



verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz

WOHN-PFLEGE- GEMEINSCHAFTEN IN RHEINLAND-PFALZ

Grundlagen der Vertragsgestaltung

WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN IN RHEINLAND-PFALZ

A	WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN ALS ALTERNATIVE ZUM ALLEINLEBEN IM EIGENEN HAUSHALT	3
B	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN	4
C	GEMEINSCHAFTSVEREINBARUNG EINER WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT	6
	1. Gemeinschaftsvereinbarung der selbstorganisierten Wohn-Pflege-Gemeinschaft	7
	2. Gemeinschaftsvereinbarung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Trägerverantwortung bei bestehendem Mitwirkungsgrremium	11
D	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DES MIET- UND DIENST(LEISTUNGS)VERTRAGSRECHTS SOWIE DER GESAMTSCHULDVERHÄLTNISSE	13
E	MIETVERTRAG	17
	1. Einzelmietvertrag zwischen Vermieter und Mitgliedern der Wohn-Pflege-Gemeinschaft	19
	2. Gesamtmietvertrag zwischen Vermieter und Wohn-Pflege-Gemeinschaft als Mietergemeinschaft	24
	3. Generalmietvertrag und Untermietverträge mit den Mitgliedern der Wohn-Pflegegemeinschaft	26
	3.1. Generalmietvertrag zwischen Immobilieneigentümer und einem Träger als Generalmieter	26
	3.2. Untermietverträge zwischen dem Generalmieter (Untervermieter) und den Mitgliedern der Wohn-Pflege-Gemeinschaft	27
	4. Besonderheit: Wohn-Pflege-Gemeinschaft in einer Wohnungs-Eigentums-Anlage	28
F	VERTRAG ÜBER BETREUUNGS- UND UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN	29
G	PFLEGEVERTRAG	35
H	BEHANDLUNGSPFLEGE-VERTRAG	41
	ABKÜRZUNGEN	43
	GLOSSAR	43
	BERATUNGSANGEBOTE IN RHEINLAND-PFALZ	46

Hinweis: Die Ausführungen und Anregungen in dieser Broschüre basieren auf der geltenden Rechtslage im Zeitpunkt der Drucklegung (Dezember 2015).

A WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN ALS ALTERNATIVE ZUM ALLEINLEBEN IM EIGENEN HAUSHALT



Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollen dem Wunsch der Menschen Rechnung tragen, auch dann im gewohnten sozialen Umfeld möglichst selbstbestimmt wohnen zu können, wenn Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen ein Alleinleben nicht mehr zulassen.

Als Wohn-Pflege-Gemeinschaft (WPG) wird hier eine Wohnform bezeichnet, die es älteren und hilfe- bzw. pflegebedürftigen Menschen ermöglichen soll, gemeinsam zu wohnen und gemeinsam die Unterstützungsangebote zur Bewältigung des Alltags zu nutzen. Hinzukommen kann je nach individuellem Bedarf die pflegerische und behandlungspflegerische Versorgung im häuslichen Umfeld. Es ist also eine Form der ambulanten Versorgung.

An die Verbraucherzentrale-Rheinland-Pfalz werden immer wieder Fragen herangetragen, die sich auf die Inhalte der zu schließenden Verträge beziehen. Da-

her haben wir für die potentiellen Bewohnerinnen und Bewohner* und deren Angehörige sowie für Initiatoren von Wohn-Pflege-Gemeinschaften Erläuterungen erarbeitet, die wichtige vertragsrechtliche Aspekte unter Berücksichtigung des Verbraucherschutzes behandeln.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, dass die Bewohner Regeln zur Gestaltung ihres Zusammenlebens und ihrer Rechtsbeziehungen untereinander aufstellen. Insofern befasst sich die Broschüre neben den mit Dritten zu schließenden Verträgen auch mit dem Abschluss einer Gemeinschaftsvereinbarung durch die Bewohner.

Mit den Grundlagen der Vertragsgestaltung wird der Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz (LZG) ergänzt.

** Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen sind immer beide Geschlechter gemeint, auch wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet wird.*

B RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

Um ihren gesamten Hilfe- und Unterstützungsbedarf zu decken, müssen die Bewohner einer WPG Leistungen verschiedener Anbieter in Anspruch nehmen und mit diesen entsprechende Verträge schließen. Hierzu zählen insbesondere der Mietvertrag sowie ein Vertrag oder mehrere Verträge über Unterstützungsleistungen bei der Bewältigung des Alltags. Zu letzteren gehören neben hauswirtschaftlichen Leistungen wie der Unterstützung bei der Reinigung der Wohnung, dem Kochen, der Wäscheversorgung und dem Einkaufen auch verwaltende, organisatorische, betreuende und das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten. Hinzu kommen bei entsprechendem Bedarf ein Vertrag über die individuelle pflegerische Versorgung sowie der Behandlungspflegevertrag über die Durchführung von Leistungen der häuslichen Krankenpflege wie zum Beispiel der Gabe von Medikamenten. Darüber hinaus bietet es sich an, die (Rechts-)Beziehungen der Bewohner untereinander zu regeln.

Die Gestaltung der Vertragsbeziehungen zwischen den Bewohnern und dem Vermieter bzw. den Dienstleistern kann sich darauf auswirken, welche gesetzlichen Bestimmungen zum Tragen kommen.

Wird die WPG von einem Träger gegründet und steht sie in dessen Verantwortung (= **Trägermodell**), greifen neben Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zusätzlich die ordnungsrechtlichen Vorschriften des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG). Das bedeutet, dass die in diesem Gesetz beschriebenen Anforderungen an den Betrieb einer solchen WPG erfüllt werden müssen.

Das heißt unter anderem:

- Es muss sichergestellt sein, dass die Bewohner unter den verschiedenen Anbietern von Unterstützungs-, Betreuungs-, Teilhabe- und Pflegeleistungen frei wählen können,
- in der Wohngemeinschaft höchstens zwölf pflegebedürftige Bewohner leben und
- ein Organisations- und Verantwortungskonzept vorliegt.

Träger einer solchen ambulant betreuten Wohngemeinschaft können Dienstleister wie Pflegedienste, Betreuungsdienste oder Hauswirtschaftsdienste aber auch Kommunen, Bürgervereine, Genossenschaften oder Einzelpersonen sein.

Werden Verträge über die Anmietung von Wohnraum mit Verträgen über Teilhabe- und/oder Pflegeleistungen und Verpflegung verbunden und ist der eine Vertrag von dem Bestand des anderen Vertrages abhängig, wird die Wohngemeinschaft rechtlich wie eine stationäre Einrichtung im Sinne des § 4 LWTG behandelt. Dann unterliegt sie einerseits den strenger ordnungsrechtlichen Anforderungen und zusätzlich den speziellen zivilrechtlichen Bestimmungen nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG). Dasselbe gilt, wenn die Anbieter für die verschiedenen Leistungen nicht frei gewählt werden können.

Für eine Anwendung des WBVG reicht es bereits aus, wenn über die Unterkunft und die Pflegeleistungen oder über die Unterkunft und Betreuungsleistungen mit demselben Anbieter ein Vertrag oder mehrere Verträge geschlossen werden. Darauf, ob auch die Verpflegung, das meint in diesem Zusammenhang Einkaufen und Kochen, durch den Anbieter erfolgt, kommt es nicht an.

Wohngemeinschaften, die von den Bewohnern oder von ihren vertretungsberechtigten Personen gemeinschaftlich gegründet und selbstbestimmt organisiert

und verwaltet werden, unterliegen nicht den spezialgesetzlichen Regelungen des LWTG oder des WBVG. Für die Gestaltung der Vertragsbeziehungen in solchen **selbstorganisierten Wohngemeinschaften** kommen ausschließlich die Vorschriften des BGB zum Tragen.

Unabhängig vom Wohngemeinschaftsmodell sind bei der Gestaltung der Vertragsbeziehungen die auf Wohngemeinschaften abzielenden Vorschriften des Pflegeversicherungsgesetzes (Elftes Buch Sozialgesetzbuch – SGB XI) im Blick zu behalten.

Erbringen Anbieter in einer Wohngemeinschaft Leistungen in einem Umfang, der dem einer stationären Einrichtung entspricht, besteht kein Anspruch auf den Wohngruppenzuschlag nach § 38a Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) in Höhe von monatlich 205,00 Euro (Stand 01.01.2016). Auch die Anschubfinanzierung zur Gründung von Wohngemeinschaften nach § 45e SGB XI von maximal 10.000 Euro pro WPG steht dann nicht zu. Es wird nämlich grundsätzlich verlangt, dass die Bewohner im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Tätigkeiten in der WPG übernehmen.

Um sowohl bei einer von einem Anbieter verantworteten WPG wie auch bei einer selbstorganisierten WPG den ambulanten Charakter zu erhalten, ist es also geboten, dass

- ❑ die Anbieter der verschiedenen Leistungen von den WPG-Mitgliedern ohne Einschränkung frei gewählt werden können,
- ❑ Verträge über Miete und Pflegeleistungen oder Verträge über Miete und Betreuungsleistungen getrennt voneinander geschlossen werden und der eine Vertrag nicht von dem Abschluss und Bestand des jeweils anderen Vertrages abhängig ist,
- ❑ unabhängig von der pflegerischen Versorgung eine Person mit Aufgaben der Betreuung und der hauswirtschaftlichen Unterstützung gemeinschaftlich von den WPG-Bewohnern beauftragt wird,
- ❑ kein Anbieter einer WPG oder ein Dritter eine Vollversorgung wie in einer stationären Einrichtung anbietet oder gewährleistet,
- ❑ aus dem Konzept für die WPG bzw. aus den Verträgen hervorgeht, dass zumindest die Möglichkeit besteht, dass sich die Bewohner und/oder ihr soziales Umfeld (zum Beispiel Angehörige oder Freunde) bei den Aufgaben zur Alltagsbewältigung aktiv einbringen.

C GEMEINSCHAFTSVEREINBARUNG EINER WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT



Mit dem Abschluss von Verträgen über die Wohnraummiete, Betreuungs- und Unterstützungsleistungen sowie über die pflegerische Versorgung regeln die Bewohner oder die Gemeinschaft als Ganzes ihre Rechtsbeziehungen im Außenverhältnis.

Daneben empfiehlt es sich, dass die Bewohner ihre untereinander bestehenden Rechte und Pflichten, also ihre Rechtsbeziehung im Innenverhältnis festlegen. Dafür bietet es sich an, eine Gemeinschaftsvereinbarung zu schließen. Zweck einer solchen Vereinbarung ist es, das Miteinander in der WPG zu gestalten, Kriterien für zu treffende Entscheidungen festzulegen, gemeinsame Interessen gegenüber Dritten zu vertreten und die Gemeinschaft betreffende Geschäfte zu tätigen. Die Vereinbarung sollte der Klarheit und der Verbindlichkeit wegen schriftlich fixiert sein und vor Einzug in die WPG von den Bewohnern durch Unterschrift anerkannt werden.

Dieser Grundsatz gilt zunächst einmal unabhängig davon, ob es sich um eine trägerverantwortete oder selbstorganisierte WPG handelt.

Für die Vertretung der Gemeinschaftsinteressen in einer trägerverantworteten WPG ist allerdings nach dem LWTG noch ein spezielles Gremium zu gründen, das bei Entscheidungen und Maßnahmen des Trägers mitwirkt. Die Einzelheiten zu Aufgaben und Rechten eines solchen Gremiums sind in den §§ 16 bis 29 der Landesverordnung zur Durchführung des LWTG (LWTG-DVO) geregelt.

1. GEMEINSCHAFTSVEREINBARUNG DER SELBSTORGANISIERTEN WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT

Ist in der Vereinbarung festgelegt, dass die Bewohner eigenverantwortlich oder mit Unterstützung von Angehörigen Entscheidungen über die Organisation ihres Zusammenlebens treffen, reicht das nach Empfehlungen des Spitzenverbandes der Pflegekassen aus, um die für eine ambulante Versorgungsform zu fordernde aktive Mitgestaltung durch die Bewohner und damit die Voraussetzungen für den Anspruch auf den Zuschlag der Pflegeversicherung für Wohngemeinschaften zu erfüllen.

Die Inhalte der Gemeinschaftsvereinbarung einer selbstorganisierten WPG sind flexibel nach den Bedürfnissen der WPG-Mitglieder gestaltbar. An verschiedene Formalien und Regelungen für spezielle Angelegenheiten sollte dabei gedacht werden.

Regelung formaler Abläufe in Gemeinschaftsvereinbarungen

Regelmäßige Treffen

Es empfiehlt sich zu vereinbaren, wie häufig die Gemeinschaft üblicherweise, also ohne dass besondere Gründe es erfordern, offiziell zu einer Sitzung zusammen kommt, zum Beispiel viermal im Jahr.

Vorzusehen wäre auch, dass im Bedarfsfall außerordentliche Treffen einberufen werden können.

Teilnahme an den Gemeinschaftssitzungen

Teilnahmeberechtigt sollten nur die Mitglieder der WPG und/oder deren Bevollmächtigte bzw. gerichtlich bestellten Betreuer sein.

Steht die WPG in der Verantwortung eines Trägers, könnte auch diesem bzw. einer von ihm benannten vertretungsberechtigten Person gestattet werden, beratend an den Sitzungen teilzunehmen.

Ebenso kann es sinnvoll sein, wenn bei einer nicht trägerverantworteten WPG ein Vertreter des Dienstleisters für die Alltagsbewältigung und Betreuung sowie des Dienstleisters für die hauswirtschaftliche Versorgung beratend zur Teilnahme berechtigt ist.

Bei beiden WPG-Modellen sollte aber auch die Möglichkeit vorgesehen werden, Träger/Dienstleister zu einzelnen Tagesordnungspunkten von der Teilnahme auszuschließen.

Stimmrecht

Alle Mitglieder der WPG haben jeweils eine Stimme. Bei Abwesenheit kann das Mitglied sein Stimmrecht schriftlich auf eine Person seines Vertrauens übertragen.

Den beratend teilnehmenden Trägern und Dienstleistern bzw. deren Vertretern ist kein Stimmrecht einzuräumen.

Wahl eines Sprechers/Vorsitzenden

Zur Stärkung ihrer Handlungsfähigkeit und zur Umsetzung gefasster Beschlüsse, kann die Gemeinschaft einen Sprecher und einen Stellvertreter wählen. Beim Trägermodell ist nach § 18 LWTG-DVO die Wahl eines Vorsitzenden der Bewohnervertretung ausdrücklich vorgesehen.

Ausgeschlossen werden sollte, dass ein Träger oder Dienstleister einschließlich ihrer Vertreter und Mitarbeiter zum Sprecher gewählt wird.

Aufgaben eines Sprechers/Vorsitzenden

Sprecher/Vorsitzende sind regelmäßig dafür zuständig, Anträge zur Tagesordnung der Gemeinschaftssitzungen entgegen zu nehmen, die Tagesordnung zu erstellen, zur Sitzung einzuladen und ggf. die Moderation der Sitzung zu übernehmen sowie ein Protokoll über Ergebnisse und gefasste Beschlüsse zu fertigen.

8 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Ein Sprecher/Vorsitzender ist regelmäßig für Fragen zuständig, die die Gemeinschaft als Ganzes betreffen. Das sind insbesondere Fälle, in denen die WPG-Mitglieder als Auftraggeber-Gemeinschaft auftreten. Hier wäre der Sprecher/Vorsitzende als Ansprechpartner für die Träger, Dienstleister sowie für Bewerber um einen WPG-Platz vorzusehen.

Der Sprecher hat grundsätzlich nur repräsentative und moderierende Aufgaben. Zur rechtlichen Außenvertretung, zum Beispiel der Unterzeichnung eines Dienstleistungsvertrages im Namen der Auftraggeber-Gemeinschaft, müsste eine ausdrückliche Bevollmächtigung der vertretenen Mitglieder vorliegen.

❑ **Beschlussfähigkeit**

Zu denken wäre an eine Regelung, nach der zwei Drittel der Mitglieder anwesend bzw. vertreten sein müssen, damit das Gremium beschlussfähig ist.

❑ **Beschlüsse**

Entscheidungen erfolgen durch Abstimmung.

Regelung spezieller Angelegenheiten in Gemeinschaftsvereinbarungen

❑ **Einbindung der Bewohner in Tätigkeiten zur Alltagsbewältigung**

Bereits in die Gemeinschaftsvereinbarung sollte aufgenommen werden, dass die Beteiligung der Bewohner bzw. ihres sozialen Umfeldes wie Angehörige und Freunde bei der Erledigung von Tätigkeiten zur Alltagsbewältigung vorgesehen und ausdrücklich gewünscht ist. Das macht eine entsprechende Regelung in jedem einzelnen Dienstleistungsvertrag entbehrlich.

❑ **Neuaufnahme von WPG-Mitgliedern**

Wer über die Neuaufnahme eines Mitbewohners in die WPG entscheidet, hängt davon ab, welche Art von Mietverhältnis besteht (siehe Seite 19, 24, und 27).

❑ **Festlegung von Beschlussmehrheiten**

Angesichts der unterschiedlichen Tragweite von Beschlüssen ist es ratsam, abgestufte Beschlussmehrheiten festzulegen, die für die Wirksamkeit einer Entscheidung erforderlich sein sollen.

Beispiel:

- **Einstimmigkeit** bei sehr wichtigen Entscheidungen, wie dem Einzug eines neuen WPG-Mitglieds.
- **Zweidrittelmehrheit** bei grundlegenden Entscheidungen, wie dem Ausschluss von WPG-Mitgliedern aus der Gemeinschaft, dem gemeinschaftlichen Abschluss oder der Beendigung eines Vertrages mit einem Dienstleister, der Bildung und Verwendung von Rücklagen für besondere Ausgaben.
- **Einfache Mehrheit**, also mehr als die Hälfte der Anwesenden, bei sonstigen Angelegenheiten, wie Abschluss einer Hausratversicherung, Einrichten und Führen einer Haushaltskasse sowie einer Reduzierung des Beitrags zur Haushaltskasse für krankheitsbedingt abwesende Bewohner wegen der Einsparung beim Kauf von Lebensmitteln.

Unabhängig von der Vertragsart sollte die Gemeinschaft einen Beschluss über Kriterien für die Aufnahme/den Eintritt neuer Bewohner fassen.

❑ **Ausschluss/Kündigung eines Mitbewohners**

Ein WPG-Bewohner kann aus der Gemeinschaft nur ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Das kann etwa der Fall sein, wenn ein Bewohner seine Mitbewohner derart unzumutbar beeinträchtigt, dass ein Zusammenleben in der Gemeinschaft nicht mehr möglich ist. In den Gemeinschaftsvereinbarungen kann beispielhaft beschrieben werden, was als unzumutbares Verhalten anzusehen ist und welche Folgen das haben kann. Eine mögliche Folge könnte zum Beispiel eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung sein. Der tatsächli-

che Ausschluss muss dann mit der erforderlichen Mehrheit von der Gemeinschaft beschlossen werden.

Zur Umsetzung des Ausschlusses und einer nachfolgenden Kündigung bedarf es zusätzlich einer Regelung im Vertrag, zum Beispiel im gemeinschaftlichen Vertrag über Betreuungs- und Unterstützungsleistungen wie auch im Gesamtmietvertrag.

❑ **Austritt eines Bewohners und Ersatzmieterklausel bei bestehendem Gesamtmietvertrag**

Wenn ein WPG-Mitglied die Gemeinschaft verlassen will, ist dessen Kündigung unproblematisch, wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, nach der ein ausscheidendes WPG-Mitglied einen Ersatzmieter/Nachmieter stellen kann. Zieht das Mitglied aus, bevor ein Ersatzmieter gefunden ist, wird es seinen Anteil an den Mietkosten und auch an anderen Gemeinschaftskosten bis zur Neubelegung weiter zahlen müssen.

Fehlt eine solche Vereinbarung, ist der Kündigungswillige darauf angewiesen, dass die verbleibenden Mitmieter sich nachträglich damit einverstanden erklären, dass er einen Nachmieter stellt.

❑ **Festsetzung des Haushaltsgeldes**

Vom Haushaltsgeld werden die Ausgaben für Lebensmittel, Getränke, Putzmittel und sonstige regelmäßige Anschaffungen der Gemeinschaft bestritten. Die Gemeinschaft beschließt die Höhe des Betrages, der von jedem Mitglied monatlich in die Haushaltskasse einzuzahlen ist, und ob die Einnahmen und Ausgaben in einem Haushaltsbuch vermerkt werden.

❑ **Kosten der Erstausrüstung, Bildung von Rücklagen und eingebrachte Gegenstände**

Wenn für den Erstbezug gemeinschaftlich genutzte Gegenstände und Geräte, zum Beispiel Einbauküche einschließlich Herd und Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner, Geschirr, Gardinen, neu gekauft werden, bedarf es einer Einigung der beteiligten Bewohner, wie die **Kosten der Erstausrüstung** zu verteilen bzw. zu refinanzieren sind. Dabei ist im Blick zu behalten, dass nicht nur die zum Zeitpunkt

der Investition in der WPG lebenden Personen mit den Kosten belastet werden. Bewohner, die später einziehen, profitieren ebenfalls von den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, so dass unter Berücksichtigung einer üblichen Nutzungsdauer eine Formel gefunden werden muss, durch die sie an der Refinanzierung beteiligt werden.

Ebenso darf nicht vergessen werden, den Umgang mit **Gegenständen** zu regeln, die von einzelnen Bewohnern **zur gemeinschaftlichen Nutzung eingebracht** werden. Dabei sind Fragen zu klären wie: Werden eingebrachte Gegenstände vom Bewohner bei seinem Ausscheiden mitgenommen oder sollen sie in der WPG verbleiben? Müssen die anderen Bewohner einen Ablösebetrag zahlen oder werden die (Einrichtungs-)Gegenstände kostenlos überlassen?

Darüber hinaus sollte sich die Gemeinschaft darauf verständigen, **Rücklagen** zu bilden, um zum Beispiel notwendige Renovierungsarbeiten in gemeinschaftlich genutzten Räumen oder zu ersetzende Geräte und Gegenstände zu finanzieren. Eine Rücklage für Renovierungsarbeiten würde sich dann erübrigen, wenn diese im Mietvertrag als Aufgabe des Vermieters vereinbart werden.

❑ **gemeinschaftliche Entscheidung über den Abschluss oder die Beendigung von Verträgen mit Dienstleistern**

Der Anspruch auf den Wohngruppenzuschlag nach § 38a SGB XI hängt davon ab, dass die WPG-Mitglieder gemeinschaftlich einen Dienstleister beauftragen. Dieser übernimmt

- entweder die organisatorischen, verwaltenden und betreuenden Tätigkeiten oder
- die das Zusammenleben fördernden Aufgaben oder
- die hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen.

Die Aufzählung versteht sich alternativ. Das heißt, der Dienstleister muss nur für einen der drei genannten Bereiche, kann aber auch für zwei oder alle drei Bereiche gemeinschaftlich beauftragt werden.

10 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Gerade im Hinblick auf möglichst störungsfreie Abläufe in der WPG dürfte eine Absprache sinnvoll sein, nach der die Mitglieder sich auch für die nicht als Auftraggeber-Gemeinschaft beauftragten Leistungen einvernehmlich auf einen Dienstleister verständigen. Auch über eine Beendigung des Vertragsverhältnisses mit einem Dienstleister ist ein Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit zu fassen.

Versicherungsverträge

Es bedarf einer Verständigung der Bewohner, mit welchem Anbieter eine gemeinsame Hausratversicherung abgeschlossen werden soll.

Energieversorgung

Es steht auch in der Verantwortung der WPG-Mitglieder, dass sie gemeinsam einen Energieversorger auswählen und beauftragen.

Besucher

Es steht außer Frage, dass jeder einzelne Bewohner der WPG Besuch empfangen und diesen ggf. auch bei sich im Zimmer vorübergehend übernachten lassen darf.

In der Gemeinschaftsvereinbarung sollten die WPG-Mitglieder eine Regelung treffen, ob, ab welcher Dauer des Aufenthalts und in welchem Umfang ein Besucher bzw. das besuchte WPG-Mitglied sich an möglichen Mehrkosten, zum Beispiel für Lebensmittel, zu beteiligen hat.

Tierhaltung

Unabhängig von mietrechtlichen Grundsätzen (vgl. Seite 23) sollte die Gemeinschaft eine Regelung treffen, ob und unter welchen Bedingungen ein Bewohner ein eigenes Tier mit in die Wohngemeinschaft bringen kann. Das könnte zum Beispiel davon abhängig gemacht werden, dass die Versorgung des Tieres durch den Bewohner sichergestellt wird.

Um der Gemeinschaft letztlich die Entscheidung zu überlassen, wäre im Mietvertrag vorsorglich zu vereinbaren, dass die Tierhaltung, und zwar auch das Halten von Hunden und/oder Katzen, erlaubt ist.

Rauchverbot

Die Wirksamkeit von Klauseln im Mietvertrag, mit denen das Rauchen verboten oder eingeschränkt wird, ist eher fraglich. Daher wäre es Sache der Gemeinschaft, eine Vereinbarung zu treffen, nach der zum Beispiel nur Nichtraucher aufgenommen werden oder das Rauchen auf bestimmte Bereiche innerhalb und/oder außerhalb der Räumlichkeiten begrenzt ist.



Gut zu wissen:

Wenn eine Vereinbarung über die Besuchsdauer getroffen wird, sollte ein Zeitraum von sechs Wochen nicht überschritten werden. Unter Umständen könnte nämlich ein längerer Aufenthalt schon als Untermietverhältnis anzusehen sein. Auf jeden Fall muss der Vermieter über einen Besuch von mehr als sechs Wochen informiert werden.

2. GEMEINSCHAFTSVEREINBARUNG DER WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT IN TRÄGERVERANTWORTUNG BEI BESTEHENDEM MITWIRKUNGSGREMIUM

Bei diesem WPG-Modell trifft der Träger Entscheidungen und Maßnahmen in verschiedenen Angelegenheiten, die das Innenverhältnis der Gemeinschaft berühren. Geht es jedoch um Fragen des Vertragsschlusses oder der Vertragsbeendigung mit den übrigen Dienstleistern, darf die Entscheidungs- und Wahlfreiheit der Bewohner nicht eingeschränkt werden. Im Hinblick darauf empfiehlt es sich für die Bewohner einer trägerverantworteten WPG, sich wenigstens zu nachfolgenden Angelegenheiten zu verständigen:

Auswahl und gemeinschaftliche Beauftragung eines Dienstleisters

Für die gemeinschaftliche Beauftragung eines Dienstleisters bietet es sich an, dass die Bewohner das Verfahren und evtl. auch Kriterien für die Auswahl und die Entscheidung über die Beauftragung regeln.

Im Hinblick auf möglichst störungsfreie Abläufe in der WPG wäre eine Absprache sinnvoll, nach der die Mitglieder sich auch für die nicht als Auftraggeber-Gemeinschaft beauftragten Leistungen einvernehmlich auf einen Dienstleister verständigen.

Beendigung von Verträgen mit Dienstleistern

Wie für die Beauftragung sind auch für eine Beendigung des Vertragsverhältnisses mit einem Dienstleister Regeln aufzustellen.

Ausschluss/Kündigung eines Mitbewohners

Ein WPG-Bewohner kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn sein Verhalten das Zusammenleben in der Gemeinschaft unzumutbar macht.

Die Gemeinschaft kann in der Vereinbarung entsprechende Umstände und Verhaltensweisen benennen, zum Beispiel Alkoholmissbrauch oder Übergriffe auf Mitbewohner, und festlegen, welche Folgen das haben kann. Folge könnte zum Beispiel sein, dass die Gemeinschaft den Vermieter bzw. ein Mitglied des Mitwirkungsremiums den Träger auffordert, dem Bewohner zu kündigen.

Kosten der Erstausrüstung, Bildung von Rücklagen und eingebrachte Gegenstände

Auch beim Trägermodell ist es Sache der Bewohnergemeinschaft eine Regelung zu treffen, in welcher Weise und in welcher Höhe die Kosten für die Erstausrüstung verteilt und Rücklagen zum Beispiel für Renovierungen gebildet und wie mit Gegenständen umgegangen werden soll, die ein Bewohner zur gemeinschaftlichen Nutzung in die WPG eingebracht hat.

Beschlussfassung

Entscheidungen erfolgen durch Abstimmung.

Festlegung von Beschlussmehrheiten

Angesichts der unterschiedlichen Tragweite von Beschlüssen ist es ratsam, abgestufte Beschlussmehrheiten festzulegen, die für die Wirksamkeit einer Entscheidung erforderlich sein sollen. Zum Beispiel könnte eine Zweidrittelmehrheit bei der Auswahl und Beauftragung des Dienstleisters gelten.

12 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Im Übrigen gilt für das Trägermodell, dass es zum Beispiel Sache des Trägers ist, ein WPG-Konzept zu entwickeln und eine Einrichtungs- bzw. Hausordnung aufzustellen. Im Konzept, vor allem aber in einer Hausordnung, werden regelmäßig auch Angelegenheiten geregelt, die die Rechte und Pflichten der Bewohner betreffen. Die Festlegungen können sich auf die Tagesabläufe in der WPG, die Freizeitgestaltung, die Übernahme von Aufgaben durch die Bewohner, die Neuaufnahme von Bewohnern, die Tierhaltung, die Höhe des Haushaltsgeldes, den Nichtraucherchutz u. ä. beziehen.

Um beim Trägermodell eine Beteiligung der Bewohner bei Entscheidungen des Trägers zu gewährleisten, ist nach dem LWTG ein Gremium zu bilden, das die Interessen der WPG-Mitglieder gegenüber dem Träger vertritt und bei verschiedenen Entscheidungen und Maßnahmen des Trägers mitwirkt. Vorgesehen sind nach der LWTG-DVO vier verschiedene Gremienmodelle (vgl. § 18 und §§ 27 bis 29 LWTG-DVO), die jeweils die Aufgaben und Rechte der Mitwirkung übernehmen (vgl. § 24 LWTG-DVO).

Das für verschiedene Angelegenheiten vorgesehene Mitwirkungsrecht des jeweiligen Mitwirkungsremiums bedeutet nicht, dass die Bewohner unmittelbar Entscheidungen treffen können. Vielmehr ist es Aufgabe des Mitwirkungsremiums, bei Entscheidungen und Maßnahmen gegenüber dem Träger darauf hinzuwirken, dass die Vorstellungen und Wünsche der Bewohner berücksichtigt werden. Die Entscheidung obliegt aber letztlich dem Träger. Einer Zustimmung des Gremiums bedarf es dazu nicht.



Gut zu wissen:

Es bleibt den Bewohnern aber unbenommen, gemeinsam festzulegen, wie sie ihr Miteinander in der WPG gestalten wollen und welche Kriterien und Verfahrensregeln bei zu treffenden Entscheidungen gelten sollen. Die von der Gemeinschaft beschlossenen grundsätzlichen Vorstellungen könnten dem Mitwirkungsremium zum Beispiel als »Leitfaden« für seine Tätigkeit und seine Beschlussfassungen dienen. Für die Inhalte eines solchen »Leitfadens« können die vorgenannten Vorschläge für eine Gemeinschaftsvereinbarung herangezogen werden.

D ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DES MIET- UND DIENST(LEISTUNGS)VERTRAGSRECHTS SOWIE DER GESAMTSCHULDVERHÄLTNISSE



Für das Leben und die Versorgung in einer von einem Träger verantworteten Wohngemeinschaft wie auch in einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft ist es unvermeidbar, dass verschiedene Verträge geschlossen werden. Dabei kommen folgende Vertragsarten vor:

- der Mietvertrag über die Nutzung der Räumlichkeiten,
- der Dienstleistungsvertrag, und zwar über
 - Unterstützungs- und Betreuungsleistungen und nach § 38a Abs. 1 Nr. 3 SGB XI,
 - Pflegeleistungen und
 - ggf. Maßnahmen der ärztlich verordneten Behandlungspflege.

Für diese Vertragsarten gelten einige allgemeine Rechtsgrundsätze, die immer wieder einmal zu Irritationen und Nachfragen führen. Diese Grundsätze werden nachstehend angesprochen, bevor auf den Inhalt der Verträge eingegangen wird.

❑ Allgemeine Geschäftsbedingungen in Miet- und Dienstleistungsverträgen

Bei den zwischen dem Vermieter und den Dienstleistern auf der einen und den Bewohnern der WPG auf der anderen Seite geschlossenen Vereinbarungen handelt es sich regelmäßig um Verträge in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Solche AGB liegen immer dann vor, wenn

- ein Unternehmer (dazu gehören auch Vermieter und gewerbliche oder selbstständig tätige Dienstleister)
- für eine Vielzahl von Verträgen
- Vertragsbedingungen vorformuliert und verwendet.

Um eine »Vielzahl« handelt es sich nach der Rechtsprechung bereits dann, wenn vorformulierte Verträge für drei Verbraucher verwendet werden sollen.

Nach den Grundsätzen des AGB-Rechts gilt: Wird von einer gesetzlichen Bestimmung zum Nachteil der Verbraucher abgewichen, ist die entsprechende Vertragsbedingung unwirksam und wird nicht Inhalt des Vertrages. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt dann die gesetzliche Regelung (§ 306 Abs. 2 BGB).

Gut zu wissen:

- Wird eine einzelne Bestimmung zwischen dem Vermieter/Dienstleister und einem WPG-Mitglied konkret ausgehandelt, unterliegt diese eine Bestimmung nicht dem AGB-Recht. Für alle anderen Klauseln bleibt es dabei, dass es sich um AGB handelt.
- Zulässig ist eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung dann, wenn es sich um eine Vereinbarung zu Gunsten des Verbrauchers handelt.

❑ Vertragspartner

Bei Verträgen handelt es sich um Willenserklärungen, die mindestens zwei Personen übereinstimmend abgeben. Diese beteiligten Personen sind im Vertrag namentlich zu nennen.

Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur der Name des Vermieters, Pflegedienstes oder sonstigen Dienstleisters, sondern auch der Name des Inhabers bzw. der Name der vertretungsberechtigten Person, zum Beispiel der Geschäftsführer, genannt wird.

Sollte das WPG-Mitglied durch einen Bevollmächtigten oder Betreuer vertreten sein und der Vertreter den Vertrag unterzeichnen, ist klar zu stellen, dass er **im Namen des Pflegebedürftigen** und nicht in eigenem Namen handelt. Das ist hinter dem Namen des Leistungsempfängers durch folgenden Zusatz kenntlich zu machen:

 »vertreten durch ihren/seinen Bevollmächtigten/Betreuer, Herrn/Frau ... «.

Vor der Unterschrift des Bevollmächtigten kann das Kürzel »i. V.« verwendet werden.

Fehlen die entsprechenden Zusätze, ist das WPG-Mitglied zwar Leistungsberechtigter, der Bevollmächtigte oder der Betreuer aber Vertragspartner des Pflegedienstes. Es würde sich damit um einen »Vertrag zu Gunsten Dritter« handeln, so dass der Bevollmächtigte/Betreuer zur Erfüllung des Vertrages verpflichtet ist. Das gilt vor allem für die Zahlung der Vergütung. Das kann zur Folge haben, dass zum Beispiel ein Antrag auf Hilfe zur Pflege vom Sozialhilfeträger abgelehnt wird, weil ein Dritter sich bereits zur Kostentragung verpflichtet hat (§ 2 SGB XII).

❑ Salvatorische Klausel

Die »Salvatorische Klausel« taucht häufig am Schluss eines Vertrages auf und ist manchmal mit »Sonstiges« oder »Schlussbemerkung« überschrieben. Mit dieser Klausel soll immer eine Regelung für den Fall getroffen werden, dass sich einzelne vertragliche Vereinbarungen als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder sich herausstellt, dass der Vertrag Fragen nicht regelt, die eigentlich hätten gere-

gelt werden müssen. Ziel ist es, trotz eines dann teilweise unwirksamen Vertrages, diesen im Hinblick auf den eigentlichen Zweck so weit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Wie in solchen Fällen zu verfahren ist, regelt § 306 BGB, so dass eine Regelung in den AGB eigentlich entbehrlich ist.



Wortlaut von § 306 BGB

- (1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- (2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach Absatz 2 vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde.



Gut zu wissen:

Eine Salvatorische Klausel ist im AGB-Vertrag entbehrlich. Wenn dennoch nicht darauf verzichtet werden soll, muss für ihre Wirksamkeit exakt der Text der gesetzlich geregelten Rechtsfolge bei unwirksamen AGB (§ 306 BGB) wiedergegeben werden, so wie er vorstehend abgedruckt ist.

❑ Vergütung bei Annahmeverzug im Miet- und Dienst(leistungs)vertragsrecht

Nimmt ein WPG-Bewohner die vereinbarte und angebotene Leistung nicht an, zum Beispiel weil er im Krankenhaus ist, muss er sie dennoch vergüten.

Dass trotz Abwesenheit die Miete zu zahlen ist, wird meist nicht in Frage gestellt. Bei den Dienstleistungen trifft man jedoch immer wieder auf die Sichtwei-

se, dass für eine Leistung, die gar nicht erbracht wurde, keine Vergütung verlangt werden könne.

Würde die Zahlungspflicht eines abwesenden Bewohners entfallen, hätte das hinsichtlich der von den Mitgliedern der WPG zu tragenden Gemeinschaftskosten zur Folge, dass die anwesenden Bewohner den Fehlbetrag übernehmen müssten. Das könnte zwar von der Gemeinschaft so vereinbart werden. Es ist aber nicht zu erwarten, dass die WPG-Mitglieder dazu bereit wären.

Ein Dienstleister muss sich auf die vereinbarte Vergütung allerdings das »anrechnen lassen, was er infolge des Unterbleibens der Dienstleistung erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Dienste erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt« (§ 615 BGB).

❑ Minderung wegen mangelhafter oder nicht erbrachter Leistungen im Dienstleistungsvertragsrecht

Nach den Grundsätzen des Dienstvertragsrechts kann Ersatz für einen Schaden verlangt werden, der durch eine mangelhafte oder nicht erbrachte Leistung entsteht.

Einen allgemeinen gesetzlichen Anspruch auf Herabsetzung der Vergütung (Minderung) wegen mangelhafter oder nicht erbrachter Dienstleistungen gibt es weder nach dem BGB noch nach dem SGB XI.

Soll den Bewohnern der WPG ein Minderungsrecht zustehen, muss dies ausdrücklich im Vertrag vereinbart sein.

Eine entsprechende Vertragsbedingung könnte lauten:



»Erbringt der Dienstleister die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie nicht unerhebliche Mängel auf, kann der Auftraggeber eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.«

❑ Minderungsrecht beim Mietvertrag

Im Mietrecht ist der Anspruch auf Mietminderung bei nicht unerheblichen Mängeln an der Mietsache ausdrücklich im Gesetz geregelt (§ 536 BGB).

❑ Gesamtschuldverhältnis und Teilschuldvereinbarungen

Um den Wohngruppenzuschlag zu bekommen, ist zum Beispiel für die hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen und/oder Betreuungstätigkeiten eine gemeinschaftliche Auftragserteilung erforderlich.

Die WPG-Mitglieder handeln bei der entsprechenden Auftragserteilung als Auftraggeber-Gemeinschaft und gehen insofern gemeinschaftliche Verpflichtungen ein.

Schließt die WPG als Ganzes einen Mietvertrag, handelt sie als Mietergemeinschaft und verpflichtet sich als solche ebenfalls gemeinschaftlich.

Die gemeinschaftliche Verpflichtung der WPG-Mitglieder beinhaltet vor allem, dass sie gemeinsam die Gesamtvergütung für die Dienstleistung bzw. die Miete schulden. Das heißt, im Verhältnis zum Dienstleister und zum Vermieter, also im **Außenverhältnis**, sind sie Gesamtschuldner. Darauf, ob die WPG-Mitglieder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind, kommt es hierbei letztlich nicht an. Denn im Zweifel tritt eine gesamtschuldnerische Haftung gemäß § 427 BGB auch dann ein, wenn mehrere Personen jeweils Einzelverträge schließen, diese aber subjektiv als eine Einheit verstanden werden.

Zu den weiteren Merkmalen eines solchen Gesamtschuldverhältnisses gehört, dass

- der Dienstleister die vereinbarte Leistung nur einmal erbringen muss.
- jedes einzelne Mitglied gegenüber dem Dienstleister aber grundsätzlich zur Zahlung der Gesamtvergütung verpflichtet ist.
- der Dienstleister frei wählen kann, welchen der einzelnen Schuldner er auf den Gesamtbetrag in Anspruch nehmen will.
- der Dienstleister die Gesamtvergütung insgesamt aber nur einmal verlangen kann.

Ebenso gehört es zum Wesen eines Gesamtschuldverhältnisses, dass im **Innenverhältnis**

- die WPG-Mitglieder untereinander in Bezug auf die Gesamthöhe des zu zahlenden Betrages nur zur Leistung zu gleichen Teilen verpflichtet sind und
- dasjenige Mitglied, das die Gesamtforderung beglichen hat, gemäß § 430 BGB einen entsprechenden Ausgleichsanspruch gegenüber den übrigen WPG-Mitgliedern hat.



Gut zu wissen:

Für die fachpflegerische Versorgung durch den Pflegedienst zu Lasten der Pflegekasse kommt eine gesamtschuldnerische Haftung nicht in Betracht. Hierfür sind auf den konkreten Hilfebedarf des einzelnen Pflegebedürftigen abgestimmte, individuelle Pflegeverträge zu schließen.

Das aufwändige Abwicklungsverfahren sollte vermieden werden, zumal der einzelne Bewohner gleichzeitig das Risiko trägt, für einen zahlungsunfähigen Mitbewohner eintreten zu müssen. Es empfiehlt sich insofern, in allen Verträgen mit einem Dienstleister, die eine Leistung für die WPG als Ganzes betreffen, zu vereinbaren, dass unabhängig von einem grundsätzlich bestehenden Gesamtschuldverhältnis jedes WPG-Mitglied nur auf seinen individuellen Kostenanteil in Anspruch genommen werden kann. Eine solche Teilschuldvereinbarung könnte lauten:



»Es wird vereinbart, dass die einzelnen Mitglieder der Mieter-/Auftraggeber-Gemeinschaft ausschließlich für den jeweils auf sie entfallenden Anteil der Vergütung/der Miete und der Nebenkosten und nur für von ihnen jeweils zu verantwortende Schäden haften.«



Gut zu wissen:

Mit der Teilschuldvereinbarung werden zwar die vom Gesetz vorgesehenen Zahlungsmodalitäten geändert. Dadurch ändert sich aber nichts daran, dass die für den Zuschlag für Wohngemeinschaften erforderliche gemeinschaftliche Auftragserteilung erfolgt ist.

E MIETVERTRAG

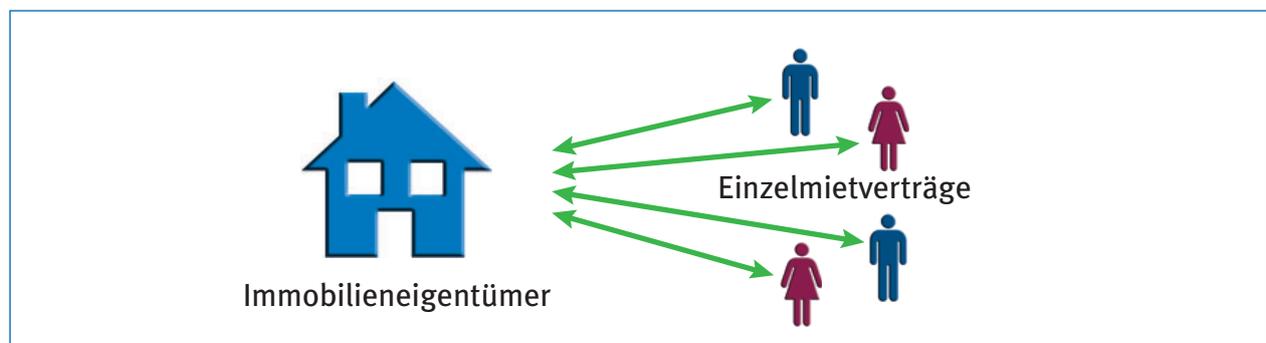


Über die Räumlichkeiten für die WPG schließen jeweils die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner oder die Gemeinschaft als Ganzes mit dem Vermieter einen Mietvertrag.

Diese Mietverträge sind unter Beachtung der mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535 ff BGB) sowie begleitender Regelungen wie etwa des Miethöhengesetzes (MHG) oder der Betriebskosten-Verordnung (BetrKV) zu gestalten.

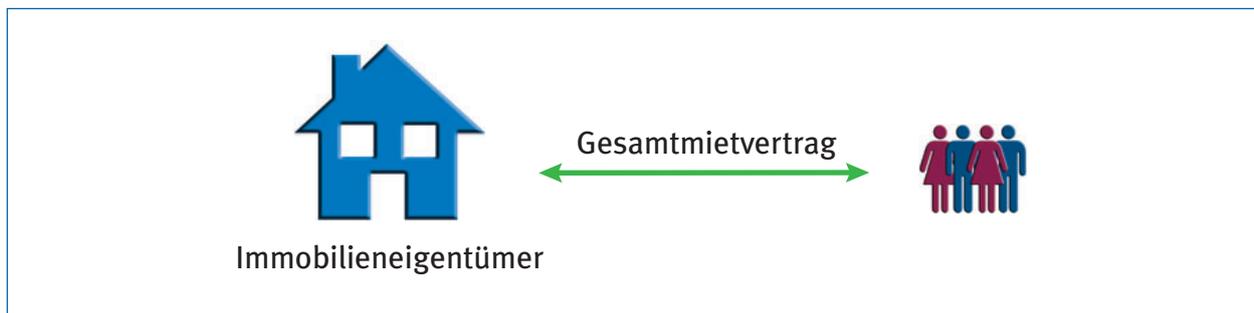
Die unterschiedlichen Vertragsvarianten haben jeweils ihre Vor- und Nachteile.

- Eine gängige Variante scheint zumindest derzeit zu sein, dass der Immobilieneigentümer mit den Mitgliedern der Wohn-Pflege-Gemeinschaften jeweils einen **Einzelmietvertrag** schließt, so dass jedes einzelne WPG-Mitglied Hauptmieter ist.

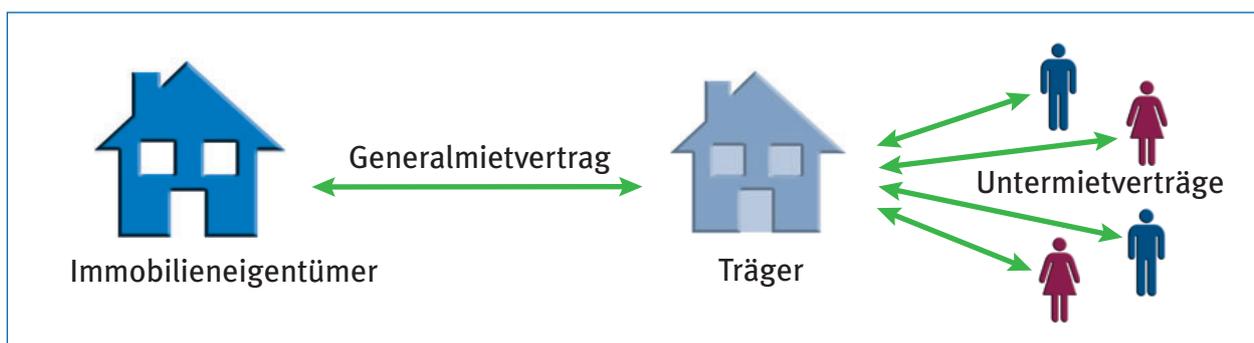


18 | Mietvertrag

- Möglich, derzeit aber wenig anzutreffen, ist die Variante, dass der Immobilieneigentümer mit der Gemeinschaft als Ganzes einen **Gesamtmietvertrag** schließt.



- Wieder häufiger ist die Variante **Generalmietvertrag verbunden mit Untermietverträgen**. Hierbei schließt zunächst der Träger mit dem Immobilieneigentümer den Mietvertrag über den gesamten Wohnraum. Der Träger vermietet dann seinerseits die Räumlichkeiten an die einzelnen WPG-Mitglieder weiter. Die WPG-Mitglieder sind bei diesem Konstrukt die Untermieter des Trägers. Sie gehen keinerlei vertragliche Verbindung mit dem Immobilieneigentümer ein.



Die Einzelmietverträge, zu denen trotz einiger Besonderheiten auch die einzeln abgeschlossenen Untermietverträge mit einem Träger gezählt werden können, sind am weitesten verbreitet.

Die Inhalte für Einzelmietverträge mit dem Immobilieneigentümer werden nachfolgend ausführlich behandelt. Hinsichtlich der Vertragsvarianten »Gesamtmietvertrag« und »Generalmietvertrag mit Untermietverträgen« wird lediglich auf die damit verbundenen besonderen Risiken für die WPG-Mitglieder aufmerksam gemacht.

1. EINZELMIETVERTRAG ZWISCHEN VERMIETER UND MITGLIEDERN DER WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT

Merkmal: Der Vermieter schließt mit jedem Bewohner einen separaten Mietvertrag.



Vorteil für die WPG-Mitglieder:

Sie tragen nicht das Risiko eines Mietausfalls bei nicht vollständiger Belegung der WPG.



Nachteil für die WPG-Mitglieder:

Sie haben kein Mitentscheidungsrecht bezüglich der Aufnahme eines neuen Bewohners.

Typische Inhalte eines Einzelmietvertrages mit Wohngemeinschaftsmitgliedern

Mietgegenstand

Zu bezeichnen sind die zum persönlichen Wohnbereich des einzelnen WPG-Mitglieds gehörenden Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung mitvermieteten Räumlichkeiten und Nutzflächen.

Ausstattung des Wohnraums

Im Vertrag sollte zugesichert sein, dass der Wohnraum eine dem Stand der fachlichen Erkenntnisse entsprechende Qualität aufweist bzw. eine solche zeitnah hergestellt wird. Im Idealfall verpflichtet sich der Vermieter, die Anforderungen der DIN 18040-2 zum rollstuhlgerechten und barrierefreien Bauen zu erfüllen. Befinden sich in einem Haus mehr als zwei Wohnungen, muss die dritte nach der gültigen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Wohnraumanpassung

Es kann sein, dass während der Mietzeit (weitere) Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden. Daher sollte im Mietvertrag geregelt werden, dass die Mieter berechtigt sind, der Barrierefreiheit dienende krankheits- bzw. behinderungsbedingte Wohnraumanpassungen vorzunehmen und bei Auszug keine Pflicht zum Rückbau besteht.

Gleichzeitig sollte eine Mieterhöhung bei vom Mieter durchgeführten und finanzierten bzw. mitfinanzierten Anpassungsmaßnahmen zur Barrierefreiheit vertraglich ausgeschlossen werden.

Mietzeit/Mietdauer

Der Wohnraummietvertrag wird regelmäßig auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Miethöhe

Die Kaltmiete setzt sich für den einzelnen Bewohner zusammen

- aus der auf die Quadratmeter seines persönlichen Wohnraums entfallende individuelle Miete
- und der auf alle Bewohner gleichmäßig zu verteilenden Miete für die gemeinschaftlich genutzten Räume und Flächen.

Die zulässige Quadratmetermiete orientiert sich an der »ortsüblichen Vergleichsmiete«. Bei dieser handelt es sich nicht um einen festen Wert, sondern um eine Preisspanne, aus der für eine bestimmte Region ein Mittelwert errechnet wird. Daraus folgt, dass die tatsächliche Miete über oder auch unter diesem Mittelwert liegen kann.

Ob die Miethöhe eventuell als unangemessen hoch anzusehen ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. So wird ein Überschreiten der Vergleichsmiete um mindestens 20 Prozent als unangemessen angesehen, wenn gleichzeitig ein geringes Wohnraumangebot einer großen Nachfrage gegenüber steht und der Vermieter dies bei seiner Preisgestaltung ausnutzt.

Ein Indiz für Mietwucher sieht die Rechtsprechung dann, wenn die Vergleichsmiete um mindestens 50 Prozent überschritten wird und die Zwangslage, die

Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters ausgenutzt wurde.

Gibt es Anhaltspunkte für eine überhöhte Miete oder Mietwucher, können Bewohner zunächst den örtlichen Mietspiegel – soweit von der Gemeinde einer erstellt wurde – zu Rate ziehen. Wegen des weiteren Vorgehens sollten sie sich mietrechtlich beraten lassen.



Gut zu wissen:

Für die Städte Landau, Mainz und Trier gilt seit dem 08.10.2015 die so genannte Mietpreisbremse. Das heißt, dass die Miete in diesen Städten bei einer Neuvermietung die ortsübliche Miete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen darf (gilt nicht bei Erstvermietung in Neubauten oder nach umfassender Modernisierung). Die Regelung ist bis zum 07.10.2020 befristet.

❑ Betriebskosten (Nebenkosten) sowie Anpassung bei Kostensteigerungen

Vereinbart werden kann entweder eine angemessene Vorauszahlung oder eine pauschale Abgeltung der anfallenden Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören unter anderem Heizkosten, Strom-, Wasser- und Abwassergebühren wie auch Kosten der Gartenpflege, Schornsteinreinigung und Versicherungen (siehe im Einzelnen § 2 BetrKV).

Die Vorauszahlung hat den Vorteil, dass der Vermieter eine jährliche Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Kosten erstellen und ggf. überzahlte Beträge erstatten muss. Allerdings sind nicht gedeckte Kosten vom Mieter auch nachzuzahlen.

Bei der Pauschale erfolgt hingegen keine Abrechnung. Vom Mieter sind keine Beträge nachzuzahlen und vom Vermieter keine zu erstatten. Allerdings kann im Vertrag vereinbart werden, dass der Vermieter bei steigenden Kosten die Pauschale durch einseitige Erklärung anpassen darf. Der Mieter hat Anspruch auf Reduzierung der Pauschale, wenn die Kosten sinken.

❑ Kautio

Der Vermieter kann die Zahlung einer Kautio verlangen. Diese darf einen Betrag in Höhe von drei **Monatskaltmieten** nicht übersteigen. Die Kautionssumme ist vom Vermieter bei einem Kreditinstitut zum üblichen Zinssatz auf einem Sonderkonto anzulegen. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio einschließlich sämtlicher Zinsen nach Abzug evtl. offener Forderungen des Vermieters an den Mieter zurück zu zahlen.

❑ Mieterhöhungen

Erhöhungen des Mietbetrages können in unterschiedlicher Weise geregelt werden.

a) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete: Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung dazu verlangen, dass die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst wird, wenn die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert geblieben ist.

b) Staffelmiete: Mit der Vereinbarung einer Staffelmiete im Mietvertrag wird von vornherein festgelegt, in welchem Umfang sich die Miete zu welchem Zeitpunkt automatisch erhöht (§ 557a BGB). Da gleichzeitig das Kündigungsrecht des Mieters für bis zu vier Jahren ausgeschlossen werden kann, ist den WPG-Mitgliedern diese Gestaltungsvariante nicht zu empfehlen.

c) Indexmiete: Es kann auch vereinbart werden, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Das heißt, dass die Miete jährlich um den ermittelten Prozentsatz steigt (§ 557b BGB). Die Bedeutung von Indexmietvereinbarungen ist in der Praxis gering und wie die Staffelmiete eher nicht zu favorisieren.

d) Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen: Eine Mieterhöhung ist ebenfalls zulässig, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Die Jahresmiete darf er dann um bis zu 11 Prozent der entstandenen Kosten erhöhen (§ 559 BGB).

❑ **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen)**

Der Mieter hat Anspruch darauf, dass der Wohnraum in einem »zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand« bleibt. Dafür notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Aufgabe des Vermieters.

Eine zwar zulässige Vereinbarung im Mietvertrag, nach der eine Mieterhöhung nach Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen möglich gemacht wird, sollte von den WPG-Mitgliedern nicht akzeptiert werden.

❑ **Kleinreparaturklausel**

Trotz der Tatsache, dass notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Aufgaben des Vermieters sind, finden sich in Mietverträgen regelmäßig Klauseln, mit denen Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden.

Die Kleinreparatur darf sich nur auf Gegenstände beziehen, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dazu gehören unter anderem Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne, Duschköpfe, Fenster- und Türverschlüsse.

Damit eine Kleinreparaturklausel wirksam ist, muss sie auf die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegenden Gegenstände beschränkt sein. Darüber hinaus sind auch die von der Rechtsprechung entwickelten Höchstgrenzen für eine einzelne Reparatur zu berücksichtigen. Die Spanne bewegt sich zwischen 75,00 Euro und 110,00 Euro.

Im Hinblick auf die Wirksamkeit einer Kleinreparaturklausel empfiehlt es sich, den Wortlaut von § 28 Abs. 3 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu verwenden und auch den Höchstbetrag für die einzelne Reparatur zu vereinbaren.

i Wortlaut von § 28 Abs. 3 Satz 2 der II. BV:
Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

❑ **Schönheitsreparaturen**

Auch Schönheitsreparaturen wie das Streichen oder Tapezieren von Decken und Wänden, werden regelmäßig auf die Mieter abgewälzt. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Praxis wurde von den Gerichten bisher auch nicht in Frage gestellt.

Unzulässig ist nach der Rechtsprechung allerdings eine Klausel mit starren Renovierungsfristen (etwa: drei Jahre für Küche und Bäder; vier bis fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume; sechs Jahre für Türen, Fenster, Heizkörper). An die Stelle einer unwirksamen Renovierungsklausel tritt dann gemäß AGB-Recht die gesetzliche Regelung, nach der der Vermieter renovierungspflichtig ist.

i Gut zu wissen:
Fristvorgaben für die Renovierung sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) dann zulässig, wenn die Worte »im Allgemeinen« oder »in der Regel« vorangestellt werden (also zum Beispiel Renovierungsmaßnahmen sind in der Küche und im Bad **in der Regel** nach drei Jahren durchzuführen).

❑ **ordentliche Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter**

Der Vermieter kann den Mietvertrag nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn

- der Mieter seine Vertragspflichten erheblich verletzt, indem er zum Beispiel mehrere Monate die Miete nicht zahlt,

- der Vermieter einen Eigenbedarf hat und diesen geltend macht, zum Beispiel weil er den Wohnraum selbst nutzen will oder ihn für einen Familienangehörigen benötigt,
- es sich um einen Altbau handelt und der Vermieter diesen zum Beispiel abreißen und durch einen Neubau ersetzen möchte (Recht auf angemessene wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums).



Gut zu wissen:

Bedeutet die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte, kann er der Kündigung schriftlich widersprechen und **gleichzeitig die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen**. Ob unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters die unzumutbare Härte für den Mieter überwiegt, muss im Einzelfall geklärt werden. Anerkannt ist ein Vorrang des Interesses des Mieters unter anderem,

- wenn Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen fehlt (§ 574 Abs. 2 BGB),
- bei Gebrechlichkeit,
- bei schwerer Krankheit,
- wegen geringen Einkommens.

Die Gründe für die »soziale Härte« müssen in dem Widerspruch angegeben werden.

Der Vermieter muss in seinem Kündigungsschreiben den Mieter darauf hinweisen, dass er der Kündigung innerhalb einer Frist von zwei Monaten vor Ende des Mietverhältnisses schriftlich widersprechen kann.

Unterlässt der Vermieter diesen Hinweis, kann der Kündigung noch im ersten Termin eines Räumungsverfahrens widersprochen werden.

❑ Kündigungsfristen für den Vermieter

Die Kündigungsfristen sind für den Vermieter je nach Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt. Diese Fristen dürfen nicht verkürzt werden.

Bei einer **Mietdauer von bis zu fünf Jahren** kann er den Mietvertrag bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Geht dem Mieter das Kündigungsschreiben mit Begründung bis zum 3. Februar zu, würde das Mietverhältnis frühestens mit dem 30. April enden.

Bei einer **Mietdauer zwischen fünf und acht Jahren** verlängert sich die Frist um drei Monate.

Beispiel: Das Kündigungsschreiben geht dem Mieter bis zum 3. Februar zu. Das Mietverhältnis endet frühestens am 31. Juli.

Ab einer **Mietdauer von acht Jahren** verlängert sich die Kündigungsfrist noch einmal um drei Monate.

Beispiel: Bei Eingang des Kündigungsschreibens mit Begründung bis zum 3. Februar endet das Mietverhältnis zum 31. Oktober.

❑ ordentliche Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter

Anders als der Vermieter kann der Mieter unabhängig von der Mietdauer immer bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Geht das Kündigungsschreiben bis zum 3. Februar beim Vermieter ein, endet das Mietverhältnis zum 30. April.

Eine Verlängerung dieser Frist ist unzulässig.

❑ **außerordentliche fristlose Kündigung**

Die außerordentliche fristlose Kündigung verlangt einen »wichtigen Grund«. Ein solcher liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände »nicht zugemutet werden kann«, bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist abzuwarten. Das gilt sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter.



Gut zu wissen: Kein hinreichender Grund für eine **außerordentliche fristlose Kündigung** des Mieters ist dessen Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung.

❑ **vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses und Nachmietergestellung**

Die Annahme, dass man nur einen Nachmieter stellen muss, um den Mietvertrag und damit vor allem die Zahlungspflichten vorzeitig zu beenden, ist falsch aber weit verbreitet. Wenn die Nachmietergestellung möglich sein soll, muss dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein.

Ohne eine solche ausdrückliche Vereinbarung ist der Vermieter nur bei schwerwiegenden Gründen verpflichtet, den Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen und einen Nachmieter zu akzeptieren. Als schwerwiegender Grund für das Recht auf eine Nachmietergestellung gilt unter anderem, dass der Mieter schwer erkrankt und die dauerhafte Aufnahme in einem Pflegeheim notwendig ist.

Regelung sonstiger Belange

❑ **Tierhaltung**

Die Haltung von Kleintieren (Ziervögel, Fische, Hamster, Meerschweinchen) muss der Vermieter auf jeden Fall zulassen. Auch die Haltung größerer Tiere wie zum Beispiel Hunde oder Katzen darf nicht generell, also grundlos untersagt werden. Für die Haltung von Blinden- oder Therapiehunden gelten Ausnahmen.



Gut zu wissen: Der notwendige Umzug in ein Pflegeheim berechtigt zwar nicht zur außerordentlichen Kündigung. In diesen Fällen kann aber vom Vermieter die Zustimmung verlangt werden, dass ein Nachmieter gestellt wird.

❑ **Beendigung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters**

Aus Sicht der WPG-Mitglieder ist eine Klausel im Vertrag wünschenswert, nach der das Vertragsverhältnis mit dem Tod des Bewohners – wie zum Beispiel im Heimvertrag – endet. Für diesen Fall wäre auch eine angemessene Frist für die Räumung des Zimmers zu vereinbaren.

Das Mietrecht sieht nämlich keine automatische Beendigung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters vor. Vielmehr gehen die Pflichten aus dem Vertrag auf die Erben über. Soll das Mietverhältnis beendet werden, können die Erben als Rechtsnachfolger wie auch der Vermieter nur innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters zum Ende des übernächsten Monats kündigen (§ 564 BGB). Nach Ablauf dieser Frist kann nur noch mit den ordentlichen Fristen gekündigt werden (siehe oben).

❑ **Aufnahme von neuen Mitgliedern**

Es ist eine Vereinbarung zu treffen, nach der den Bewohnern der WPG ein Mitentscheidungsrecht bei der Neubelegung eines frei gewordenen Platzes eingeräumt wird.

❑ **Rauchverbot**

Abgesehen von wenigen, sachlich begründeten Ausnahmefällen, ist eine Vertragsbedingung unwirksam, mit der das Rauchen generell, also auch im persönlichen Wohnraum, untersagt wird.

Wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme in einer Gemeinschaft wären jedoch Regelungen, ob Raucherrefugien zum Beispiel im Gebäude, auf dem Hof, der Terrasse und/oder dem Balkon geschaffen werden, in einer Gemeinschaftsvereinbarung zu treffen. Ebenso ist denkbar, die WPG als Nichtrauchergemeinschaft auszuweisen oder das »Nichtrauchen« zu einem Aufnahmekriterium für die WPG zu machen. Aber auch das ist in der Gemeinschaftsvereinbarung und nicht im Mietvertrag zu regeln.

Besucher

Die vorübergehende Aufnahme von Besuchern kann im Mietvertrag nicht wirksam untersagt werden. Das gilt auch für eine vorübergehende Übernachtung eines Besuchers im Zimmer des WPG-Mitglieds.



Gut zu wissen:

Ab einer Besuchsdauer von mehr als vier bis sechs Wochen wird nicht mehr von einem vorübergehenden Aufenthalt gesprochen. Es wird dann von einer Aufnahme auf Dauer ausgegangen. Ab einem Aufenthalt des Besuchers von mehr als sechs Wochen muss der Vermieter informiert werden. Unter Umständen ist ein so langer Aufenthalt schon als zustimmungspflichtiges Untermietverhältnis zu betrachten.

2. GESAMTMIETVETRAG ZWISCHEN VERMIETER UND WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT ALS MIETERGEMEINSCHAFT

Merkmal: Die Bewohner der WPG schließen den Mietvertrag als Gemeinschaft mit dem Vermieter. Als Mietergemeinschaft sind sie alle Hauptmieter und haben dieselben Rechte und Pflichten. Jedes Mitglied haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner, wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

Vorteil für die WPG-Mitglieder



Die Bewohner der WPG entscheiden, ob und welchen Bewerber sie neu in die WPG aufnehmen. Sie brauchen nicht die Zustimmung des Vermieters.

Nachteile für die WPG-Mitglieder



Gesamtschuldnerische Haftung

Jeder einzelne Bewohner haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dem Gesamtmietvertrag als Gesamtschuldner.



Miethöhe für den einzelnen Bewohner von der Gemeinschaft zu ermitteln

Im Gesamtmietvertrag muss nur eine Gesamtmiete ausgewiesen sein. Die Gemeinschaft muss die von dem einzelnen Mitbewohner zu zahlende Miete unter Berücksichtigung der ihm zuzuordnenden Quadratmeter errechnen und am besten in der Gemeinschaftsvereinbarung schriftlich festhalten. Dabei sind die Quadratmeter des persönlichen Wohnraums, die allein dem Bewohner zuzuordnen sind zu ermitteln. Hinzu kommt der auf alle Bewohner einheitlich zu verteilende Anteil für die gemeinsam genutzten Räume und Flächen.

**Nur Kündigung des Gesamtmietvertrages und nur durch alle Bewohner gemeinsam möglich**

Ist nichts anderes vereinbart, bedeutet das: Bewohner, die die WPG verlassen, müssen bis zum Ende des Gesamtmietvertrages ihren Mietanteil weiterzahlen.

Es bedarf daher einer sorgfältigen Regelung in der Gemeinschaftsvereinbarung, unter welchen Voraussetzungen einzelne Mitmieter aus dem Mietvertrag entlassen werden.

**Kündigung durch den Vermieter nur gegenüber allen Bewohnern**

Eine nur gleichzeitig gegenüber allen Bewohnern mögliche Kündigung bedeutet die faktische Auflösung der WPG.

Im Gesamtmietvertrag zu treffende besondere Regelungen

Teilschuldvereinbarung

Um die mit dem Gesamtschuldverhältnis verbundenen Nachteile für die WPG-Mitglieder zu reduzieren, sollte unbedingt eine Teilschuldvereinbarung im Gesamtmietvertrag getroffen werden. Der Text könnte wie folgt lauten:



»Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die einzelnen Mitglieder der Mietergemeinschaft ausschließlich für den jeweils auf sie entfallenden Anteil der Miete und der Nebenkosten und jeweils nur für die von ihnen zu verantwortenden Schäden haften.«

Ferner bietet es sich dann an, bereits im Gesamtmietvertrag den auf den einzelnen Bewohner und/oder auf den konkreten Wohnraum entfallenden Miet- und Nebenkostenanteil auszuweisen.

Einzelkündigungsrecht des Vermieters auf Beschlussfassung durch das WPG-Gremium

Es kann im Einzelfall vorkommen, dass das Zusammenleben mit einem einzelnen Mitmieter sich für die Gemeinschaft als unzumutbar herausstellt. Bei einem Gesamtmietverhältnis kann das Mietverhältnis aber weder durch die WPG noch durch den Vermieter gegenüber einem einzelnen Bewohner gekündigt werden.

Das bedeutet, dass die **Mietergemeinschaft** den Vertrag mit dem Vermieter insgesamt kündigen müsste und die WPG sich (in der bisherigen Zusammensetzung)

zuzug) faktisch auflöst. Anschließend könnte allerdings mit neuer Zusammensetzung ein neuer Mietvertrag geschlossen werden.

Um das zu vermeiden, sollte mietvertraglich vereinbart werden, dass der Vermieter auf Antrag der Gemeinschaft ausnahmsweise zur Kündigung des Vertrages gegenüber einem einzelnen Bewohner berechtigt und verpflichtet ist.

Grundlage für ein solches Vorgehen wären die in der Gemeinschaftsvereinbarung beschriebenen Voraussetzungen für den Ausschluss eines Mitglieds (siehe Seite 8).

Die verbleibenden Bewohner müssen sich allerdings bewusst sein, dass der durch den Auszug eines Mitglieds entstehende Mietausfall von ihnen ausgeglichen werden müsste. Das wäre nur anders, wenn im Mietvertrag eine Teilschuldvereinbarung getroffen wurde. In diesem Fall ginge der Mietausfall zu Lasten des Vermieters.

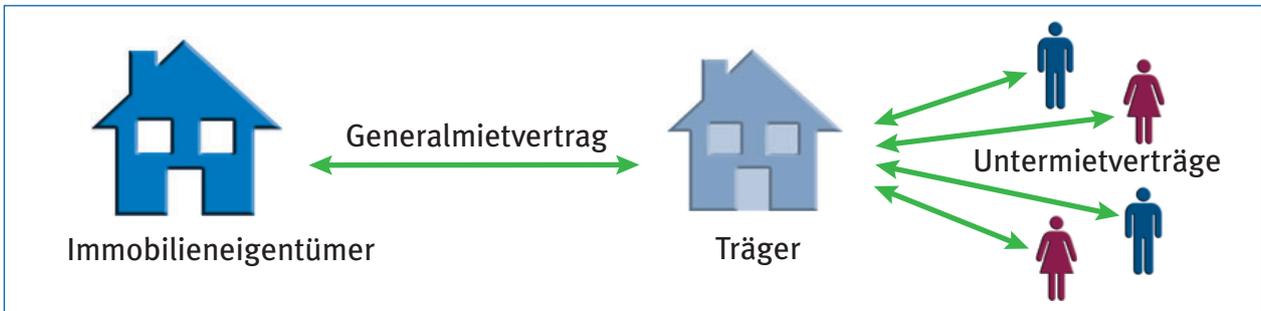
Entsprechendes gilt übrigens auch für gemeinschaftlich geschlossene Dienstleistungsverträge.

**Gut zu wissen:**

Verlässt das ausgeschlossene Mitglied die WPG trotz Kündigung nicht, muss ein Räumungsklageverfahren geführt werden. Ein Mieter kann auch nach Ablauf einer Kündigungsfrist nicht einfach auf die Straße gesetzt werden.

3. GENERALMIETVERTRAG UND UNTERMIEHTVERTRÄGE MIT DEN MITGLIEDERN DER WOHN-PFLEGE GEMEINSCHAFT

Bei der dritten Variante der Gestaltung der Mietverhältnisse gibt es eine Vertragskette.



3.1. Generalmietvertrag zwischen Immobilieneigentümer und einem Träger als Generalmieter

Merkmal: Ein Träger einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder andere Dritte schließen mit einem Immobilieneigentümer/Vermieter einen Generalmietvertrag über ein Wohnobjekt zum Betrieb einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft.

Der Generalmieter gilt als gewerblicher Zwischenmieter, so dass die besonderen Vorschriften des BGB zum Mieterschutz bei Wohnraummietverträgen keine Anwendung finden.

Die Träger/Generalmieter sind ferner keine natürlichen Personen und somit keine Verbraucher. Das heißt, dass sich der Träger/Generalmieter gegenüber dem Vermieter auch nicht auf die Regelungen im AGB-Recht berufen kann.

Vorteil für die WPG-Mitglieder



Die Bewohner müssen nicht das Risiko des Mietausfalls tragen. Dieses liegt beim Generalmieter.

Nachteilige Auswirkungen auf die WPG-Mitglieder



Kein Widerspruchsrecht der WPG-Bewohner gegenüber dem Immobilieneigentümer, wenn dieser den Generalmietvertrag kündigt

Zwischen dem Vermieter und den WPG-Mitgliedern besteht keine vertragliche Beziehung. Folglich können sie sich ihm gegenüber nicht auf die Unzumutbarkeit der Kündigung berufen.

Der Generalmieter als gewerblicher Zwischenmieter kann einer Kündigung nicht mit dem Argument widersprechen, dass seine Untermieter krank, gebrechlich und hilfebedürftig sind und die Kündigung daher unzumutbar ist.

Ist die Kündigung gegenüber dem Generalmieter erfolgreich, führt dies prinzipiell zu einem Räumungs- und Herausgabeanspruch gegenüber allen Untermietern und damit faktisch zur Auflösung der Wohngemeinschaft.

**Keine direkte Vertragsbeziehung zum Immobilieneigentümer**

Dass die WPG-Mitglieder als Untermieter immer den Umweg über den Generalmieter, also ihrem Untervermieter, nehmen müssen, kann im Alltag hinderlich sein, wenn ein schnelles Tätigwerden des Immobilieneigentümers erforderlich ist, zum Beispiel wenn die Heizung ausfällt.

**Generalmieter entscheidet über Nachfolgiemeter**

Dem Generalmieter steht die Entscheidung zu, an wen er freien oder freigewordenen Wohnraum vermietet.

Zu empfehlende besondere Regelungen im Generalmietvertrag

Im Hinblick auf das fehlende Widerspruchsrecht des Generalmieters bei Kündigung durch den Immobilieneigentümer, sollte im Generalmietvertrag eine gesonderte Regelung zu Gunsten der WPG-Bewohner getroffen werden.

Widerspruchsrecht des Generalmieters

Damit das grundsätzliche Widerspruchsrecht der Untermieter nicht leer läuft, ist dem Träger als Generalmieter im Hinblick auf seine Fürsorgepflichten gegenüber den Bewohnern anzuraten, im Generalmietvertrag eine Vereinbarung zu treffen.

Diese sollte beinhalten, dass dem Generalmieter im Falle einer Kündigung seitens des Immobilieneigentümers ein Widerspruchsrecht zugestanden wird, wenn auf Seiten der Untermieter Gründe vorliegen, die eine Kündigung wegen einer sozialen Härte unzumutbar machen.

3.2. Untermietverträge zwischen dem Generalmieter (Untervermieter) und den Mitgliedern der Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Merkmal: Der Träger der WPG als Untervermieter vermietet seinerseits die Räume in dem von ihm angemieteten Objekt an die einzelnen Bewohner und schließt mit ihnen jeweils einen Untermietvertrag. Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen Wohnraummietvertrag, so dass in diesem Verhältnis grundsätzlich die besonderen Mieterschutzvorschriften greifen.

Die Inhalte von Einzelverträgen und einzelnen Untermietverträgen unterscheiden sich im Grundsatz nicht. Nicht vergessen werden sollte jedoch, dass auch hier eine Beteiligung der WPG-Bewohner bei der Entscheidung über Nachfolgiemeter ausdrücklich zu vereinbaren ist.

Beteiligung der WPG-Mitglieder an der Auswahl von Nachfolgiemietern

Dem Generalmieter steht die Entscheidung zu, an wen er freien oder freigewordenen Wohnraum vermietet. Daher ist im Untermietvertrag zu vereinbaren, dass die Bewohner ein Erstentscheidungsrecht bei der Auswahl eines neuen Mitbewohners haben. Erst wenn die WPG-Mitglieder auch nach Ablauf einer angemessenen Frist zu keiner Entscheidung kommen,

ist dem Generalmieter, der bei Leerstand das Kostenrisiko trägt, ein alleiniges Entscheidungsrecht zuzugestehen.

Eine Alternative wäre, dass sich die Bewohner als Gemeinschaft zur Übernahme ungedeckter Kosten bereit erklären.

Bei der Formulierung einer solchen Regelung wäre darauf zu achten, dass das Alleinentscheidungsrecht

des Trägers oder das Abwälzen der ungedeckten Kosten auf die Bewohner nur dann zum Tragen kommen soll, wenn ein Bewerber tatsächlich seinen Willen zum Vertragsschluss bekundet hat, die Wohngruppe die Aufnahme als Mitbewohner jedoch ablehnt.

Auch bei Ablehnung eines Bewerbers seitens des Trägers kann die Gruppe nicht auf ungedeckte Kosten in Anspruch genommen werden.

Formulierungsbeispiel:

 »Den WPG-Bewohnern wird das Recht eingeräumt, einen Mitmieter bzw. Nachmieter auszuwählen. Der Untervermieter verpflichtet sich, mit dem von der WPG ausgewählten Interessenten einen Vertrag zu schließen, soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt und dem Untervermieter deswegen ein Vertragsabschluss mit der konkreten Person nicht zugemutet werden kann (§ 553 BGB).

Üben die WPG-Bewohner ihr Erstentscheidungsrecht innerhalb einer Frist von ... nicht aus oder lehnen sie einen Mitmieter ab, ohne dass besondere Gründe vorliegen, geht das Entscheidungsrecht auf den Untervermieter über.

Die WPG-Bewohner sind dann berechtigt, einen vom Vermieter ausgewählten Interessenten ohne besondere Gründe abzulehnen, wenn sie sich gleichzeitig bereit erklären, gemeinschaftlich die durch Leerstand ungedeckten Kosten zu tragen.

Bei einem Mangel an Bewerbern oder einer unrechtmäßigen Ablehnung eines Bewerbers durch den Vermieter wird eine Übernahme ungedeckter Kosten durch die WPG-Bewohner ausgeschlossen.«

4. BESONDERHEIT: WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFT IN EINER WOHNUNGS-EIGENTUMS-ANLAGE

Soll eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft in einer Eigentumswohnung gegründet werden, ist zunächst zu prüfen, ob die verschiedenen Eigentümer der Wohnungen in dem entsprechenden Gebäude eine Vereinbarung getroffen haben, die eine Nutzungsüberlassung an eine WPG ausschließt.

Gibt es keinen solchen Ausschluss, gilt der Grundsatz, dass von dem Eigentum nur in der Weise Gebrauch gemacht werden darf, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer »über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst« (§ 14 Wohnungseigentumsgesetz – WEG).

Einem Wohnungseigentümer ist daher dringend anzuraten, ein Vorhaben wie die Vermietung des Wohnraums an eine WPG oder die Aufnahme von hilfe-

bedürftigen Untermietern in die eigene Eigentumswohnung mit den Miteigentümern im Vorfeld zu besprechen. Über eine Zustimmung oder Ablehnung zur Nutzung des Sondereigentums für eine WPG müsste dann in einer Eigentümerversammlung ein Beschluss herbeigeführt werden.



Gut zu wissen:

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Eigentümergemeinschaft Schritte unternimmt, um zum Beispiel im Rahmen einer Unterlassungsklage eine solche Nutzung gerichtlich untersagen zu lassen. Ob und inwieweit eine solche Klage erfolgreich wäre, kann hier nicht beurteilt werden.

F VERTRAG ÜBER BETREUUNGS- UND UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN



Zum Charakter des ambulant betreuten gemeinschaftlichen Wohnens von älteren, hilfebedürftigen Menschen gehört, dass ein Hilfe- und Unterstützungsbedarf bei der Alltagsbewältigung besteht. Die zu dieser Alltagsbewältigung gehörenden Aufgaben sind im Hinblick auf den Zuschuss zu den Kosten für die Hilfe- und Unterstützungsleistungen in § 38a SGB XI definiert.

Danach erhalten Bewohner einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung einen Zuschlag in Höhe von 205,00 Euro monatlich, wenn mindestens drei pflegebedürftige oder in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkte Personen in der WPG leben und

- **die WPG-Mitglieder gemeinschaftlich** eine Person beauftragen, die
 - allgemeine verwaltende, organisatorische und betreuende Aufgaben **oder**
 - das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten (Teilhabeleistungen) **oder**
 - hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen erbringt **und**
- ein einzelner Dienstleister (Anbieter) allein keine Leistungen anbietet oder erbringt, die dem für die vollstationäre Pflege vereinbarten Leistungsumfang weitgehend entsprechen, also keine Vollversorgung angeboten oder vereinbart wird.

Konkret bedeutet dies, dass angesichts der ambulanten Form der Versorgung erwartet wird, dass eine Mithilfe der Bewohner selbst oder die Mithilfe von Angehörigen bzw. Freunden bei der Erledigung der zuvor ge-

nannten Alltagsangelegenheiten ausdrücklich vorgesehen sein muss. Ob und in welchem Umfang diese dann im Alltag tatsächlich eingebunden sind, soll nach dem Rundschreiben der Spitzenverbände der Pflegekassen (Stand: 14.12.2014) für die Gewährung des Zuschlags nicht mehr von Bedeutung sein.



Gut zu wissen:

In der Praxis wird nicht einer Einzelperson der jeweilige Auftrag erteilt. Vielmehr ist regelmäßig ein Dienstleister der Auftragnehmer. Dieser setzt dann für die Leistungserbringung sein Personal ein.

Die gemeinschaftliche Beauftragung muss durch **alle** Bewohner erfolgen. Dies gilt also auch für die Mitglieder der WPG, die keine Leistungen der Pflegeversicherung beziehen.

Für den Erhalt des Zuschlags reicht es allerdings aus, wenn nur **für einen** der drei genannten Aufgabenbereiche eine gemeinsame Beauftragung erfolgt. Eine gemeinschaftliche Beauftragung verlangt aber nicht, dass die WPG-Mitglieder als Ganzes, also als Auftraggeber-Gemeinschaft einen Gesamtvertrag schließen. Es können durchaus auch Einzelverträge mit dem Anbieter geschlossen werden, auf den sich die Gemeinschaft festgelegt hat.

Wird ein einzelner Anbieter nur mit den Leistungen aus einem oder zwei Bereichen beauftragt, können die einzelnen Bewohner für die übrigen Aufgaben im Prinzip mit verschiedenen Dienstleistern Verträge schließen. Allerdings wird die Tätigkeit verschiedener Anbieter für gleiche Aufgaben in der Gemeinschaft mit einigem organisatorischen Aufwand verbunden und damit praktisch kaum umsetzbar sein. Von daher wird es in der Regel darauf hinauslaufen, dass die WPG-Mitglieder für die drei Aufgabenbereiche mit ein und demselben Anbieter einen Vertrag schließen, der dann unterschiedliches Personal einsetzt.

Unabhängig davon, ob über die für die Gemeinschaft zu erbringenden Leistungen Einzelverträge oder ein Gesamtvertrag geschlossen werden, gehen die Bewohner eine gemeinschaftliche Verpflichtung, vor allem eine gemeinsame Zahlungsverpflichtung ein. Diese mündet in einer gemeinschaftlichen (gesamtschuldnerischen) Haftung. Das gilt auch, wenn über die für die Gemeinschaft zu erbringenden Leistungen Einzelverträge geschlossen wurden, weil auch diese im Hinblick auf die zu erbringenden Leistungen subjektiv betrachtet eine Einheit bilden.

Die damit verbundenen Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung werden nachfolgend behandelt. Dabei macht es keinen Unterschied, ob für alle drei in § 38a SGB XI genannten Aufgabenbereiche oder für jeweils einen Aufgabenbereich ein Vertrag mit einem Anbieter geschlossen wird.

Regelungen in einem Vertrag über Betreuungs- und Unterstützungsleistungen mit der Auftraggeber-Gemeinschaft (gesamtschuldnerische Haftung)

Merkmale für den Vertrag einer Auftraggeber-Gemeinschaft: Die Gemeinschaft der Bewohner schließt mit dem Dienstleister einen Vertrag und unterzeichnet diesen. Jedes Mitglied der Auftraggeber-Gemeinschaft hat dieselben Rechte und Pflichten. Jedes Mitglied haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag als Gesamtschuldner, wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Gesamtschuldner heißt, dass der Dienstleister sich aussuchen kann, von welchem Mitglied der Gemeinschaft er den Gesamtbetrag für seine Leistung verlangen kann. Für den Dienstleister bedeutet die Beauftragung durch die Gemeinschaft auch, dass er die Leistung auch nur einmal für die Gemeinschaft, also nicht für jedes Mitglied einzeln, erbringen muss.

☐ Zweck des Vertrages

Der Vertragszweck wird nur allgemein umrissen. Zum Beispiel



»Der Vertrag dient der Übernahme

- allgemeiner verwaltender, organisatorischer und betreuender Aufgaben und/oder
- von Tätigkeiten zur Förderung des Gemeinschaftslebens und/oder
- von hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen«



Gut zu wissen:

Werden hauswirtschaftliche Tätigkeiten allein und vollständig von einem Dienstleister erbracht, handelt es sich nicht mehr um eine bloße Unterstützung. Ohne die Beteiligung der Bewohner an den hauswirtschaftlichen Tätigkeiten entfällt der Anspruch auf den monatlichen Wohngruppenzuschlag von 205,00 Euro nach § 38a SGB XI.

☐ Beteiligung der Bewohner

Für den Wohngruppenzuschlag ist es erforderlich, dass der ambulante Charakter der WPG deutlich wird. Daher ist im Vertrag zum Ausdruck zu bringen, dass sich die Bewohner selbst, ihre Angehörigen oder Freunde im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Erledigung der anfallenden Aufgaben und Tätigkeiten beteiligen können und diese Mithilfe ausdrücklich gewünscht ist.

☐ Art, Inhalt und Umfang von Leistungen

Welche Leistungen im Einzelnen zu dem jeweiligen Bereich gehören sollen, könnte ganz genau festgeschrieben werden. Das ist jedoch mit dem Risiko verbunden, dass Kleinigkeiten übersehen werden und diese – obwohl im Gesamtzusammenhang naheliegend – nicht übernommen werden müssen bzw. von der vereinbarten Vergütung nicht gedeckt sind.



Es ist daher sinnvoll, der Auflistung von Aufgaben eine Formulierung wie »Zum Leistungsumfang gehören insbesondere ... « voranzustellen und dadurch deutlich zu machen, dass es sich nur um eine beispielhafte Aufzählung handelt. Dabei sollte auf keinen Fall vergessen werden, die Übernahme von pflegerischen Alltagshilfen (dazu zählt zum Beispiel die Hilfe bei Toilettengängen, An- und Auskleiden, Aufstehen- und Zubettgehen, Hände und Gesicht waschen) zu vereinbaren, soweit diese nicht durch die Leistungen des gesondert beauftragten Pflegedienstes gedeckt sind.

Bei der offeneren Formulierung müsste man sich im Streitfall anschauen, ob die verlangte, aber nicht genannte Tätigkeit in die Reihe der beispielhaft aufgezählten Aufgaben passt. Für zusätzliche Klarheit kann gesorgt werden, wenn man Tätigkeiten, die definitiv nicht Gegenstand des Vertrages und nicht von der Vergütung gedeckt sein sollen, ausdrücklich ausschließt. Zum Beispiel:

Nicht zum vereinbarten Leistungsumfang gehören

- die fachpflegerische Versorgung. Die Auftraggeber verpflichten sich, hierüber einen gesonderten Vertrag mit einem zugelassenen Pflegedienst abzuschließen.
- die Durchführung ärztlich verordneter Maßnahmen der Behandlungspflege.
- Hol- und Bringdienste wie Fahrten zum Arzt, Umzug, Besuche von Angehörigen.

Teilschuldvereinbarung für die Auftraggeber-Gemeinschaft

Um die mit dem Gesamtschuldverhältnis verbundenen Nachteile für die WPG-Mitglieder zu reduzieren, sollte unbedingt eine Teilschuldvereinbarung im Vertrag getroffen werden. Der Text könnte wie folgt lauten:

 »Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die einzelnen Mitglieder der WPG nach § 420 BGB ausschließlich für den auf sie entfallenden Pro-Kopf-Anteil der Vergütung und nur für durch sie jeweils schuldhaft verursachte Schäden haften.«

Vergütung der vereinbarten Leistungen

Wurde von der Auftraggeber-Gemeinschaft mit dem Dienstleister eine Teilschuldvereinbarung getroffen, sollte der vom einzelnen WPG-Mitglied jeweils zu zahlende Betrag ausgewiesen sein. Folgende Formulierung wäre zum Beispiel denkbar:

 »Für die Leistungen ist eine Vergütung in Höhe von ... Euro monatlich vereinbart. Den Gesamtbetrag tragen die Mitglieder der Auftraggeber-Gemeinschaft zu gleichen Teilen. Demnach schuldet jedes Mitglied der Auftraggeber-Gemeinschaft einen Betrag in Höhe von ... monatlich.«

Beginn des Vertrages

Die Verträge werden regelmäßig unbefristet geschlossen. Es ist dann nur das Datum anzugeben, ab dem die Leistungen erbracht werden sollen.

Vertragsergänzung/-anpassung bei Änderung der Personen

Im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung darf nicht versäumt werden, den Vertrag um hinzukommende Mitglieder der WG zu ergänzen bzw. ein Mitglied, das ausgezogen oder verstorben ist, aus dem Vertrag herauszunehmen bzw. zu streichen.



Gut zu wissen:

Es muss immer sichergestellt sein, dass alle WPG-Mitglieder in die Auftraggeber-Gemeinschaft einbezogen sind. Fällt nur ein Mitglied heraus, ist die Voraussetzung für den Wohngruppenzuschlag nicht mehr erfüllt, so dass alle WPG-Mitglieder ihren Anspruch auf den Betrag verlieren.

Vertragsanpassung bei Änderung von Leistungen

Stellt sich heraus, dass der vereinbarte Leistungsumfang nicht (mehr) dem bestehenden Bedarf entspricht, ist auf eine Vertragsänderung hinzuwirken. Es empfiehlt sich zu vereinbaren, dass eine Änderung des Vertrages schriftlich zu erfolgen hat.

Über die Zustimmung zur Änderung muss ein Beschluss des Gemeinschaftsgremiums herbeigeführt werden.

Preisanpassung

Damit der Dienstleister bei steigenden Kosten während des laufenden Vertrages, zum Beispiel wegen höherer Personalkosten, seine Vergütung anpassen kann, muss der Vertrag eine hinreichend bestimmte Preisanpassungsklausel enthalten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Planbarkeit für die WPG-Bewohner empfiehlt es sich, ausdrücklich zu vereinbaren, dass eine Anpassung nur einmal jährlich zulässig ist und mindestens zwei Monate vor ihrem Wirksamwerden schriftlich angekündigt werden muss.

Fehlt eine Preisanpassungsklausel, kann eine höhere Vergütung mit einer einvernehmlichen Vertragsänderung herbeigeführt werden.

❑ **Abrechnung mit der Pflegekasse/ Rechnungsstellung**

Bei der Pflegekasse muss zwar ein Antrag auf Gewährung der Leistung nach § 38a SGB XI gestellt werden, eine monatliche Abrechnung ist jedoch nicht erforderlich. Vielmehr wird die Pflegekasse beim Erstantrag die erforderlichen Angaben und Unterlagen anfordern, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Gewährung des monatlichen Zuschlags von 205,00 Euro erfüllt sind.



Gut zu wissen:

Neben dem Wohngruppenzuschlag kann von pflegebedürftigen und/oder in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkten Personen für die allgemeine Betreuung und die Unterstützung/Anleitung bei der Hauswirtschaft der Betreuungsbetrag von 104,00 Euro bzw. 208,00 Euro in Anspruch genommen werden.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Leistungen entweder durch einen zugelassenen Pflegedienst oder ein nach Landesrecht anerkanntes niedrigschwelliges Angebot erbracht werden. Für die Auszahlung dieses Betrages ist eine monatliche Abrechnung erforderlich, so dass der Anbieter eine entsprechende Rechnung stellen müsste, die das WPG-Mitglied dann zur Erstattung bei seiner Pflegekasse einreicht.

❑ **Fälligkeit der Vergütung**

Bei Dienstleistungsverträgen ist die Vergütung im Nachhinein fällig. Eine davon abweichende Vereinbarung (zum Beispiel eine Fälligkeit jeweils zum 15. des laufenden Monats) ist nach AGB-Recht unzulässig.

❑ **Haftung des Dienstleisters**

Am besten ist eine Regelung, nach der sich die Haftung nach den Bestimmungen des BGB richtet. Eine Abweichung von den gesetzlichen Regelungen zu Lasten der Bewohner wäre ohnehin unwirksam. Mit vom Gesetz abweichenden Haftungsklauseln wird allerdings regelmäßig versucht, die Übernahme der Verantwortung für verursachte Schäden zu begrenzen oder ganz auszuschließen.

Dabei ist aber zu beachten, dass nach AGB-Recht der vollständige Ausschluss einer Haftung regelmäßig unzulässig ist. Zum Beispiel

- darf bei Verletzungen des Körpers- oder der Gesundheit die Haftung überhaupt nicht eingeschränkt werden.
- gilt die Haftung für den Verlust eines aufgrund einer besonderen Vereinbarung überlassenen Haustürschlüssels unabhängig vom Verschuldensgrad.

Unwirksam sind auch Klauseln, die gegen das im AGB-Recht verankerte Transparenzgebot verstoßen.

Beispiel 1: »Bei vertraglichen Nebenleistungen wird die Haftung auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.« Der Begriff »Nebenleistung« ist so unbestimmt, dass der Anwendungsbereich völlig unklar bleibt und er deswegen gegen das Transparenzgebot verstößt.

Beispiel 2: »Der Dienstleister haftet für Schäden, die durch seine Mitarbeiter (Erfüllungsgehilfen) schuldhaft verursacht werden.«

Hier wird die Haftung auf die Mitarbeiter beschränkt. Der Dienstleister kann aber die Haftung für sein eigenes Verschulden oder eine Haftung seiner Organe, das ist zum Beispiel der Vorstand eines eingetragenen Vereins oder der Geschäftsführer einer GmbH, nicht wirksam ausschließen.

❑ Kündigung des Vertrages durch den Dienstleister

Für alle Arten der Beendigung des Vertragsverhältnisses gilt, dass der Dienstleister den Vertrag nur gegenüber der Auftraggeber-Gemeinschaft insgesamt kündigen kann.

Nur Kündigung aus wichtigem Grund

Im Interesse der WPG-Mitglieder wäre daran zu denken, eine ordentliche Kündigung im Vertrag gar nicht vorzusehen, sondern nur eine Kündigung aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer nicht zu kurzen Frist zu vereinbaren.



»Der Dienstleister kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung kann in einem solchen Fall mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende ausgesprochen werden.«

Außerordentliche Kündigung

Unabhängig davon steht dem Dienstleister ein fristloses Kündigungsrecht zu, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und dem Dienstleister die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ende der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

❑ Kündigung des Vertrages durch die Auftraggeber-Gemeinschaft

Bei dem hier vorliegenden Vertragskonstrukt kann die Auftraggeber-Gemeinschaft nur gemeinsam kündigen. Das setzt einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft voraus.

Ein einzelnes Mitglied der WPG hat kein Kündigungsrecht. Verlässt ein Mitglied die WPG und will deswegen aus dem Vertrag ausscheiden, ist in der Gemeinschaftsvereinbarung eine Regelung zu treffen, unter welchen Bedingungen das möglich sein soll (vgl. Seite 9).

Solange ein Mitglied in der WPG lebt, kommt eine Beendigung des Vertrages schon deswegen nicht in Betracht, weil damit nicht nur für dieses Mitglied, sondern auch für alle anderen der Anspruch auf den Wohngruppenzuschlag verloren ginge.

Kündigungsfristen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den von § 38a SGB XI umfassten Leistungen um »Dienste höherer Art« handelt, so dass die Gemeinschaft den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist beenden kann.

Anders als bei den reinen Pflegeverträgen fehlt es dazu jedoch noch an entsprechenden gerichtlichen Entscheidungen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher ausdrücklich vereinbart werden, dass die WPG jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen kann.

Würden die allgemeinen Kündigungsregeln gelten, hängt die Kündigungsfrist davon ab, ob mit dem Dienstleister eine Stunden- oder Monatsvergütung vereinbart ist. Bei einer Stundenvergütung könnte der Vertrag an jedem Tag zum Ende des nächsten Tages und bei einer Monatsvergütung spätestens am 15. eines Monats zum Ende des Monats beendet werden.

Außerordentliche, fristlose Kündigung

Unabhängig davon, ob es sich um Dienste höherer Art handelt oder nicht, besteht bei Vorliegen eines wichtigen Grundes das Recht, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu beenden.

G PFLEGEVERTRAG



Freie Wahl des Pflegedienstes

Bewohner einer ambulant betreuten Wohngruppe oder einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft haben das unabdingbare Recht, den Pflegedienst, von dem sie versorgt werden wollen, frei zu wählen. Das heißt, dass jedes Mitglied der Wohngemeinschaft sich für einen anderen Pflegedienst entscheiden kann.

Zu bedenken ist jedoch, dass sich für jeden Einzelnen zumindest die Hausbesuchspauschale reduzieren kann, wenn die Mitglieder alle denselben Pflegedienst beauftragen.

Beispiel: Die Pauschale beträgt 5,48 Euro je Besuch. Werden in einer Wohngemeinschaft mit acht pflegebedürftigen Bewohnern alle während eines Besuchs des Pflegedienstes versorgt, sind von jedem 0,69 Euro Hausbesuchspauschale zu zahlen. Das sind 4,79 Euro weniger als bei einer Einzelversorgung zu zahlen ist. Wird der Pflegedienst von allen Pflegebedürftigen dreimal in der Woche in Anspruch genommen, liegt die wöchentliche Ersparnis gegenüber einem Einzelbesuch bei 14,37 Euro für jeden, das sind 747,24 Euro pro Jahr.

Abschlusszwang

Nach deutschem Privatrecht gilt der Grundsatz, dass jedermann frei entscheiden kann, ob und mit welchem Inhalt er einen Vertrag schließt. Diese Freiheit kann jedoch durch gesetzliche Normen oder aufgrund anderer Vereinbarungen eingeschränkt werden.

Zugelassene Pflegedienste dürfen aufgrund ihres Versorgungsvertrages mit den Pflegekassen den Vertragsschluss mit einem Pflegebedürftigen, der von ihm versorgt werden will, nur unter bestimmten Umständen ablehnen. Begründet ist eine Ablehnung dann, wenn der Pflegedienst aufgrund von Personalmangel die Versorgung nicht sicherstellen kann oder ihm die Versorgung aus anderen Gründen nicht zuzumuten ist.

Kosten: Angebote einholen

Die Vergütungen für die Grundpflegeleistungen richten sich in Rheinland-Pfalz nach Leistungskomplexen. Von der Möglichkeit, Vergütungen nach Zeiteinheiten zu vereinbaren, wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Anders als in früheren Jahren vereinbaren die Pflegekassen und die Pflegedienste als Leistungserbringer keine einheitlichen Vergütungen mehr. Abgesehen von eventuellen Einzelvereinbarungen haben die Pflegekassen mit Vereinigungen von Leistungserbringern Vergütungsvereinbarungen geschlossen. Dazu gehören

- die Arbeiterwohlfahrt (AWO)
- der Bundesverband privater Anbieter (bpa)
- der Caritasverband
- der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband (DPWV)
- das Deutsche Rote Kreuz (DRK) sowie
- die Diakonie

Insofern ist es zu empfehlen, von Pflegediensten Angebote einzuholen, die unterschiedlichen Verbänden angehören. Die Vergütungsvereinbarungen mit den einzelnen Verbänden können auch bei der Pflegekasse angefordert werden.

Gesetzlich vorgeschriebene Inhalte des Pflegevertrages

Einzelne Angaben müssen in einem Pflegevertrag zwingend enthalten sein. Dies ist in § 120 Abs. 3 SGB XI verbindlich festgelegt.

Art, Inhalt und Umfang von Leistungen

In Rheinland-Pfalz richtet sich die Vergütungssystematik nach Leistungskomplexen. Diese Leistungskomplexe umfassen jeweils verschiedene Einzelleistungen. Demnach ist gemäß § 120 Abs. 3 SGB XI zusätzlich zum Leistungskomplex, zum Beispiel Leistungskomplex 1: »große Morgentoilette«, anzugeben, welche einzelnen Leistungen sich hinter dem Leistungskomplex verbergen.

Beispiel: Der Leistungskomplex »große Morgentoilette« beinhaltet die Hilfe

- beim Aufsuchen oder Verlassen des Bettes
- beim An- und Auskleiden

- bei der Ganzkörperwäsche bzw. beim Duschen inkl. Hautpflege und Dekubitus- und Pneumonieprophylaxe
- ggf. beim Rasieren
- bei der Mundpflege, Zahnpflege, Prothesenpflege einschl. Parodontitis- und Soorprophylaxe
- beim Kämmen

Zu vereinbaren ist ferner, an welchen Wochentagen welche Leistungen erbracht werden sollen. Auch wenn es im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt wird, so ist es zumindest sachdienlich, auch die Tageszeit für die jeweilige Leistungserbringung (morgens, mittags, abends, nachts) vertraglich festzulegen.

Wegen der Pflicht, bereits vor Vertragsschluss über voraussichtliche Kosten zu informieren, wird der Pflegedienst den Hilfebedarf erheben und mit dem Pflegebedürftigen besprechen, welche Leistungen der Pflegedienst erbringen soll. Auf dieser Basis wird der Pflegedienst unter Angabe der Leistungen und der Einzelpreise einen Kostenvoranschlag erstellen. Dieser soll dem Vertrag als Anlage beigefügt und ausdrücklich in den Vertrag einbezogen werden. Das kann mit folgender Formulierung geschehen:

 »Die vereinbarten Leistungen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Angebot. Dieses ist Bestandteil des Vertrages.«

Wird von dem Angebot abgewichen, ist darauf zu achten, dass dann im Vertrag nur die tatsächlich gewollten Leistungen aufgeführt sind oder ein geändertes Angebot zum Bestandteil des Vertrages wird.

Vergütung der vereinbarten Leistungen:

Verpflichtend ist auch die Angabe der für jeden einzelnen Leistungskomplex zu zahlenden und mit den Pflegekassen vereinbarten Vergütung.

Zur Leistungsvergütung gehört auch der zur Refinanzierung der Altenpflegeausbildung vom Land jährlich neu festgesetzte und von der Pflegekasse mit den Verbänden der Pflegedienste vereinbarte Umlagebetrag. Dementsprechend ist auch dieser Betrag auszuweisen.

Typische Inhalte eines Pflegevertrages

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen werden zur Rechtsklarheit weitere Regelungen in den Pflegevertrag aufgenommen.

Zweck des Vertrages

Als Vertragszweck kann ganz allgemein die »grundpflegerische Versorgung des Pflegebedürftigen« genannt werden.

Vielfach wird allerdings ein und derselbe Vordruck für Pflegeleistungen (Pflegeversicherung) und für Maßnahmen der Behandlungspflege (Krankenver-

Investitionskosten

Pflegedienste haben das Recht, dem pflegebedürftigen Vertragspartner notwendige Aufwendungen für den Betrieb des Pflegedienstes, die bei der Pflegevergütung nicht berücksichtigt werden dürfen, gesondert in Rechnung zu stellen. Zu den umlagefähigen Kosten gehören vor allem die Miete für die Geschäftsräume des Pflegedienstes sowie Kosten für die Anschaffung, Instandhaltung oder Instandsetzung der notwendigen technischen Ausstattung des Pflegedienstes.

Die gesondert berechneten Investitionskosten gehören zwar nicht zu den mit den Pflegekassen vereinbarten Vergütungen. Nach dem Sinn und Zweck von § 120 SGB XI gehört aber auch die Angabe dieses Vergütungsbestandteils zu den Pflichtangaben. Demnach ist der Umlagebetrag der Höhe nach für den jeweiligen Leistungskomplex und als Gesamtbetrag sowohl im Angebot als auch im Vertrag auszuweisen.



Gut zu wissen:

Investitionskosten dürfen nicht als Prozentsatz an die Pflegevergütung gekoppelt werden. Heißt es zum Beispiel, dass pauschal sechs Prozent der jeweiligen Leistungsvergütung als Investitionskosten berechnet werden, ist die Vereinbarung unwirksam.

sicherung) verwendet. Um den Vertrag nicht mit diversen Regelungen zu überfrachten, die im konkreten Fall ohnehin keine Anwendung finden, weil zum Beispiel gar keine Behandlungspflege erbracht wird, sind getrennte Verträge zu bevorzugen.

❑ Beginn des Vertrages

Bei unbefristeten Verträgen ist lediglich das Datum anzugeben, ab dem die Leistungen erbracht werden sollen.

Handelt es sich um einen befristeten Vertrag, weil die Dienste nur für einen bestimmten Zeitraum benötigt werden, ist auch die Dauer oder besser das konkrete Datum des Vertragsendes zu vermerken. Hinzugefügt werden kann hier, dass der Vertrag zum genannten Datum endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

❑ Vertragsanpassung bei Änderung von Leistungen

Sollen andere als die im Vertrag vereinbarten Leistungen erbracht werden, muss der Vertrag geändert werden. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, ist schriftlich zu vereinbaren, ab wann die geänderten Leistungen zu erbringen sind. In diesen Fällen sind dann selbstverständlich auch die veränderten Kosten auszuweisen, siehe hierzu unter »Kosten«.

❑ Preisanpassung

Damit der Pflegedienst bei steigenden Kosten bzw. neu mit der Pflegekasse vereinbarten Vergütungen während des laufenden Vertrages höhere Kosten in Rechnung stellen kann, muss der Vertrag eine Preisanpassungsklausel enthalten. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Planbarkeit für den Verbraucher empfiehlt es sich, ausdrücklich zu vereinbaren, dass eine Anpassung **frühestens nach Ablauf von zwölf Monaten ab Vertragsbeginn** zulässig ist und eine solche spätestens vier Wochen vor ihrem Wirksamwerden schriftlich angekündigt worden sein muss.

Fehlt eine Preisanpassungsklausel, kann eine höhere Vergütung mit einer einvernehmlichen Vertragsänderung herbeigeführt werden. Dazu würde es einer Änderungskündigung bedürfen.

❑ Leistungsnachweise

Pflegebedürftige müssen am Monatsende einen sogenannten Leistungsnachweis abzeichnen. Dieser Nachweis dient als Beleg dafür, dass die dort aufgeführten Leistungen tatsächlich erbracht wurden. Auf der Grundlage des Nachweises rechnet der Pflegedienst mit der Pflegekasse ab.

Im Pflegevertrag sollte vereinbart sein, dass der Pflegebedürftige vom monatlichen Leistungsnachweis eine Kopie erhält.

Da die vereinbarten Leistungen bereits zu Beginn des Monats für den ganzen Monat in das Formular eingetragen sind, sollte der Nachweis vom Pflegebedürftigen selbst, dem rechtlichen Betreuer oder dem Bevollmächtigten nicht ungeprüft unterschrieben werden. Hat es zum Beispiel Ausfälle bei der Versorgung gegeben, weil der Pflegebedürftige im Krankenhaus war oder eine Leistung aus anderen Gründen nicht erbracht wurde, kann für die entsprechenden Leistungen auch keine Vergütung verlangt werden.

❑ Abrechnung mit der Pflegekasse/ Rechnungsstellung

Leistungen, die von der Pflegekasse übernommen werden, sind nach dem Gesetz vom Pflegedienst direkt mit der jeweiligen Kasse abzurechnen. Wird der von der Pflegekasse zu übernehmende Höchstbetrag überschritten, wird der übersteigende Betrag dem Pflegebedürftigen in Rechnung gestellt. Um sicherzustellen, dass der Pflegebedürftige auch über die genaue Abrechnung mit der Pflegekasse informiert ist, sollte im Vertrag vereinbart werden, dass der Pflegedienst eine Kopie seiner Abrechnung mit der Pflegekasse kostenfrei aushändigt.

Die direkte Abrechnung gilt nicht für Versicherte der privaten Pflegepflichtversicherung und für Beihilfempfänger. Diese bekommen die Gesamtrechnung, zahlen den ausgewiesenen Betrag und reichen die Rechnung zur Erstattung bei ihrer privaten Versicherung und der Beihilfestelle ein.

**Gut zu wissen:**

Investitionskosten sind immer vom Pflegebedürftigen selbst oder vom Sozialhilfeträger zu zahlen. Sie gehören nicht zu den Kosten, die von den Pflegekassen übernommen werden.

❑ Fälligkeit der Vergütung

Zur Fälligkeit der Vergütung fehlt es an einer Festlegung in § 120 SGB XI. Daher sind in diesem Zusammenhang die Regelungen des Dienstvertragsrechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) anzuwenden. Danach sind Dienstleistungen im Nachhinein abzurechnen (§ 614 BGB). Insofern wäre im Vertrag zu vereinbaren,

- dass die Abrechnung der Leistungen zum Beginn des Folgemonats erfolgt und
- innerhalb welcher Frist die Vergütung zu zahlen ist. Üblich ist eine Zahlungsfrist von 14 Tagen ab Zugang der Rechnung.

Eine vertragliche Vereinbarung über Voraus- oder Abschlagszahlungen würde den Pflegebedürftigen benachteiligen und ist nach AGB-Recht als unwirksam anzusehen.

Die Zahlung des Rechnungsbetrages per Überweisung hat gegenüber dem SEPA Lastschriftverfahren den Vorteil, dass die Rechnungssumme geprüft werden kann. Unklare oder nicht berechnete Forderungen können bei der Zahlung gleich in Abzug gebracht werden. Das vermeidet ggf. eine langwierige Auseinandersetzung über einen Rückzahlungsanspruch des WPG-Bewohners.

❑ Haftung

Mit Haftungsklauseln in ambulanten Pflegeverträgen wollen Pflegedienste ihre Haftung beschränken oder ganz ausschließen.

Dabei ist aber zu beachten, dass nicht für alle Schäden ein Ausschluss oder eine Beschränkung der Haftung auf einen bestimmten Verschuldensgrad (fahrlässig, grob fahrlässig, vorsätzlich) zulässig ist.

So darf die Haftung für eine durch den Pflegedienst bzw. seine gesetzlichen Vertreter oder Mitarbeiter verursachte **Verletzung des Körpers- oder der Gesundheit überhaupt nicht** beschränkt werden.

Das gilt übrigens nach mehreren Gerichtsurteilen auch, wenn der aufgrund einer besonderen Vereinbarung überlassene **Haustürschlüssel verloren** geht.

Für **andere Schäden**, die vom Pflegedienst, seinen Mitarbeitern oder seinen gesetzlichen Vertretern verursacht werden (zum Beispiel Kratzer oder Beschädigungen an Möbeln oder Hilfsmitteln oder zerbrochenes Geschirr) gilt, dass die Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt werden darf. Bei einer einfachen Fahrlässigkeit muss der Pflegedienst dann nicht für den Schaden aufkommen.

Zu allgemein gefasste Klauseln können wegen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot ebenso unwirksam sein (vgl. Beispiel Seite 33).

❑ Ruhen des Vertrages bei Krankenhausaufenthalt

Zur Rechtsklarheit ist in den Vertrag aufzunehmen, dass der Vertrag ruht und kein Vergütungsanspruch des Pflegedienstes besteht, wenn der Pflegebedürftige wegen einer stationären Behandlung oder aus anderen Gründen nicht anwesend ist.

❑ Ordentliche Kündigung des Vertrages durch den Pflegedienst

Die vom Pflegedienst einzuhaltende Kündigungsfrist sollte unbedingt vertraglich vereinbart werden. Damit im Fall einer Kündigung die Versorgung sichergestellt bleibt und in Ruhe ein anderer Pflegedienst gesucht werden kann, sollte die Frist einen Zeitraum von sechs Wochen zum Quartalsende nicht unterschreiten.

❑ Außerordentliche Kündigung des Vertrages durch den Pflegedienst

Unabhängig davon steht dem Pflegedienst ein fristloses Kündigungsrecht zu, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und dem Pflegedienst die Fortsetzung des

Vertrages bis zum Ende der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

☐ Kündigung des Vertrages durch den Pflegebedürftigen

Der Pflegevertrag kann gemäß § 120 Abs. 2 SGB XI vom Pflegebedürftigen jederzeit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Die gesetzliche Regelung greift natürlich auch dann, wenn sie nicht im Vertrag steht oder etwas Abweichendes vereinbart wird. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte dennoch nicht darauf verzichtet werden, die gesetzliche Kündigungsregelung ausdrücklich in den Vertrag zu schreiben.

☐ Beendigung des Vertrages aus anderen Gründen

Auch wenn vom Pflegebedürftigen oder seinen Erben ohnehin jederzeit fristlos gekündigt werden kann, empfiehlt sich eine Vereinbarung, nach der der Vertrag

- mit dem Tod des Pflegebedürftigen wie auch
- mit dem Tag der Aufnahme in einer vollstationären Pflegeeinrichtung

endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

H BEHANDLUNGSPFLEGE-VERTRAG

Unter Behandlungspflege versteht man gemeinhin die von einem Arzt verordneten Maßnahmen zur häuslichen Krankenpflege. Welche Maßnahmen verordnet werden können, ergibt sich aus der so genannten »Häusliche Krankenpflege-Richtlinie« (HKP-Richtlinie) des Gemeinsamen Bundesausschusses (G-BA).

Die Verordnung solcher Maßnahmen wird vom behandelnden Arzt für den Zeitraum ausgestellt, für den sie notwendig sind.

Die Kosten der Behandlungspflege werden – wenn die Voraussetzungen erfüllt sind – von der Krankenkasse übernommen, wenn die Leistungen von einem zugelassenen Pflegedienst erbracht werden.

Der Behandlungspflegevertrag hat im Wesentlichen die gleichen Inhalte wie der Pflegevertrag. Abweichungen gibt es hinsichtlich des Leistungsinhalts und -umfangs, der Vertragsdauer und der Kündigungsmöglichkeiten.

Inhalt und Umfang der Leistungen

Welche Leistungen in welchem Umfang zu erbringen sind, ergibt sich aus der ärztlichen Verordnung. Dementsprechend ist zu vereinbaren, dass der Pflegedienst (nur) die ärztlich verordneten Leistungen in dem auf der Verordnung angegebenen Umfang erbringt.

Der Pflegedienst sollte verpflichtet werden, die Verordnung unverzüglich bei der Krankenkasse einzureichen.

Dauer des Vertrages

Der Vertrag ist auf den Zeitraum zu befristen, für den die Verordnung ausgestellt ist.

Vertragsverlängerung

Im Fall einer Folgeverordnung kann geregelt werden, dass sich der Vertrag dann entsprechend dem dort angegebenen Zeitraum verlängert.

Kündigung des Vertrages durch den Patienten

In dem Vertrag sollte ausdrücklich das Recht zur fristlosen Kündigung vereinbart werden.

Ohne eine Kündigungsvereinbarung gilt nämlich der Grundsatz, dass befristete Verträge während der vereinbarten Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden können.

Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist selbstverständlich auch bei befristeten Verträgen möglich.

Kostentragung bei Ablehnung der Kostenübernahme durch die Krankenkasse

Nach der HKP-Richtlinie übernimmt die Krankenkasse bis zur Entscheidung über die Genehmigung die Kosten für die verordneten und vom Pflegedienst erbrachten Leistungen, wenn die Verordnung spätestens »am dritten der Ausstellung folgenden Arbeitstag« vorgelegt wird. In Rheinland-Pfalz haben die Vereinigungen der Träger der Pflegeeinrichtungen allerdings mit den Krankenkassen vereinbart, dass diese Regelung nicht gilt, wenn die Leistung nicht verordnungsfähig war.

In den Verträgen der Pflegedienste findet sich jedoch mehrheitlich eine Klausel, nach der der Patient die

Kosten selbst tragen muss, wenn die Krankenkasse die verordnete Maßnahme nicht genehmigt.

In Anbetracht der Regelungen im AGB-Recht bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit dieser Klausel. Denn der Pflegedienst ist aufgrund der von den zuständigen Verbänden mit den Krankenkassen getroffenen Vereinbarung verpflichtet, selbst eine Prüfung vorzunehmen, ob die vom Arzt verordnete

Maßnahme genehmigungsfähig ist. Erfolgt eine solche Prüfung nicht oder kommt der Pflegedienst zu einer falschen Entscheidung, kann er die Kosten zwar beim Patienten geltend machen, dieser könnte aber seinerseits gegenüber dem Pflegedienst einen Anspruch auf Ersatz des ihm aufgrund der Fehleinschätzung des Pflegedienstes entstandenen finanziellen Schadens geltend machen.

ABKÜRZUNGEN

AGB – Allgemeine Geschäftsbedingungen

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

G-BA – Gemeinsamer Bundesausschuss

GbR – Gesellschaft bürgerlichen Rechts

HKP-Richtlinie – Richtlinie über die Verordnung häuslicher Krankenpflege

LWTG – Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe

LWTG-DVO – Verordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe

LZG – Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz

SGB XI – Elftes Buch Sozialgesetzbuch

WBVG – Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

WPG – Wohn-Pflege-Gemeinschaft

GLOSSAR

Allgemeine Geschäftsbedingungen: Von allgemeinen Geschäftsbedingungen spricht man, wenn Inhalte eines Vertrages nicht im Einzelnen zwischen den Vertragspartnern ausgehandelt wurden, sondern ein Vertragspartner die Regelungen einseitig vorformuliert hat.

Annahmeverzug: Will der Dienstleister eine vertraglich vereinbarte Leistung erbringen und nimmt der Leistungsberechtigte diese Leistung nicht rechtzeitig an, befindet er sich im Verzug. Der Dienstleister kann in diesem Fall die vereinbarte Vergütung verlangen und muss die Leistung auch nicht nachholen.

Auftraggeber-Gemeinschaft: Der aus dem öffentlichen Vergaberecht stammende Ausdruck wird hier in dem Sinne verwendet, dass sich die einzelnen in einer WPG lebenden Personen zusammenschließen, um sich gemeinschaftlich eine Dienstleistung zu verschaffen. Alle zur Gemeinschaft gehörenden Personen haben dabei gegenüber dem Dienstleister Anspruch auf die Gesamtleistung.

Außenverhältnis: Dienstleister sind im Verhältnis zu den Mitgliedern der WPG Außenstehende.

Barrierefreiheit nach DIN 18040-2: Festgelegt sind in der Norm die Anforderungen an den Bau, die Planung und die Ausstattung von barrierefreien und auch mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen und Gebäuden mit Wohnungen.

Dienste höherer Art: Dienste höherer Art werden üblicherweise auf Grund eines besonderen Vertrauensverhältnisses übertragen. Im Zusammenhang mit der pflegerischen Versorgung hilfebedürftige Menschen ist das zum Beispiel bei Krankenpflegern oder Pflegekräften der Fall.

Gemeinsamer Bundesausschuss (G-BA): Der G-BA ist das oberste Beschlussgremium der gemeinsamen Selbstverwaltung der Ärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten, Krankenhäuser und Krankenkassen.

Generalmietvertrag/Generalmieter: Ein Mietvertrag zum Betrieb einer Wohngemeinschaft zwischen dem Immobilieneigentümer (Vermieter) mit dem Träger einer WPG.

Der Generalmieter gilt als gewerblicher Zwischenmieter, so dass die besonderen Vorschriften des BGB zum Mieterschutz bei Wohnraummietverträgen keine Anwendung finden.

Gesamtmietvertrag: Ein Mietvertrag, der von den Bewohnern der WPG als Gemeinschaft mit dem Vermieter geschlossen wird. Jedes Mitglied haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner, wenn im Vertrag keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

Gesamtschuldner/gesamtschuldnerische Haftung/Gesamtschuldverhältnis: Die Bewohner der WPG schließen als Gemeinschaft mit dem Immobilieneigentümer (Vermieter) einen Vertrag über die Überlassung des Wohnraums bzw. mit einem Dienstleister einen Vertrag über die Erbringung von Leistungen für die gesamte Gemeinschaft. Im Zweifel verpflichten sie sich damit gemeinschaftlich (als Gesamtschuldner), für die Gesamtmiete bzw. für die Gesamtvergütung des Dienstleisters aufzukommen (gesamtschuldnerische Haftung).

Jeder Bewohner ist dann verpflichtet, die Gesamtmiete/die Gesamtvergütung zu zahlen. Der Vermieter/Dienstleister kann sich aussuchen, von welchem Bewohner er den Betrag fordert. Allerdings darf er den Gesamtbetrag nur einmal von einem der Schuldner fordern.

Derjenige, der den Gesamtbetrag gezahlt hat, kann von den Mitbewohnern verlangen, dass sie ihren jeweiligen Anteil an ihn zahlen.

Das gilt auch dann, wenn die Bewohner jeweils Einzelverträge schließen und diese subjektiv eine Einheit bilden.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Eine GbR kommt zustande, wenn sich mindestens zwei Personen zusammenschließen, um einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen. Wenn die GbR als Gemeinschaft Rechtsgeschäfte mit Dritten tätigt, geht sie gemeinschaftliche Verpflichtungen ein, für die sie gesamtschuldnerisch haftet. Dies ge-

schieht durch die Mitglieder einer WPG zum Beispiel, indem sie gemeinsam einen Dienstleister beauftragen, der zu Gunsten aller WPG-Mitglieder Leistungen erbringt. Ebenso geschieht das, wenn sie zur Bildung einer Wohngemeinschaft gemeinsam Wohnraum anmieten.

Hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen:

Im Zusammenhang mit dem Zuschlag für Wohngruppen nach § 38a SGB XI wird verlangt, dass die Bewohner sich aktiv an der Hausarbeit, zum Beispiel am Kochen, beteiligen. Gemeint ist mit »Unterstützungsleistung« also eine nur teilweise Übernahme bzw. die Beaufsichtigung oder Anleitung von Bewohnern bei der Ausführung hauswirtschaftlicher Tätigkeiten durch die vertraglich verpflichtete Person.

Wird die Leistung vollständig vom Dienstleister übernommen, besteht kein Anspruch mehr auf den Zuschlag von 205,00 Euro monatlich.

Innenverhältnis: Das Miteinander der Bewohner und die Beziehungen der Bewohner untereinander betrifft das Innenverhältnis der WPG.

Mieter-Gemeinschaft: Mehrere Personen schließen als Gruppe gemeinsam einen Mietvertrag mit dem Vermieter. – Siehe auch Auftraggeber-Gemeinschaft.

Minderung: Beim Dienstleistungsvertrag besteht kein gesetzlicher Anspruch auf Minderung der Vergütung, wenn Leistungen nicht oder nur mangelhaft erbracht werden.

Soll eine Minderung zulässig sein, muss dies vertraglich vereinbart werden.

Im Mietvertragsrecht hat der Mieter hingegen einen gesetzlichen Minderungsanspruch (§ 536 BGB), wenn ein nicht unerheblicher Mangel an der Mietsache vorliegt. Ein solcher Mangel liegt insbesondere dann vor, wenn es an einer im Vertrag zugesicherten Eigenschaft (zum Beispiel an der zugesicherten barrierefreien Ausstattung) fehlt. Die Höhe der Mietminderung ist immer im Einzelfall zu beurteilen. Eine Orientierungshilfe bieten inoffizielle, im Internet zu findende Zusammenstellungen von Gerichtsurteilen (Mietminderungstabellen).

Ordnungsrechtlichen Anforderungen: Hierbei handelt es sich um vom Landesgesetzgeber festgelegte Qualitätsanforderungen an den Bau und den Betrieb von Pflegeeinrichtungen.

Selbstorganisierte Wohngemeinschaft: Darunter ist ein Modell des gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu verstehen, bei dem die Bewohner einer Wohngemeinschaft oder deren Angehörige eigenverantwortlich die notwendigen Hilfe- und Unterstützungsleistungen organisieren.

Teilschuld/Teilschuldvereinbarungen: Bei einer Teilschuld haftet jedes Mitglied der WPG zu gleichen Teilen für die Gesamtmiete bzw. für die Gesamtvergütung des Dienstleisters.

Um Diskussionen über ein Bestehen oder Nichtbestehen einer Gesamtschuld zu vermeiden bietet es sich für eine WPG an, mit dem Vermieter und bei gemeinschaftlich beauftragten Dienstleistungen eine Teilschuldvereinbarung im Vertrag zu treffen.

Träger/Trägermodell: Wer eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft verantwortlich betreibt, ist nach dem Landesrecht der Träger einer Wohngemeinschaft. Die in der Verantwortung eines Trägers stehende Wohngemeinschaft ist ein Modell des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

Salvatorische Klausel: Hierbei handelt es sich um eine Vertragsbestimmung, mit der eine Regelung für den Fall getroffen werden soll, dass sich einzelne vertragliche Vereinbarungen als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder sich herausstellt, dass der Vertrag Fragen nicht regelt, die eigentlich hätten geregelt werden müssen.

In AGB ist eine solche Klausel entbehrlich, weil das Verfahren in solchen Fällen bereits in § 306 BGB verbindlich geregelt ist.

Soll eine Regelung dennoch in den Vertrag aufgenommen werden, muss diese dem Wortlaut von § 306 BGB entsprechen.

soziale Härte: Nach dem Mietvertragsrecht kann ein Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte bedeutet. Nach

dem Gesetz gilt als Härtegrund, wenn kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann.

Neben diesem im Gesetz genannten Härtegrund kann auch aus wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Gründen eine Härte vorliegen.

Untermietverträgen/Untermieter: Um einen Untermietvertrag handelt es sich, wenn Mieter, der einen direkten Vertrag mit dem Immobilieneigentümer geschlossen hat, den angemieteten Wohnraum Dritten überlässt.

Das gilt sowohl für einen Einzelmietler als Hauptmieter wie auch für den Generalmieter als Zwischenmieter.

Wohngruppenzuschlag: Hierbei handelt es sich um einen pauschalen Zuschlag, der den Bewohnern einer WPG mit Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung gewährt wird, wenn die Bewohner eine Person mit organisatorischen, verwaltenden und betreuenden Tätigkeiten oder mit das Gemeinschaftsleben fördernden Aufgaben oder mit hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen gemeinschaftlich beauftragen.

Vertrag zu Gunsten Dritter: Im angesprochenen Zusammenhang handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen einem Bevollmächtigten und einem Dienstleister als Vertragspartner, nach der der Dienstleister seine vertragliche Leistungsverpflichtung dadurch zu erfüllen hat, dass er die Leistung gegenüber einem Dritten erbringt (hier zum Beispiel gegenüber dem Pflegebedürftigen). Die Rechte und Pflichten des Bevollmächtigten werden davon nicht berührt (zum Beispiel seine Zahlungspflicht gegenüber dem Dienstleister).

BERATUNGSANGEBOTE IN RHEINLAND-PFALZ

Beratungs- und Prüfbehörde (BP-LWTG)

<http://lsjv.rlp.de/soziales/beratungs-und-pruefbehoerde-nach-dem-lwtg/>

BP-LWTG Koblenz

Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
Baedekerstraße 2-20
56073 Koblenz
Telefon (0261) 4041-1
Telefax (0261) 4041-407
poststelle-ko(at)lsjv.rlp.de

regional zuständig für die Städte/Landkreise:

Ahrweiler, Altenkirchen, Bad Kreuznach (nur: Stadt Bad Kreuznach, Stadt Kirn, Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Verbandsgemeinde Kirn Land, Verbandsgemeinde Stromberg), Birkenfeld, Cochem-Zell, Koblenz, Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Hunsrück-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis und Westerwald-Kreis

BP-LWTG Mainz

Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
Rheinallee 97-101
55118 Mainz
Telefon (06131) 967-0
Telefax (06131) 967-510
poststelle-mz(at)lsjv.rlp.de

regional zuständig für die Städte/Landkreise:

Alzey-Worms, Bad Kreuznach (nur: Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg, Verbandsgemeinde Langenlonsheim, Verbandsgemeinde Meisenheim, Verbandsgemeinde Rüdesheim), Donnersbergkreis, Mainz, Mainz-Bingen und Worms

BP-LWTG Landau

Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
Reiterstraße 16
76829 Landau
Telefon (06341) 26-1
Telefax (06341) 26-445
poststelle-ld(at)lsjv.rlp.de

regional zuständig für die Städte/Landkreise:

Bad Dürkheim, Frankenthal, Germersheim, Kaiserslautern (Stadt), Kaiserslautern (Kreis), Kusel, Landau, Ludwigshafen, Neustadt an der Weinstraße, Pirmasens, Rhein-Pfalz-Kreis, Speyer, Südliche Weinstraße, Südwestpfalz und Zweibrücken

BP-LWTG Trier

Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
In der Reichsabtei 6
54292 Trier
Telefon (0651) 1447-0
Telefax (0651) 27544
poststelle-tr(at)lsjv.rlp.de

regional zuständig für die Städte/Landkreise:

Bernkastel-Wittlich, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Vulkaneifel, Trier und Trier-Saarburg

Informations- und Beschwerdetelefon Pflege und Wohnen in Einrichtungen

bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
Telefon (06131) 28 48-41
Telefax (06131) 28 48-71
E-Mail: [pflge\(at\)vz-rlp.de](mailto:pflge(at)vz-rlp.de)
www.vz-rlp.de

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

Bereich Wohn-Pflege-Gemeinschaften
bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung
in Rheinland-Pfalz

Hölderlinstraße 8
55131 Mainz
Telefon (06131) 2069-29
Telefax (06131) 2069-69
E-Mail: [smansmann\(at\)lzg-rlp.de](mailto:smansmann(at)lzg-rlp.de)
www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

Landesberatungsstelle »Barrierefrei Bauen und Wohnen«

bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
Telefon (06131) 22 30-78
Telefax (06131) 22 30-79
E-Mail: [barrierefrei-wohnen\(at\)vz-rlp.de](mailto:barrierefrei-wohnen(at)vz-rlp.de)
www.barrierefrei-rlp.de

1. Auflage, Stand Dezember 2015
© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Broschüre darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz auch nicht mit (Werbe)-Aufklebern o.Ä. versehen werden. Die Verwendung der Broschüre durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz erwecken.

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
Telefon (06131) 28 48-0
Telefax (06131) 28 48-66
E-Mail: info(at)vz-rlp.de
www.verbraucherzentrale-rlp.de

Für den Inhalt verantwortlich:

Ulrike von der Lühe, Vorstand der Verbraucherzentrale
Rheinland-Pfalz e.V.

Titelfoto: © dpa-Bildarchiv/Bernd Thissen

Fotos: © Seite 3 und 13 Fotolia/Robert Kneschke,
Seite 6 und 35 Fotolia/Ingo Bartussek,
Seite 17 Fotolia/beermedia.de,
Seite 29 Fotolia/Alexander Raths

Gestaltung: Wolfgang Scheffler, Mainz

Druck: Johnen Druck, Bernkastel-Kues

1. Auflage, Stand Dezember 2015

© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Mit finanzieller Unterstützung
des Ministeriums für Soziales, Arbeit,
Gesundheit und Demografie



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAFIE

verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz