

D O R N H E I M

RECHTSANWÄLTE & STEUERBERATER

PFLEGE UND RECHT



DORNHEIM Rechtsanwälte und Steuerberater

Brahmsallee 9

20144 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 414614-0

Fax: +49 (0)40 44 30 72

www.kanzlei-hamburg.de

info@kanzlei-hamburg.de

Schnittstellen alternativer Wohnformen im Alter

Zu beachtende Rechtsbereiche

```
graph TD; A[Zu beachtende Rechtsbereiche] --> B["- SGB V:  
Abgrenzung § 37  
SGB V zur  
stationären  
Versorgung"]; A --> C["- Zivilrecht:  
Abgrenzung  
allgemeiner  
Unterstützungslei-  
stungen nach § 1  
WBVG"]; A --> D["- Ordnungsrecht  
(SächsBeWoG):  
Abgrenzung  
zwischen  
„stationärer  
Einrichtung“, WG  
und Betreutem  
Wohnen"]; A --> E["- Baurecht,  
BrandschutzVO  
- Steuerrecht"];
```

- SGB V:
Abgrenzung § 37
SGB V zur
stationären
Versorgung

- Zivilrecht:
Abgrenzung
allgemeiner
Unterstützungslei-
stungen nach § 1
WBVG

- Ordnungsrecht
(SächsBeWoG):
Abgrenzung
zwischen
„stationärer
Einrichtung“, WG
und Betreutem
Wohnen

- Baurecht,
BrandschutzVO
- Steuerrecht

„Stationäre Einrichtung“ als (verfehlter) relativer Rechtsbegriff

§ 2 I E - SächsBeWoG

Stationäre Einrichtung =
„Einrichtungen, die dem Zweck dienen,
ältere Menschen, pflegebedürftige
Volljährige, auch volljährige
pflegebedürftige, psychisch kranke oder
behinderte Menschen aufzunehmen,
ihnen Wohnraum zu überlassen sowie
Betreuungs- und Pflegeleistungen
sowie Verpflegung zur Verfügung zu
stellen oder vorzuhalten, und die in
ihrem Bestand vom Wechsel sowie der
Zahl der Bewohner unabhängig sind,
und entgeltlich betrieben werden.“

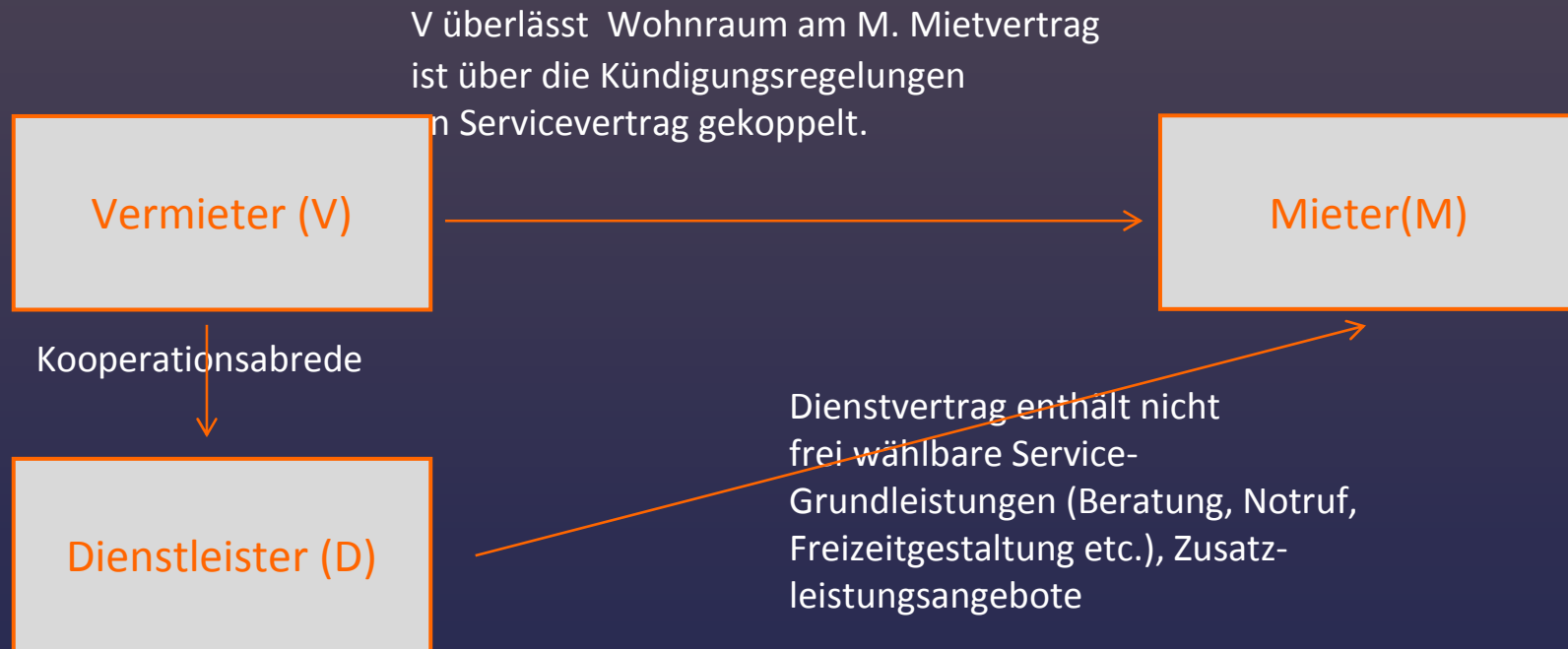
§ 71 Abs. 2 SGB XI

-Definiert stationäre Einrichtung in
Abgrenzung zur ambulanten Pflege nach
§ 71 Abs. 1

-§ 71 Abs. 1: Ambulante
Pflegeeinrichtungen sind selbständig
wirtschaftende Einrichtungen, die
Pflegebedürftige in ihrer Wohnung
pflegen und hauswirtschaftlich
versorgen.

**-Folge: Ambulante Pflege kann auch in
einer stationären Einrichtung iSd E-
SächsBeWoG möglich sein.**

Teil II: WBVG – typische Konstellation im Betreuten Wohnen



Teil II: Anwendung WBVG

<i>Wer?</i>	<i>Was?</i>	<i>Wann?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Vermieter und Dienstleister in Personalunion - Rechtlich oder tatsächlich verbundene Unternehmen - Trennung von Vermietung und Service in mehrere Verträge führt nicht zum Ausschluss der Anwendung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung allgemeine Unterstützungsleistungen vs. Pflege und Betreuung, § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG - Koppelung allgemeiner Leistungen an Vermietung führt nicht zur Anwendung - Koppelung weitergehender Leistungen führt zur Anwendung 	<ul style="list-style-type: none"> - Unerheblich ist, wann der Verbraucher die Dienstleistungen in Anspruch nehmen muss - Unerheblich ist, ob bei Einzug schon ein Bedarf besteht.

Teil II: WBVG - Allgemeine Unterstützung

Allgemeine Unterstützung

- Hausmeisterleistungen
- Notruf
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- Freizeitgestaltung, soweit nicht soziale Betreuung zur Überwindung von Alter oder Pflegebedürftigkeit
- Vermittlung von Dienstleistungen
- Allgemeine Beratung
- Verpflegung

Weitergehende Leistungen

- Tagesstrukturierende Maßnahmen bei kognitiven Einschränkungen
- Therapeutische Angebote
- Grundpflege
- Behandlungspflege

Teil II: WBVG - Anwendungsbereich



⇒ Vertragliche Koppelung von Vermietung und Dienstleistung führt jedenfalls zur Anwendung, wenn weitergehende Betreuungsleistungen nicht frei wählbar sind.

⇒ Vertragliche Koppelung allgemeiner Unterstützungsleistungen und Vermietung möglich.

⇒ genaue Abgrenzung der Service-Grundleistungen und der Wahlleistungen notwendig.

Teil II: WBVG – Konsequenzen der Anwendung



- 👉 Umfassende Vorabinformation gem. § 3 WBVG
- 👉 Sicherstellungsauftrag bei veränderten Pflege- und Betreuungsbedarfen, § 8 I WBVG
- 👉 Keine Abwälzung von Schönheitsreparaturen
- 👉 abschließende Regelung der Kündigung nach WBVG

Teil III: Betreutes Wohnen im SächsBeWoG

- Negativabgrenzung § 2 Abs. 3 Satz 1 E-SächsBeWoG:

Dieses Gesetz ist nicht auf Betreutes Wohnen anzuwenden, wenn die Mieter oder Käufer lediglich dazu verpflichtet sind, allgemeine Unterstützungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Pflege oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung von bestimmten Anbietern abzunehmen, und die darüber hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen von den Bewohnern frei wählbar sind.

Teil III: Betreutes Wohnen im SächsBeWoG

- Positivdefinition Betreutes Wohnen § 2 Abs. 3 Satz 2 E-SächsBeWoG:

Betreutes Wohnen im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnform, bei der Vermieter oder Verkäufer von abgeschlossenen Wohnungen durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellen, dass den Mietern oder Käufern neben der Überlassung des Wohnraum allgemeine Unterstützungsleistungen angeboten werden.

Teil III: SächsBeWoG – Betreutes Wohnen

👍 Keine Anwendung SächsBeWoG

⇒ Koppelung nur allgemeiner Unterstützungsleistungen an Vermietung (§ 2 Abs. 3 Satz 1)

⇒ Anders als im Vorentwurf ist nun in der LT-Drs. 5/6427 auch die HWV wie im WBVG im Beispielskatalog allgemeiner Unterstützungsleistungen aufgeführt

⇒ Folge: Harmonisierung zwischen SächsBeWoG und WBVG

👉 Anwendung SächsBeWoG

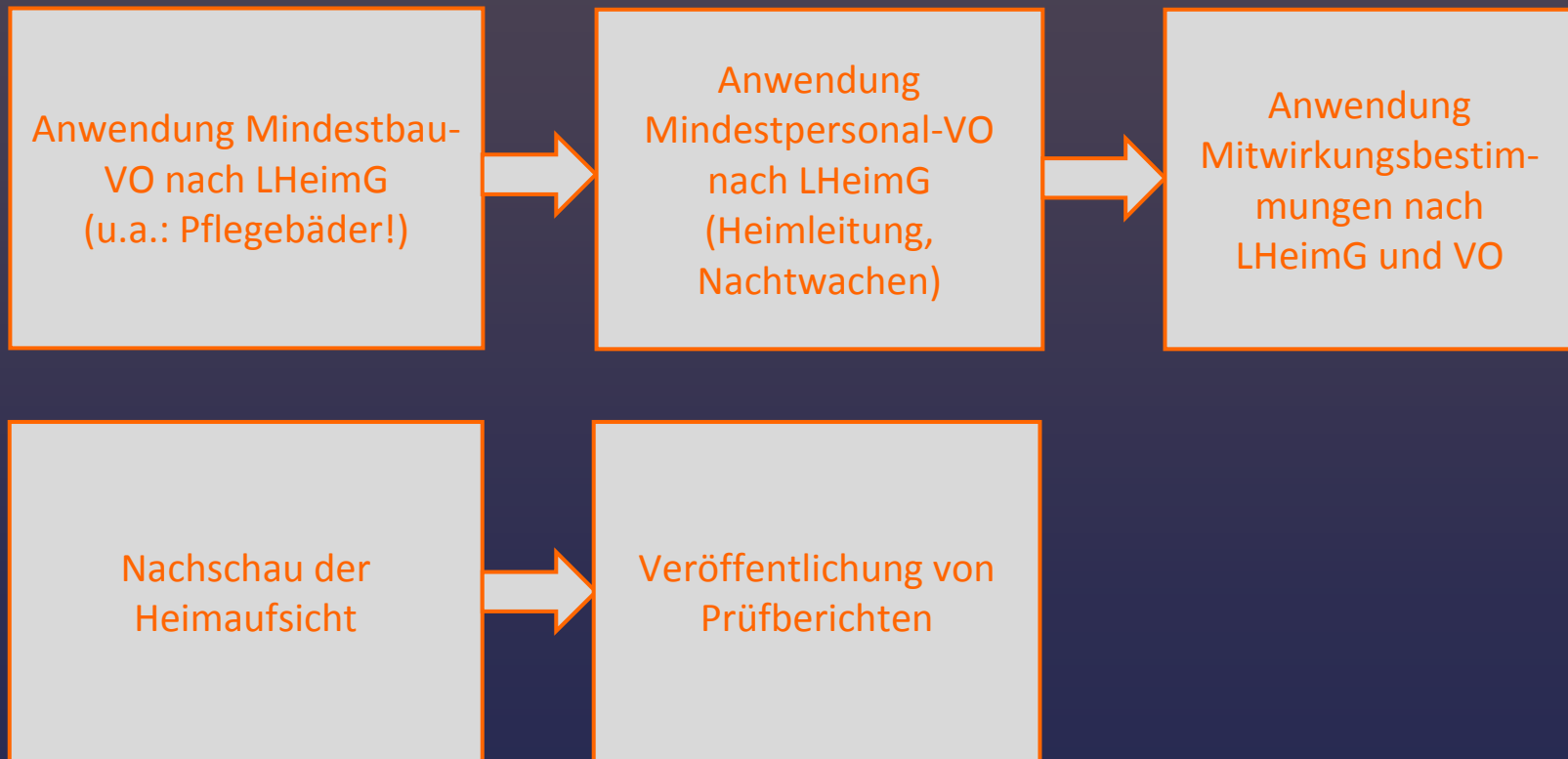
⇒ Koppelung von sozialer Betreuung, Pflege, an Vermietung

⇒ Was geschieht bei Koppelung von Verpflegung?

⇒ Anwendung (+), wenn Verbraucher/Mieter nicht in sich abgeschlossener Wohneinheit wohnt (§ 2 Abs. 3 Satz 2), es sei denn, es handelt sich um eine WG nach § 2 Abs. 5.

⇒ Entgelthöhe für Servicegrundleistungen ist anders als z.B. nach WTG NRW oder Nds. HeimG unerheblich.

Teil III: Konsequenzen der Anwendung von § 2 Abs. 1



Teil IV: Wohngemeinschaften im SächsBeWoG

Abgrenzung WG – Stationäre Einrichtung gem. § 2 Abs. 5 E-SächsBeWoG:

Dieses Gesetz gilt nicht für Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige, wenn sie von Dritten unabhängig sind. Dies ist der Fall, wenn die Mitglieder der Wohngemeinschaft alle Angelegenheiten der Wohngemeinschaft in einer Auftraggebergemeinschaft selbst regeln. Die Wahlfreiheit bezüglich der Betreuungsleistungen darf nicht beschränkt werden. Eine Beschränkung liegt insbesondere dann vor, wenn der Vermieter und Pflegedienstleister identisch oder rechtlich oder tatsächlich miteinander verbunden sind.

Teil IV: Wohngemeinschaften im E-SächsBeWoG

👉 Anwendung SächsBeWoG

⇒ Zwischen Dienstleister und Vermieter besteht Personalunion

⇒ Zwischen einem Dienstleister und einem Vermieter besteht eine rechtliche oder faktische Verbindung (bloße Kooperationsabsprache reicht dem Wortlaut nach ggf. aus).

⇒ Dem Wortlaut nach unabhängig davon, ob sich die Absprachen auf Pflichtleistungen oder Wahlleistungen, allgemeine oder weitergehende Betreuungsleistungen beziehen.

👉 Keine Anwendung SächsBeWoG

⇒ Vermieter beschränkt sich auf Vermietung, keine Koppelung im Mietvertrag – auch nicht mit allgemeinen Leistungen

⇒ Vermieter hält sich aus der Organisation der Leistungen heraus und trifft auch keine Kooperationsabsprachen

⇒ Auftraggebergemeinschaft entscheidet autonom

⇒ Offen: Wie stark kann die Auftraggebergemeinschaft die Wahlfreiheit des einzelnen Mieters binnenrechtlich beschränken?

Teil IV: Abgrenzung WG – Betreutes Wohnen (keine ausdrückliche Regelung)

WG

⇒ Rechtliche oder faktische Verbindung zwischen Vermieter und Dienstleister ≠ WG

⇒ Typischerweise keine in sich abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Bad, eigener Kochgelegenheit und Bevorratungsmöglichkeit

Betreutes Wohnen

⇒ Selbst Personalunion Vermieter – Dienstleister ist unerheblich, solange nur allgemeine Betreuungsleistungen mit der Überlassung von Wohnraum gekoppelt werden.

⇒ In sich abgeschlossene Wohnung

Teil II: Fazit

- Vor Abschluss von Mietverträgen im Betreuten Wohnen mit Koppelungsregelungen an Serviceverträge nicht frei wählbare Grundleistungen des Dienstleisters genau prüfen!
- WG-Konzepte werden schwieriger. Vermietung in sich abgeschlossener Wohneinheiten lässt deutlich mehr Spielraum zu.

D O R N H E I M

RECHTSANWÄLTE & STEUERBERATER



Vielen Dank für's Zuhören