



# Die „neuen Wohnformen“ in den Landesheimgesetzen – Chancen und Risiken für wohnungswirtschaftliche Angebote

## Teil 1: Baden-Württemberg und Bayern

**R**und fünf Jahre nach der Umsetzung der Föderalismus-Reform durch die Änderung des Grundgesetzes im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Heimrecht bietet sich ein buntes Bild heterogener Regelungen sowohl in den bereits von Länderparlamenten verabschiedeten und in Kraft getretenen neuen Landesheimgesetzen, wie aber auch in den vorliegenden Entwürfen, die noch nicht Gesetz geworden sind.

Mit diesem Beitrag soll ein Überblick über die in Bezug auf die sog. neuen Wohnformen geltenden gesetzlichen Regelungen sowie auch über die in Diskussion befindlichen Entwürfe in den Bundesländern, in denen neue Landesheimgesetze noch nicht in Kraft getreten sind, gegeben werden. Ausgangspunkt ist stets die wohnungswirtschaftliche Sichtweise.

### Stand der Landesheimgesetzgebung – Überblick

In 13 von 16 Bundesländern sind mittlerweile Landesheimgesetze in Kraft getreten: in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-

Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein. In Hessen und Sachsen befinden sich Entwürfe in parlamentarischer Beratung und in Thüringen steht ein Gesetzentwurf an.

### Die Regelung der „neuen Wohnformen“ in den geltenden Länderheimgesetzen

Betrachtet man die „Gesetzes-Landschaft“, so lassen sich die in den Blick zu nehmenden Wohnformen wie folgt skizzieren:

#### Baden-Württemberg

Im Anwendungsbereich des Landesheimgesetzes werden Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen erfasst. § 1 Absatz 2 LandesheimG enthält neben einer Abgrenzung, wann Betreutes Wohnen unter das Heimrecht fällt, auch eine Positivdefinition des Betreuten Wohnens. Betreutes Wohnen i.S.d. Landesheimgesetzes ist eine Wohnform, bei der Vermieter von abgeschlossenen Wohnungen durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellen, dass den Mietern nebst der Überlassung des Wohnraums allgemeine Betreuungsleistungen, wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen von bestimmten Anbietern zur Verfü-



gung stehen und die darüber hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen von den Bewohnern frei wählbar sind (§ 1 Abs. 2 S. 1 LandesheimG). Aufgegeben wurde das Kriterium der im Verhältnis zur Miete untergeordneten Bedeutung des Entgelts der Betreuung im Heimgesetz des Bundes.

Im Ergebnis bleibt aber nach der Struktur des Leistungsbildes Betreutes Wohnen dann eine „Mietwohnform“, wenn das Dienstleistungsspektrum, das mit dem Wohnen verbunden wird, nur die tradierten „Grundleistungen“ umfasst. Heimrechtlich relevant sind hingegen alle Leistungsmodelle, die darüber hinausgehend zu weiteren Leistungen verpflichten, was i.d.R. bei „Residenzen“ der Fall ist, wenn deren Leistungen auch Verpflegung und weitergehende Betreuung und Pflege obligatorisch umfassen.

In Bezug auf Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige gilt, dass das Gesetz für sie nicht zur Anwendung kommt, wenn sie strukturell von Dritten unabhängig sind. Das ist der Fall, wenn die Mitglieder der Wohngemeinschaft alle Angelegenheiten der Wohngemeinschaft in einer Auftraggebergemeinschaft selbst regeln. Die Wahlfreiheit bezüglich der Betreuungsleistungen darf nicht beschränkt werden. Eine Beschränkung liegt insbesondere dann vor, wenn Vermieter und Pflegedienstleister identisch sind oder rechtlich oder faktisch verbunden sind (§ 1 Abs. 7 LandesheimG). Insofern gilt für die Gestaltung, dass die innere Organisation die Selbstbestimmung der Wohngemeinschaft gewährleisten muss. Dies ist vertraglich und tatsächlich sicherzustellen. Es handelt sich aus wohnungswirtschaftlicher Sicht damit um eine relativ klar gestaltbare Wohnform.

## Bayern

Auch die bayerische Gesetzgebung umfasst Betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften.



Der Autor **Dr. Lutz H. Michel** MRICS ist Rechtsanwalt und Chartered Surveyor und zudem Mitglied des wiss. Beirats des DIS Institut für Servicemobilien sowie verschiedener Branchengremien. Er ist auf die Beratung von Investoren, Betreibern sowie Finanzinstituten im Bereich der Service- und Seniorenimmobilien spezialisiert. Einen Beratungsschwerpunkt bilden u. a. Rechts-

fragen im Zusammenhang mit den sogenannten "alternativen Wohnformen" für Senioren. Kontakt: Dr.Michel@RArdrMichel.de

Betreutes Wohnen ist nach § 2 Abs. 2 PflWogG eine Wohnform, bei der die Vermieter oder die Verkäufer von abgeschlossenen Wohnungen durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellen, dass den Mietern oder Käufern neben der Überlassung des Wohnraums Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten werden. Das Pflege- und Wohnqualitätsgesetz findet keine Anwendung auf Formen des Betreuten Wohnens, wenn die Mieterinnen oder Mieter oder Käuferinnen oder Käufer vertraglich lediglich dazu verpflichtet werden, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern abzunehmen und die über die Grundleistungen hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) von den Bewohnerinnen oder Bewohnern frei wählbar sind (Art. 2 Abs. 2 PflWogG). Es wird nicht mehr Bezug genommen auf das Verhältnis der Miete zum Entgelt für die in Anspruch zu nehmenden allgemeinen Betreuungsleistungen. Damit sind wohnungswirtschaftliche Angebote in diesem Umfang „einrichtungs- und staatsfrei“ zu gestalten.

Wohngemeinschaften werden als eine Wohnform, die auf Versorgung ausgerichtet ist, der eingeschränkten Geltung des PflWogG unterstellt. Das Gesetz definiert ambulant betreute Wohngemeinschaften als Wohnformen, die dem Zweck dienen, pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen, was unabhängig davon gilt, ob die Wohngemeinschaften durch einen Träger initiiert und begleitet werden sowie in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind.

Für sie gelten die besonderen Vorschriften in den Art. 18–22 sowie Art. 23 und 24, wenn die Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet ist, sie insbesondere die Betreuungs- und Pflegedienste sowie Art und Umfang der Betreuungs- und Pflegeleistungen frei wählen können sowie nicht mehr als zwölf pflege- oder betreuungsbedürftige Personen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft wohnen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, finden die Bestimmungen für stationäre Einrichtungen Anwendung.

Bayern hat damit eine dezidierte Regelung getroffen, die zwar qualitative Vorgaben, aber klare Abgrenzungsvorschriften beinhaltet, was die Handhabung des Gesetzes und die Gestaltung der Modelle erleichtert. Für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass die in der Regel von Pflegedienstleistern initiierten Wohngemeinschaften die Maßgaben für die oben gekennzeichnete Selbstbestimmung erfüllen. ■