



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

## Teil 2: Berlin und Brandenburg

**R**und fünf Jahre nach der Umsetzung der Föderalismus-Reform durch die Änderung des Grundgesetzes in 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 wie aber 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-Vor-

pommern, 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:

#### Berlin

Das Berliner Wohn- und Teilhabegesetz setzt ganz neu beim Begriff der „betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen“ an. Hervorgehoben wird, dass der staatliche Schutz erst dort anzusetzen hat, wo sich ältere pflegebedürftige Menschen in einer „doppelten Abhängigkeit“ befinden. Diese soll dann gegeben sein, wenn Wohnraum auf der einen Seite und Pflege und Betreuung auf der anderen Seite aus einer

Hand vorgehalten oder zur Verfügung gestellt werden und dieses „Leistungspaket“ nur im Ganzen „eingekauft“ werden kann.

Der Obersatz in § 2 Abs. 1 WTG umfasst als betreute gemeinschaftliche Wohnformen stationäre Einrichtungen im Sinne des § 3 WTG und betreute Wohngemeinschaften im Sinne des § 4 WTG. Negativ werden konsequenter Weise von diesen Wohn- und Betreuungsformen der §§ 3 und 4 WTG abgegrenzt diejenigen betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer gegenüber der Person, die den Raum zum Wohnen oder zum Aufenthalt bereit stellt, vertraglich lediglich verpflichtet sind, „geringfügige Serviceleistungen“ anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zum Entgelt für Raum zum Wohnen oder zum Aufenthalt untergeordneter Bedeutung ist. Als geringfügige Serviceleistungen werden – wie auch in anderen Ländergesetzgebungen leider nicht in der Terminologie des WBVG, das bekanntlich von allgemeinen Unterstützungsleistungen spricht – in der Gesetzesbegründung explizit Notruf- und Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen und die Vermittlung von sonstigen Dienst- und Pflegeleistungen genannt. Damit steht den üblichen wohnungswirtschaftlich geprägten Angeboten insofern kein Risiko ins Haus, ordnungsrechtlich in die Kategorie von „Heimangeboten“ zu fallen.

Betreute Wohngemeinschaften sind nach § 4 Abs. 1 WTG Wohnformen für pflegebedürftige Nutzerinnen, bei denen mindestens drei pflegebedürftige Nutzerinnen und Nutzer selbstbestimmt in einer Wohnung zusammenleben, gemeinsam die Haushaltsführung organisieren und Pflege- und Betreuungsleistungen bei Leistungserbringern ihrer Wahl eigenverantwortlich erwerben. In diesem Fall gilt eine Meldepflicht nach § 14 WTG. Entscheidend für die Gestaltung von Wohngemeinschaften ist, dass eine betreute Wohngemeinschaft nach § 4 Abs. 1 S. 1 WTG in der Regel nicht mehr vorliegen soll, wenn u.a. die Zahl der Mitglieder zwölf übersteigt und der Vertrag über die Wohnraumüberlassung und der Vertrag über die Erbringung der Pflege- und Betreuungsleistungen rechtlich oder tatsächlich in ihrem Bestand voneinander abhängig sind.

Diese Negativabgrenzung bildet die Vorgaben für die Mitwirkung von Wohnungsanbietern: Wollen sie nicht in den ordnungsrechtlichen Kontrollbereich kommen, so ist penibel auf diese Abgrenzung zu achten.

## Brandenburg

Das Brandenburgische Pflege- und Betreuungswohngesetz geht vom Begriff der „unterstützenden Wohnform“ aus und ist nur auf diese anzuwenden. Eine unterstützende Wohnform liegt vor, wenn mehrere volljährige Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung in Trägerschaft oder durch Organisation eines Dritten gemeinschaftlich in räumlicher Nähe von einem Anbieter Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt erhalten.

Das Gesetz findet keine Anwendung auf Anlagen des Betreuten Wohnens, deren Zweck nicht in der Erbringung von Pflege-

oder Betreuungsleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 liegt (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BbgPBWoG). Allgemeine Serviceleistungen wie Notrufdienste, hausmeisterliche Dienste, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Beratungsleistungen von bestimmten Anbietern sind keine Pflege- oder Betreuungsleistungen, wenn dem Leistungsentgelt im Verhältnis zur Miete nur untergeordnete Bedeutung zukommt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BbgPBWoG).

Damit fallen Anlagen des Betreuten Wohnens i.d.R. nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes, das so Betreutes Wohnen in der tradierten Gestaltung ermöglicht. Im Gegensatz zu anderen Landesheimgesetzen ist aber zusätzlich das Abgrenzungskriterium der „untergeordneten Bedeutung des Entgelts für die allgemeinen Betreuungsleistungen im Verhältnis zur Miete“ aus dem Heimgesetz des Bundes übernommen worden.

Für Wohngemeinschaften ist § 2 Abs. 1 Nr. 1 BbgPBWoG entscheidend zu beachten: Hiernach gilt das Gesetz nicht für solche, die selbstverantwortlich geführt werden, was gem. § 2 Abs. 2 BbgPBWoG, wenn die Beauftragung von Pflege- und Betreuungsdiensten durch die Nutzerinnen und Nutzer, für diese handelnde vertretungsberechtigte Personen oder Angehörige eigenständig veranlasst werden kann und kein Fall des § 4 Abs. 1 BbgPBWoG vorliegt. Dies gilt insbesondere im Fall einer zusammengeschlossenen Auftraggebergemeinschaft.

Andernfalls sind „Einrichtungen“ gegeben, und zwar insbes. dann, wenn sich ein Leistungsanbieter zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen in einem Vertrag verpflichtet, der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist oder die Nutzerin oder der Nutzer an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann bzw. dies vermutet wird.

Diese dezidierten Regelungen erleichtern die Abgrenzung zwischen einrichtungssähnlichen Wohngemeinschaften und solchen, die nicht stationären Einrichtungscharakter mit der Folge ordnungsrechtlicher Relevanz haben. Dies erleichtert auch wohnungswirtschaftliche Angebote. ■



Der Autor **Dr. Lutz H. Michel** MRICS ist Rechtsanwalt und Chartered Surveyor und zudem Mitglied des wiss. Beirats des DIS Institut für ServiceImmobilien 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. Rechtsfragen im Zusammenhang mit den sogenannten "alternativen Wohnformen" für Senioren. Kontakt: [Dr.Michel@RAAdrMichel.de](mailto:Dr.Michel@RAAdrMichel.de)