt oder wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, weitgehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen. Dies gilt z. B., wenn ambulante Pflegeleistungen nur von einem bestimmten ambulanten Pflegedienst angenommen werden dürfen.

## Anwendungsbereich des Heimgesetzes

- **Allgemeine Betreuungsleistungen** sind insbesondere Notrufdienste oder die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern.
- **Weitergehende Betreuungsleistungen** sind neben Leistungen der Verpflegung Leistungen für die individuelle Betreuung („Rundumbetreuung“) mit vertraglicher Verpflichtung, diese von bestimmten Anbietern anzunehmen.

## Aktuelle Rechtsprechung

➤ **Verwaltungsgericht Aachen, Beschluss vom 24.04.2004,  
Az.: 8 L 183/03**

Ein Träger betrieb Wohngemeinschaften. Die Einrichtung war von der Ehefrau gepachtet, die auch den ambulanten Pflegedienst betrieb. Obwohl es den Bewohnern mietvertraglich freigestellt war, ob sie mit dem Pflegedienst einen Pflegevertrag abschließen wollte, hatten alle einen solchen Vertrag abgeschlossen.

- Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtung zwischen Vermieter- und Betreuerseite sah das Gericht eine Gesamtleistung und bejahte die Heimeigenschaft.

## **Folgen bei Einschlägigkeit des Heimgesetzes**

- Überwachung durch Heimaufsichtsbehörde
- Vorgaben für die Gestaltung des Heimvertrages, wie z. B. konkrete Leistungsbeschreibung, Vertragsdauer und Entgelterhöhungen.
- Eingriffsmöglichkeiten der Heimaufsichtsbehörde durch Anordnungen bei festgestellten Mängeln, Beschäftigungsverboten bis hin der Untersagung des Heimbetriebs.
- Anwendbarkeit der Heimmindestbauverordnung, Heimmitwirkungsverordnung, Heimpersonalverordnung und Heimsicherungsverordnung.

## Räumliche Anforderungen nach der HeimMindbauV

- Gilt nur für ein Heim!
- Aktuelle Fassung der HeimMindbauV vom 03.05.1983
- Mindeststandards für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime
- In Altenwohnheimen muss ein Wohnplatz für eine Person mindestens 12 m<sup>2</sup> und für zwei Personen mindestens 18 m<sup>2</sup> groß sein. Es müssen Gemeinschaftsräume von mind. 0,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Bewohner zur Verfügung stehen.

## Diskussionen zu einer Novellierung der HeimMindbauV

- Erster Diskussionsentwurf vom August 2001 sah etwa vor, dass ein Ein-Bett-Zimmer mindestens 16m<sup>2</sup> und ein Zwei-Bett-Zimmer 26 m<sup>2</sup> groß ist.
- Angleichungsfrist für bestehende Einrichtungen von 10 Jahren
- Eck-Punkte-Papier einer von den Ländern eingesetzten Arbeitsgruppe sieht eine Mindestgröße für ein Ein-Bett-Zimmer von 14 m<sup>2</sup> und für Zwei-Bett-Zimmern von 22 m<sup>2</sup> vor.
- Angesichts der angespannten Finanzlage hält die Diskussion an!

## Abgrenzungsschwierigkeiten Heim/Miete

- Bauliche Ausstattung: Teilweise wird vertreten, dass das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen oder Therapieräumen dafür spreche, dass es sich um ein Heim handelt;
- Je mehr Versorgung und Betreuung den Bewohnern angeboten wird, desto eher handelt es sich um ein Heim.
- Miet- und Versorgungsangebote aus einer Hand (vgl. VG Aachen aaO.)
- Betreuungsleistungen haben im Verhältnis zu den Mietleistungen ein erhebliches Gewicht, was sich auch im Entgelt zeigt.

## Rechtliche Überprüfung nach dem Heimgesetz

- In Zweifelsfällen prüft die Heimaufsichtsbehörde, ob die Einrichtung des „Betreuten Wohnens“ ein Heim ist. Sie prüft:
- **Vertragsgestaltung**, insbesondere Verpflichtung zur Abnahme von Leistungen, Höhe und Verteilung der Entgelte
- **Lebenssituation in der Einrichtung**, bauliche Ausstattung
- **Art und Ausmaß der Betreuung und Versorgung** der Bewohner

Kommt die Heimaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Einrichtung um ein Heim i. S. des Heimgesetzes handelt, erlässt sie einen Feststellungsbescheid. Diesbezüglich ist die Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht zulässig.

## **Gestaltungsmöglichkeiten des Trägers**

- Verträge mit den Bewohnern
- Verträge mit Leistungserbringern
- Tatsächliche Angebote und Leistungen
- Räumliche Ausstattung
- Lebenssituation für die Bewohner

## Gestaltungsmöglichkeiten des Trägers

Soll das Mietobjekt nicht zum Heim werden, ist Vorsicht geboten bei:

- Zu hohen Entgelten für die Serviceleistungen
- Ausweitung der Versorgungs- und Betreuungsleistungen
- Keine „Rundumversorgung“!
- Angebote von Vermietung und ambulanter Pflege in wirtschaftlicher Verflechtung
- Vorhalten von Räumen, die typisch für ein Heim sind, z. B. Therapie- oder Gemeinschaftsräume (str.)
- Schaffung einer „Heimatatmosphäre“

## Zusammenfassung

Will man nicht dem Heimrecht unterworfen sein, gilt die  
Regel:

**„So viel individuelles Wohnen wie möglich und so  
wenig Betreuung/Verpflegung wie nötig.“**

**EHLERS, EHLERS & PARTNER**  
**RECHTSANWALTSSOCIETÄT**  
München · Berlin



---

Widenmayerstr. 29 · D-80538 München · Germany  
Telefon: +49(0)89-210969-0 · Telefax: +49(0)89-210969-99  
E-mail: [munich@eep-law.de](mailto:munich@eep-law.de) · [www.eep-law.de](http://www.eep-law.de)

Meinekestr. 13 · D-10719 Berlin · Germany  
Telefon: +49(0)30-887126-0 · Telefax: +49(0)30-88676111  
E-mail: [berlin@eep-law.de](mailto:berlin@eep-law.de) · [www.eep-law.de](http://www.eep-law.de)