

## Altenheim-Verträge - Betreutes Wohnen -

144  
1/24

Für das Wohnen in einem **Altenheim** (Teil I) gilt eine andere Rechtslage als im sogenannten **Betreuten Wohnen**, auch Service-Wohnen genannt, (Teil III). Die **Abgrenzung** zwischen beiden Wohnformen (Teil II) ist mitunter schwierig und hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

### Teil I Wohnen im Altenheim

Für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen, galt früher das Heimgesetz des Bundes. Seit Oktober 2009 können die einzelnen Bundesländer eigene Heimgesetze erlassen, die das Bundesgesetz ablösen. In Berlin ist die Landesgesetzgebung zum ordnungsrechtlichen Teil des Heimrechts hierzu abgeschlossen.

#### 1. Das ordnungsrechtliche Heimrecht

Das Berliner Wohnteilhabegesetz - **WTG** - (GVBl. 2021, 417), die **Wohnteilhabe-Personalverordnung** (GVBl. 11, 230) und die **Wohnteilhabe-Bauverordnung** - **WTG-BauV** - (GVBl. 13, 542) enthalten für stationäre Einrichtungen Anforderungen an Gebäude, an die von den Leistungserbringern eingesetzten Personen (Personal) sowie an die Mitwirkung der Bewohner.

Das Wohnteilhabegesetz regelt die ordnungsrechtlichen Anforderungen an die Leistungserbringer (Pflege- und Betreuungseinrichtungen und -dienste) sowie die ordnungsrechtlichen Aufgaben und Befugnisse der Aufsichtsbehörde beim Landesamt für Gesundheit und Soziales.

Hervorzuheben ist:

- Während sich das bisherige Bundesheimgesetz auf stationäre Einrichtungen beschränkte, umfasst das Wohnteilhabegesetz auch betreute Wohngemeinschaften für pflegebedürftige oder behinderte Menschen. Für Wohngemeinschaften sind erstmals anlassbezogene Prüfungen durch die Aufsichtsbehörde, die in der Regel die Zustimmung der Nutzer erfordert, sowie bestimmte Meldepflichten vorgesehen. Bei den stationären Einrichtungen bleibt es bei regelmäßigen Prüfungen durch die Aufsichtsbehörde; auch anlassbezogene Prüfungen sind hier möglich. Die Aufsichtsbehörde kann sowohl ange-

meldete als auch unangemeldete Prüfungen durchführen.

- Mit dem Gesetz wird der Verbraucherschutz gestärkt. Es werden Informations- und Mitgestaltungsrechte zugunsten der betroffenen Menschen eingeführt und die Leistungserbringer zu mehr Transparenz über das Leistungsangebot, seine Qualität und über die Kosten in den Wohnformen verpflichtet.
- Die Aufsichtsbehörde beim Landesamt für Gesundheit und Soziales ist verpflichtet, zu den verschiedenen Wohnformen zu informieren und zu beraten. Dadurch sollen sich die Verbraucher einen besseren Überblick über die Qualität der angebotenen Betreuungsleistungen verschaffen können und die Vergleichsmöglichkeiten auf dem Pflege- und Betreuungsmarkt für Interessenten verbessert werden.
- In vollstationären Einrichtungen wird ein Mitspracherecht der Bewohner bei der Gestaltung und Belegung der persönlichen Wohn- und Schlafräume eingeführt. Ferner wird klargestellt, dass bei der individuellen Pflege-, Hilfe- und Förderplanung ein Recht auf Mitsprache und Einsicht in die persönlichen Unterlagen besteht.
- Die Leistungserbringer müssen künftig ein Beschwerdemanagement und Vorschlagswesen vorhalten. Alle zwei Jahre muss die Zufriedenheit der Bewohner erfragt werden.
- Das Wohnteilhabegesetz schreibt vor, dass die Pflege und Betreuung personenbezogen und mit festen Bezugspersonen zu erfolgen hat. Dem Wunsch nach gleichgeschlechtlicher Betreuung muss nach Möglichkeit entsprochen werden.
- Um einer möglichen Isolation von Menschen entgegenzuwirken, sind Leistungserbringer bei bestimmten Wohnformen zukünftig verpflichtet, diese in das Gemeinwesen, den Bezirk oder den Kiez zu öffnen und einen regen Austausch auch mit Menschen außerhalb der Wohnform zu fördern. Gemeinsam mit Angehörigen, Nachbarn oder bürgerschaftlich engagierten Menschen soll eine bessere Kommunikation erreicht werden.

#### 2. Das zivilrechtliche Heimrecht

Die zivilrechtlichen Vorschriften über Vertragsschluss, Leistungspflichten, Entgelterhöhungen und Kündigungen von Verträgen über Wohnen mit Betreuungsleistungen sind in dem „Wohn- und Betreuungsvertragsge-  
setz - WBVG - enthalten. Dieses Gesetz regelt Ein-





zelheiten zum Abschluss von Verträgen über Wohnraum in Altenheimen. Bei einer solchen Heimunterbringung ist damit das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anzuwenden.

**Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG) vom 29. Juli 2009**  
(BGBl. I S. 2319)

#### Inhaltsübersicht

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich
- § 3 Informationspflichten vor Vertragschluss
- § 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer
- § 5 Wechsel der Vertragsparteien
- § 6 Schriftform und Vertragsinhalt
- § 7 Leistungspflichten
- § 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs
- § 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage
- § 10 Nichtleistung oder Schlechteistung
- § 11 Kündigung durch den Verbraucher
- § 12 Kündigung durch den Unternehmer
- § 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umgangskosten
- § 14 Sicherheitsleistungen
- § 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen
- § 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen
- § 17 Übergangsvorschrift

Wichtig: Die speziellen Regelungen des WBVG finden nicht nur in den klassischen Altenheimen Anwendung. Auch in den Fällen, in denen getrennte Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern über die Wohnung oder das Appartement einerseits und die Betreuungs- und Pflegeleistung andererseits abgeschlossen worden sind, kann das WBVG Anwendung finden, wenn die beiden Verträge rechtlich zwingend voneinander abhängig sind oder wenn eine tatsächliche Einheit zwischen Wohnen und Betreuung vorliegt. Ob das Gesetz auch für Verträge über das sogenannte „**Betreute Wohnen**“ gilt, muss im Einzelfall geprüft werden (siehe unten Teil II).

### 3. Grundregeln des WBVG

- Der Betreiber muss den Bewohner rechtzeitig vor Vertragsschluss in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der speziell für den Bewohner in Betracht kommenden Leistungen informieren.
- Dazu gehören die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihre Nutzungsbedingungen und die Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen.
- Zu der Darstellung gehören die Pflege- und Be-

treuungsleistungen, Informationen über die Verpflegung sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils zu zahlenden Entgelte.

- Weiter informiert werden muss über die Voraussetzungen, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können.
- Der Vertrag wird dann grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- War der Bewohner schon beim Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig, muss der Vertrag von einem Bevollmächtigten oder von seinem Betreuer genehmigt werden.
- Der Vertrag endet automatisch mit dem Tod des Bewohners. Mit Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt in der Einrichtung geführt haben, wird der Vertrag noch drei Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen.

### 4. Die Kosten der Altenheimunterbringung

Die Kosten für Unterbringung, Pflege und Versorgung werden für Bewohner, die Leistungen der Sozialhilfe oder der sozialen Pflegeversicherung in Anspruch nehmen, nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches (SGB XI und SGB XII) festgelegt. Nach § 7 Abs. 2 Satz 1 WBVG kann die Entgelthöhe zwischen den Parteien nicht frei vereinbart werden. Das Entgelt muss vielmehr insgesamt und nach seinen einzelnen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen sein. Maßstab für die Angemessenheit ist dabei die Kostenübernahme der Sozialhilfeträger nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (OLG Celle v. 14.1.2015 - 13 U 170/14 -). Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen. Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf, muss der Betreiber eine Anpassung seiner Leistungen anbieten. Der Bewohner kann dieses Angebot auch nur teilweise annehmen. Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.

Eine **Entgelterhöhung** des Heimträgers bei Änderung der Berechnungsgrundlage nach § 9 WBVG bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Heimbewohners. Eine davon abweichende Vereinbarung, die ein einseitiges Entgelterhöhungsrecht des Heimträgers vorsieht, ist gemäß § 16 WBVG unwirksam (BGH v. 12.5.2016 - III ZR 279/15 -). Die formularmäßige Vereinbarung eines **einseitigen Entgelterhöhungsrechts** des Heimträgers in Wohn- und Betreuungsverträgen benachteiligt den Verbraucher unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB, da sie wesentli-





chen vertragsrechtlichen Grundsätzen widerspricht und dem Gesetzeszweck, den Heimbewohner als gleichberechtigten Verhandlungs- und Vertragspartner zu stärken, zuwiderläuft (BGH v. 12.5.2016 - III ZR 279/15 -). Eine Rückforderung bereits gezahlter Erhöhungsbeträge durch Heimbewohner ist in der Regel nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen (vgl. hierzu LG Berlin v. 27.11.2019 - 65 S 112/19 -). Denn Heimbewohner dürften regelmäßig nicht gewusst haben, dass sie zur Zahlung nicht verpflichtet sind.

## 5. Kündigung durch den Bewohner

Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf des selben Monats schriftlich kündigen. Gibt es verschiedene Verträge über Wohnraum und über Pflege- oder Betreuungsleistungen, die inhaltlich voneinander abhängig sind, können diese nur einheitlich gekündigt werden. Der Bewohner hat zwei Sonderkündigungsrechte: In den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann er jederzeit ohne besonderen Grund und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Anschließend ist eine fristlose Kündigung jederzeit aus wichtigem Grund möglich, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei verschiedenen Verträgen (Wohnen und Betreuung) braucht der Grund zur fristlosen Kündigung nur bei einem Vertrag vorzuliegen; auch der andere Vertrag ist dann fristlos kündbar. Wurden der Vertrag über Wohnraum und der Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen jeweils mit einem anderen Anbieter-Unternehmer geschlossen und kündigt einer der Unternehmer seinen Vertrag, dann kann der Bewohner alle anderen Verträge ebenfalls sofort kündigen.

## 6. Kündigung durch den Wohnheim-Betreiber

Der Betreiber-Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen, etwa wenn er den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird oder wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil der Bewohner eine ihm angebotene Anpassung der Leistungen nicht annimmt, oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Der Unternehmer kann auch dann kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit mindestens einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgeltes für zwei Monate. Bei Zahlungsverzug ist eine fristlose Kündigung möglich,

wenn der Unternehmer vorher erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. Im Übrigen beträgt die Kündigungsfrist für den Unternehmer einen Monat. Hat der Unternehmer wegen Betriebseinstellung oder Veränderung gekündigt, muss er dem Bewohner eine angemessene Ersatzleistung und Unterkunft anbieten und ggf. auch Umzugskosten tragen.

## 7. Altverträge

Das WBVG ist auf Heimverträge nach dem HeimG, die vor dem 1.10.2009 geschlossen wurden, seit dem 1.5.2010 anzuwenden. Zum Nachteil des Verbrauchers abweichende Regelungen dieser Verträge wurden mit diesem Stichtag unwirksam. Soweit eine schriftliche Anpassung eines bestehenden Vertrags notwendig ist, ist der Bewohner entsprechend den Vorgaben des § 3 WBVG zu informieren (Weber NZM 10, 337 (342)).

## Teil II Abgrenzung

### 8. Anwendbarkeit des WBVG

Das WBVG findet immer Anwendung, wenn ein Vertrag zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen geschlossen wird. Dabei müssen die Pflege- oder Betreuungsleistungen nicht vom Wohnraumvermieter zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden; denkbar sind auch Verträge mit anderen Unternehmern, etwa mobilen Hilfsdiensten.

Dem Heimcharakter steht auch nicht entgegen, wenn der Träger der Einrichtung die Betreuungsleistungen durch einen Pflegedienst erbringen lässt, welcher im Rahmen der häuslichen Pflege auch gegenüber Dritten (ambulant) tätig wird (zum früheren Heimgesetz vgl. OVG Frankfurt/Oder v. 1.12.1999 - 4 B 127/99). Es kann auch ein sogenannter typengemischter Vertrag vorliegen, auf den Vorschriften des Mietrechts, des Dienstvertragsrechts und des Kaufrechts Anwendung finden (BGH v. 21.4.2005 - III ZR 293/04 -). Der BGH hält es dann grundsätzlich für zulässig, im Mietvertrag zugunsten des Vermieters das Kündigungsrecht bei sich verschlechterndem Gesundheitszustand des Mieters analog der Regelung des früheren Heimgesetzes zu vereinbaren. Das WBVG kann auch dann Anwendung finden, wenn für die Wohnung ein Mietvertrag und getrennt davon für die Betreuung ein Betreuungsvertrag unterschrieben wurden, der Vermieter aber sicherstellt, dass eine Betreuung seinen Miethaltern tatsächlich angeboten wird.

### 9. Unanwendbarkeit des WBVG

Das WBVG ist nicht direkt anwendbar, wenn es sich bei den Betreuungsleistungen nur um untergeordnete





Leistungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG handelt. Neben den dort genannten Beispielen der Vermittlung von Pflege- und Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung und der Bereitstellung von Notrufdiensten stellen auch andere Serviceleistungen wie Hausmeister-, Fahr-, Begleit-, Besuch- oder Sicherheitsdienste bloß allgemeine Unterstützungsleistungen dar (OLG Celle v. 14.1.2015 - 13 U 170/14 -).

Gegenbeispiel: Bei Vertragsleistungen, die eine Beaufsichtigung des Bewohners einer Dementenwohnge meinschaft "rund um die Uhr" zum Inhalt haben, handelt es sich nicht mehr um allgemeine Unterstützungsleistungen i. S. des § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG (OLG Celle a.a.O.).

## 10. Entscheidungshilfen

Nach Ansicht des bekannten Immobilienrechtsanwalts Drasdo (NZM 13, 289) gilt folgendes:

*Ob „Betreutes Wohnen“, „Service-Wohnen“ oder eine sonstige altersgerechte Wohnform gegeben ist, ist unabhängig von der vertraglichen Bezeichnung zu bestimmen; maßgeblich sind allein die tatsächlichen Umstände. Da ein „Betreutes Wohnen“ neben den angebotenen Serviceleistungen auch voraussetzt, dass eine selbstständige, insbesondere von anderen Bewohnern unabhängige Haushaltsführung möglich bleibt, muss bei allen Einrichtungen, in denen dies nicht möglich ist und somit ein Versorgungscharakter im Vordergrund steht, das öffentlich-rechtliche Heimrecht und damit zivilrechtlich auch das WBVG Anwendung finden. Fehlt es an einer entsprechenden Zusage über die Versorgung, wird für den Fall des Eintritts von Pflegebedarf sogar eine Kündigungsmöglichkeit des Betreibers vorgesehen, kann ein „Heim“ nicht vorliegen.*

Für die Einordnung eines Vertrags als dem WBVG unterliegenden Heimvertrag kommt es weiterhin maßgeblich auf die Höhe der Betreuungspauschale an. Liegt eine gesondert vereinbarte Betreuungspauschale für den Grundservice erheblich über 20 % der Miete einschließlich Betriebskosten, kommt ihr keine untergeordnete Bedeutung, so dass das WBVG gilt (vgl. BGH v. 21.4.2005 - III ZR 293/04 -; BGH v. 26.9.2013 - IX ZR 3/13 -).

## § 1 WBVG - Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Unerheblich ist, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Das Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.

...

## Teil III Betreutes Wohnen

In den letzten Jahren wird verstärkt für ältere Mitbürger das sogenannte „Betreute Wohnen“ angeboten, bei dem neben der Vermietung einer Wohnung oder eines Appartements zusätzliche Betreuungsleistungen mit angeboten werden. Diese auch als „Service-Wohnen“ bezeichneten Wohnformen bieten eine Alternative zur traditionellen Heimversorgung im Altenheim.

In jüngerer Zeit werden von Betreibern auch sog. **Altenwohngemeinschaften** angeboten. Hierfür werden z. B. große Mietwohnungen umgenutzt und es werden Pflege- und Betreuungsleistungen angeboten. Hierbei stellen sich die gleichen Rechtsfragen wie beim Betreuten Wohnen (VG Hannover v. 21.9.2011 - 11 A 913/10 -).

## 11. Der Begriff des „Betreuten Wohnens“?

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) veröffentlichte 2006 die **DIN-Norm 77800** „Qualitätsanforderungen für Anbieter Betreuten Wohnens für ältere Menschen“, in der Mindeststandards beschrieben sind. Rechtlich verbindlich sind diese jedoch nicht. Beim „Betreuten Wohnen“ liegt der Schwerpunkt darauf, dass die Bewohner nach wie vor einen eigenen Hausstand führen und dabei durch Betreuungs- und Dienstleistungen unterstützt werden. Zum Teil werden diese direkt im Mietvertrag mit vereinbart. In der Regel wird allerdings ein besonderer Betreuungs- oder Servicevertrag mit einem Betreuungsunternehmen abgeschlossen; dazu gehören sowohl Privatfirmen als auch Wohlfahrtsverbände, die mobile häusliche Pflege anbieten. Mit dem Betreuungsvertrag bucht der Bewohner gegen eine monatliche Pauschale einen Grundservice. Zusätzlich werden oft Wahlleistungen angeboten, die im Einzelfall als Ergänzung individuell abgerufen werden können.





Zu den **Grundleistungen** zählen z.B. oft: ein Hausnotruf, Stellung von Ansprechpartnern und Kontaktpersonen zur Vermittlung kleinerer Besorgungen, Dienstleistungen und die Beratung sowie auch die kurzfristige Betreuung im Krankheitsfall. Als **Wahlleistungen** können bei Bedarf Unterstützung bei der Körperpflege, medizinischen Versorgung, Wohnungseinigung, Verpflegung, Begleitung zu Arztbesuchen etc. bestellt werden. Zum Teil werden gesellige und kulturelle Freizeitangebote für die Bewohner der Wohnanlage organisiert und angeboten. In manchen Anlagen für „Betreutes Wohnen“ gibt es auch Aufenthaltsräume, Therapierräume oder angeschlossene Pflege- und Behandlungseinrichtungen. In solchen Fällen nähert sich das Angebot den klassischen Heimen an. Hierbei ist dann zu entscheiden, ob für die Unterbringung das Mietrecht oder das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG anzuwenden ist (siehe zur Abgrenzung oben, Teil II).

## 12. Barrierefreies Wohnen

Der Anbieter für „Betreutes Wohnen“ muss sicherstellen, dass die Betreuungsleistungen in der Wohnanlage auf Dauer und in guter Qualität angeboten werden. Er muss die räumlichen Voraussetzungen dafür schaffen, gegebenenfalls Gemeinschaftsräume zur Verfügung stellen. Die einzelnen Wohnungen sollten barrierefrei nach DIN 18 025 Teil 2, also geeignet sein für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Bewohner, und sollten einen Schallschutz der mittleren Schallschutzstufe 2 nach VDI 4100 haben. Nach Abschluss des Mietvertrags hat der Mieter in der Regel keinen zwingenden Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser auf seine Kosten zusätzlich behindertengerechte Ausstattungen nachrüstet, wenn hierüber keine vertragliche Vereinbarung geschlossen wurde. Der Mieter hat aber einen Anspruch auf Genehmigung eigener Maßnahmen zur Wohnungsanpassung: Der Mieter einer Obergeschosswohnung kann beispielsweise ein schützenswertes Interesse haben, zu Gunsten eines behinderten Lebensgefährten einen Treppenlift zu installieren (BVerfG v. 28.3.2000 - 1 BvR 1460/99 -).

## 13. Checkliste für den Vertragsabschluss

Wenn ein Mieter in eine Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ einziehen möchte, sollte er folgende wichtige Gesichtspunkte prüfen:

- Vor Vertragsschluss sollte klar sein, wie sich der Preis für die Wohnung und der Preis für die Betreuungsleistungen zusammensetzen. Die beste Kostentransparenz gibt es sicherlich dann, wenn hierfür zwei getrennte Verträge abgeschlossen werden und wenn keine Betreuungsleistung oder Allgemeinkosten für Pflege und Betreuung im Mietpreis oder in den Mietnebenkosten enthalten sind.
- Für manche Betreuungs- und Pflegeleistungen kann das Unternehmen die Kosten direkt bei den Krankenkassen oder Pflegekassen abrechnen, wenn eine generelle Vergütungsvereinbarung besteht und die Leistungen ärztlich verordnet oder von der

sozialen Pflegeversicherung abgedeckt werden. Bei der Beratung vor dem Abschluss eines Betreuungsvertrags sollte definitiv geklärt werden, ob und welche Leistungen gegebenenfalls durch solche Kostenträger abgedeckt werden können. Die restlichen privat zu zahlenden Kosten des Betreuungsvertrags können unter Umständen durch kommunale Beihilfen oder durch das Sozialamt übernommen werden. Auf jeden Fall sollte diese Möglichkeit vor der Unterschrift unter den Betreuungsvertrag geprüft werden. Hierbei ist auch an das Wohngeld (siehe Info Nr. 60) zu denken.

- Vorteilhaft für den Bewohner ist es in jedem Fall, wenn er eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich derjenigen Betreuungsunternehmen hat, bei denen er Leistungen buchen möchte. Wenn er rein faktisch oder vertraglich nur auf ein Unternehmen festgelegt wird, dann gibt es in der Wohnanlage keinen Leistungs- und Preiswettbewerb. Beim Betreuungsvertrag sollte es für den Preis der Basisleistungen eine Preisanzapfungsklausel geben, die transparent ist und die einseitige, starke Preiserhöhungen durch das Betreuungsunternehmen ausschließt.
- Die Laufzeit und die Kündigungsmöglichkeiten des Mietvertrags einerseits und des Betreuungsvertrags andererseits sollten aufeinander abgestimmt sein. Es sollte im Betreuungsvertrag auch klargestellt sein, dass der Mieter diesen unabhängig von dem Mietvertrag kündigen kann, wenn er keinen Betreuungsbedarf hat; anderenfalls könnte die Auffassung vertreten werden, beide Verträge wären als Einheit nur gemeinsam kündbar (LG Kiel v. 10.1.2002 - 8 S 148/01 -). Wird in einem einheitlichen Vertrag die Wohnung gemietet und die Betreuungsleistung gebucht, ist eine isolierte Kündigung der Betreuungsleistung nicht möglich (BGH v. 16.9.2003 - VIII ZR 187/03 -).

## 14. Kostenobergrenzen

Oftmals werden für Appartements mit „Betreutem Wohnen“ höhere Mieten verlangt als für andere gleich große Wohnungen, und die Betreuungsleistungen werden noch zusätzlich abgerechnet. Das AG Hamburg-Blankenese (v. 4.1.2006 - 508 C 230/05 -) meint, dass zur Wohnfläche hier auch anteilig vorhandene Gemeinschaftsräume hinzugezählt werden dürfen.

Bei einem Preis von mehr als 20% über der ortsüblichen Miete kann eine verbotene **Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz** vorliegen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Vermieter ein am Ort vorhandenes geringes Angebot zulasten des Mieters ausgenutzt hat, um den Mietvertrag zu bekommen (vgl. LG Koblenz v. 15.12.2004 - 12 S 147/04 -).

Eine Wohnung in einem Seniorenwohnheim ist zwar eine besondere Art von Wohnung, die von einem Mietspiegel in der Regel nicht erfasst wird. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Serviceleistungen und die sonstigen Besonderheiten der Lage, der Beschaffenheit und der Ausstattung. Der Mietspiegel kann aber für solche Fälle eine Ausgangsbasis der Vergleichsmietenberechnung sein.

Durch das Angebot „Betreutes Wohnen“ kann sich ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen (vgl. AG Hannover v. 20.8.2003 - 539 C 10213/02 -: hier ein Zuschlag von 3,2%).





Verpflichtet sich der Mieter einer „Altenwohnung“ im Mietvertrag, eine Betreuungspauschale auf Grund eines zwischen dem Vermieter und einem Betreuungsunternehmen abgeschlossenen Vertrages als Teil der Miete zu zahlen, besteht (jedenfalls im Sozialen Wohnungsbau nach behördlicher Genehmigung) die Verpflichtung zur Zahlung unabhängig von der Frage, ob der Mieter die Leistung des Betreuers in Anspruch nimmt (LG Krefeld v. 10.2.1999 - 2 S 282/98 -).

Die Höhe der bei Mietbeginn vereinbarten Betreuungsleistungspauschale (Servicepauschale) kann frei „vereinbart“ werden (einige - theoretische - Grenze: § 4 WiStG). Die sog. Mietpreisbremse der §§ 556 d ff. BGB ist auf die Servicepauschale nicht anwendbar. Eine Aufschlüsselung der Pauschale muss nicht erfolgen. Während die Erhöhungen des Mietentgeltes für die Bereitstellung des Wohnraumes nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 ff. BGB erfolgt, findet für die **Erhöhung der Servicepauschale** das Mietrecht keine Anwendung (vgl. LG Mannheim v. 28.9.2007 - 1 S 60/07 -; Thier NZM 03, 264; Schlüter, Handbuch Betreutes Wohnen, S. 145; zweifelnd: Lehmann-Richter MietRB 11, 126).

Zumeist vereinbaren die Betreiber der Wohnanlage für Betreutes Wohnen eine Preisanpassungsklausel, die sich am Verbraucherpreisindex orientiert. Die relativ verbraucherfreundliche Vorschrift des § 557 b BGB für die Indexmiete beim Wohnraummietrecht muss dabei nicht beachtet werden. Es reicht aus, wenn die Klausel dem § 3 Preisklauselgesetz genügt, was zumeist der Fall ist (vgl. § 8 Preisklauselgesetz) und sie als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) darüber hinaus nicht gegen die §§ 307 ff. BGB verstößt. Unwirksame AGB-Preisanpassungsklauseln können von den Gerichten im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung angepasst werden (vgl. LG Mannheim v. 28.9.2007 - 1 S 60/07 -).

Fehlt eine Preisanpassungsklausel, kommt nur eine einvernehmliche Preiserhöhung in Betracht.

## **15. Kündigung durch den Bewohner**

Der Bewohner kann mit der normalen dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen (vgl. § 573 c BGB). Die Bindung der Laufzeit eines Servicevertrages an die Laufzeit des Mietvertrages ist grundsätzlich nicht sitzenwidrig (BGH v. 23.2.2006 - III ZR 167/05 -). Eine isolierte Kündigung des Betreuungsvertrages ist aber dann möglich, wenn beide Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern keine Koppelungen enthalten (LG Neubrandenburg v. 13.6.2012 - 1 S 139/11 -).

## **16. Kündigung durch das Wohnungsunternehmen**

Mieter, die nicht in Alten- oder Pflegeheimen wohnen, sondern das sog. Service Wohnen in Anspruch nehmen, sind nach Ansicht des Gesetzgebers nicht

schutzbedürftiger als sonstige alte Menschen, die in „normalen“ Mietwohnungen wohnen.

## **17. Wechsel des Wohnungsunternehmens, beispielsweise durch Verkauf**

Im Hinblick auf den Mietvertrag gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Der neue Erwerber tritt danach in den alten Mietvertrag ein. Sind die Serviceleistungen im Rahmen des Wohnungsmietvertrags mitvereinbart worden, gehen auch sie auf den neuen Erwerber über, wenn der Schwerpunkt des einheitlichen Vertrags auf der Wohnraumüberlassung liegt. Andernfalls gelten die Vertragsvereinbarungen des Servicevertrages. Hinsichtlich eines separat abgeschlossenen Betreuungs- oder Servicevertrags richtet sich dessen Schicksal nach den vertraglichen Vereinbarungen. In der Regel gibt es bei einem Wechsel der Betreuungsfirma ein außerordentliches Kündigungsrecht des Servicevertrags.

Problematisch ist es, wenn der Eigentümer einer Wohnung an einen gemeinnützigen Verein oder an eine gGmbH vermietet und vermietet dieser gemeinnützige Träger die Wohnung an eine von ihm betreute Person weiter, so kann letztere sich gegenüber dem Räumungsverlangen des Eigentümers oder Erwerbers nicht auf den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts berufen. § 565 BGB findet weder unmittelbar noch entsprechend Anwendung (BGH v. 3.7.1996 - VIII ZR 278/95 -; Kammergericht v. 23.8.2012 - 8 U 22/12 -).

**18. Ausführliche Informationen und Hilfestellungen** für die Entscheidung zwischen verschiedenen Einrichtungen gibt es beispielsweise beim „KDA Kuratorium Deutsche Altershilfe“, An der Pauluskirche 3 in 50677 Köln, Tel. 0221 – 9318470 (im Internet: [www.kda.de](http://www.kda.de)).

