



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. Selbstorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaft	7
	2. Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Trägerverantwortung bei bestehendem Mitwirkungs-gremium	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
	3.3. Untermieterschutz bei gewerblicher Weitervermietung im Generalmietverhältnis	28
	4. Besonderheit: Wohn-Pflege-Gemeinschaft in einer Wohnungs-Eigentums-Anlage	28
F	VERTRÄGE ÜBER LEISTUNGEN ZUR AMBULANTEN VERSORGUNG VON BEWOHNERN IN WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN	29
	1. Vertrag über Leistungen einer Präsenzkraft (Präsenzkraftvertrag)	30
	2. Vertrag über die pflegerische Versorgung durch einen zugelassenen Pflegedienst (Pflegevertrag)	35
	3. Vertrag über die pflegerische Betreuung und Unterstützung im Haushalt durch einen Betreuungsdienst (Betreuungsvertrag)	41
	4. Vertrag über Leistungen von nach Landesrecht anerkannten Angeboten zur Unterstützung im Alltag nach § 45a SGB XI (§ 45a-Vertrag)	42
G	BEHANDLUNGSPFLEGE-VERTRAG	44
	ABKÜRZUNGEN	46
	GLOSSAR	47
	BERATUNGSANGEBOTE IN RHEINLAND-PFALZ	50

Hinweis: Die Ausführungen und Anregungen in dieser Broschüre basieren auf der geltenden Rechtslage im Zeitpunkt der Drucklegung (Oktober 2018).

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.

Die Verbraucherzentrale-Rheinland-Pfalz erhält immer wieder Fragen zu den Inhalten der zu schließenden Verträge. Daher haben Juristen der Verbraucher-

zentrale 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. Daher gibt die Broschüre Tipps zu Verträgen und zum Abschluss einer Gemeinschaftsvereinbarung durch die Bewohner.

Die Broschüre ergänzt den Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz (LZG) um die Grundlagen der Vertragsgestaltung.

** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in dieser Publikation fast ausschließlich die männliche Form. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen sind aber immer beide Geschlechter gemeint.*

B RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

Um ihren benötigten bzw. gewünschten 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 ein Behandlungspflegevertrag über 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**), finden neben Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zusätzlich die ordnungsrechtlichen Vorschriften des **Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG)** Anwendung. 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 strengeren 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 voneinander abhängige Verträge geschlossen werden. Es kommt nicht darauf an, ob auch die Verpflegung, das meint in diesem Zusammenhang Einkaufen und Kochen, durch den Anbieter erfolgt.

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 **Bürgerlichen Gesetzbuches** 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, um die für Wohngruppen vorgesehenen Leistungen in Anspruch nehmen zu können.

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 214,00 Euro (Stand 01.01.2017). Auch die Anschubfinanzierung zur Gründung von Wohngemeinschaften nach § 45e SGB XI von maximal 10.000,00 Euro pro WPG steht dann nicht zu. Das Gesetz verlangt nämlich grundsätzlich, dass die Bewohner im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Tätigkeiten in der WPG übernehmen oder Angehörige sich bei der Erledigung von Alltagsaufgaben mit einbringen können. Ausführlicher hierzu im Kapitel Verträge über Leistungen zur ambulanten Versorgung (Seite 29).

Um sowohl bei einer von einem Anbieter verantworteten WPG wie auch bei einer selbstorganisierten WPG den ambulanten Charakter zu erhalten, ist es angesichts der verschiedenen gesetzlichen Anforderungen 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 (sogenannte Präsenzkraft),
- ❑ 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



In den Verträgen über die Anmietung von Wohnraum, über 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 untereinander 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. SELBSTORGANISIERTE 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 aktive Mitgestaltung durch die Bewohner und damit die Voraussetzungen für den Anspruch auf den Zuschlag der Pflegeversicherung für Wohngemeinschaften zu erfüllen.

Die Mitglieder einer selbstorganisierten WPG können die Inhalte der Gemeinschaftsvereinbarung flexibel nach ihren Bedürfnissen gestalten. An verschiedene Formalien und Regelungen für spezielle Angelegenheiten sollten sie dabei denken.

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 auch 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 kann es vorkommen, dass Bewohner Dinge besprechen möchten, die den Träger/Dienstleister betreffen, beispielsweise Unzufriedenheit oder mangelhafte Leistungen. Daher sollte die Möglichkeit vorgesehen werden, die Vertreter von Trägern/Dienstleistern 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.

Die beratend teilnehmenden Träger und Dienstleister beziehungsweise deren Vertreter sollten kein Stimmrecht erhalten.

Wahl eines Sprechers/Vorsitzenden

Die Gemeinschaft kann zur Stärkung ihrer Handlungsfähigkeit und zur Umsetzung gefasster Beschlüsse 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. Das gilt insbesondere dann, wenn der Sprecher/Vorsitzende nicht nur allgemeine Aufgaben wahrnimmt, sondern ihm auch Vollmacht zur Vertretung der Gruppe nach außen erteilt werden soll.

Aufgaben eines Sprechers/Vorsitzenden

Sprecher/Vorsitzende sind dafür zuständig, Anträge zur Tagesordnung der Gemeinschaftssitzungen entgegen zu nehmen, die Tagesordnung zu erstellen, zur Sitzung einzuladen und ggf. die Moderation der

8 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Sitzung zu übernehmen sowie ein Protokoll über Ergebnisse und gefasste Beschlüsse zu fertigen.

Ein Sprecher/Vorsitzender ist Anlaufstelle für Fragen, die die Gemeinschaft als Ganzes betreffen. Hier wäre der Sprecher/Vorsitzende zum Beispiel als Ansprechpartner für die Träger, Dienstleister sowie für Bewerber um einen WPG-Platz vorzusehen.

Der Sprecher/Vorsitzende hat also grundsätzlich nur organisatorische, repräsentative und moderierende Aufgaben. Für eine rechtliche Außenvertretung zur Umsetzung der von der Gemeinschaft getroffenen Beschlüsse, zum Beispiel der Unterzeichnung eines Dienstleistungsvertrages im Namen der Auftraggeber-Gemeinschaft, muss eine ausdrückliche Bevollmächtigung der vertretenen Mitglieder vorliegen.

Beschlussfähigkeit

Die Regelung könnte vorsehen, dass zwei Drittel der Mitglieder anwesend bzw. vertreten sein müssen, damit das Gremium beschlussfähig ist.

Beschlüsse

Entscheidungen erfolgen durch mündliche oder schriftliche Abstimmung und werden protokolliert.

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.

Regelung spezieller Angelegenheiten in Gemeinschaftsvereinbarungen

Einbindung der Bewohner in Tätigkeiten zur Alltagsbewältigung

Unabhängig von einer entsprechenden Regelung in den zu schließenden Verträgen sollte bereits in die Gemeinschaftsvereinbarung 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 26).

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

Ausschluss/Kündigung eines Mitbewohners

Es kann vorkommen, dass ein WPG-Bewohner das Zusammenleben der Gemeinschaft durch sein Verhalten unzumutbar beeinträchtigt. Können die Probleme nicht gelöst werden, wird bei der Gruppe der Wunsch aufkommen, sich von dem Mitbewohner zu trennen. Dazu bedarf es allerdings einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Dieser

kann dem WPG-Mitglied nur kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, zum Beispiel ein dauerhaft unzumutbares Verhalten des Bewohners. In den Gemeinschaftsvereinbarungen können die Bewohner beispielhaft beschreiben, was sie als unzumutbar ansehen, zum Beispiel übermäßigen Alkoholkonsum, Belästigung von Mitbewohnern oder Personal oder tätliche Angriffe auf andere. Eine mögliche Folge könnte dann zum Beispiel eine Abmahnung mit der Androhung sein, beim Vermieter auf eine Kündigung des Mietverhältnisses mit dem WPG-Mitglied hinzuwirken. Einen entsprechenden Beschluss muss die Gemeinschaft dann mit der in der Vereinbarung festgelegten Mehrheit fassen.

Ob und inwieweit ein Auszug/eine Räumung tatsächlich durchsetzbar ist, wird gegebenenfalls im Einzelfall gerichtlich zu entscheiden sein.

Unabhängig davon könnten die übrigen WPG-Mitglieder bei einer fortgesetzten Störung auch eine Mietminderung in Betracht ziehen.

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 und Bildung von Rücklagen

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 sollte, durch die sie an der Refinanzierung beteiligt werden.

Ebenso sollte 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 Schönheitsreparaturen in gemeinschaftlich genutzten Räumen oder zu ersetzende Geräte und Gegenstände zu finanzieren. Rücklagen für Schönheitsreparaturen erübrigen sich hingegen, wenn diese im Mietvertrag nicht als Aufgabe des Mieters vereinbart sind. Geregelt werden sollte auch, was mit dem Rücklagenanteil eines Bewohners geschieht, der aus der WPG ausscheidet.

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

Die WPG-Mitglieder müssen gemeinschaftlich einen Dienstleister beauftragen, um einen Anspruch auf

10 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

den Wohngruppenzuschlag nach § 38a SGB XI zu haben. 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.

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 muss die Gemeinschaft einen Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit fassen.

Versicherungsverträge

Die Bewohner müssen sich darüber verständigen, mit welchem Anbieter eine gemeinsame Hausratversicherung abgeschlossen werden soll.

Darüber hinaus sollten die WPG-Mitglieder über eine private Haftpflichtversicherung verfügen. Diese muss jedes Mitglied individuell für sich abschließen. Für Bewohner mit einer demenziellen Erkrankung sollte der Versicherungsvertrag eine sogenannte »Deliktsunfähigkeitsregelung« enthalten.

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.



Gut zu wissen:

Wird eine Vereinbarung über die Besuchsdauer getroffen, 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.

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

Dass Klauseln im Mietvertrag wirksam sind, mit denen das Rauchen verboten oder eingeschränkt wird, ist eher fraglich. Daher wäre es Sache der Gemeinschaft, eine Formulierung in die Vereinbarung aufzunehmen, nach der zum Beispiel nur Nichtraucher aufgenommen werden oder das Rauchen auf bestimmte Bereiche innerhalb und/oder außerhalb der Räumlichkeiten begrenzt ist.

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

Beim Trägermodell ist es Sache des Trägers, 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 Gremium besteht aus von den Bewohnern gewählten Vertretern, die die Interessen der Gemeinschaft gegenüber dem Träger vertreten sollen und bei verschiedenen Entscheidungen und Maßnahmen des Trägers mitwirken. 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 selbst abschließende 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. Eine Zustimmung des Gremiums ist nicht vorgesehen. Allerdings könnte mit dem Träger vereinbart werden, dass es für einzelne Entscheidungen, zum Beispiel Aufnahme neuer WPG-Mitglieder, einer Zustimmung des Gremiums bedarf.

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

Soll oder muss ein Dienstleister gemeinschaftlich beauftragt werden, bietet es sich an, dass die Bewohner das Verfahren und eventuell auch Kriterien für die Auswahl und die Entscheidung über die Auftragserteilung 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

Es kann vorkommen, dass WPG-Bewohner sich von einem Mitbewohner trennen möchten. Das kann der Fall sein, wenn er durch sein Verhalten das Zusammenleben der Gemeinschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigt und eine Krisenintervention unter Einbeziehung des Trägers erfolglos bleibt. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich auf Seite 9.

12 | Gemeinschaftsvereinbarung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft

❑ **Kosten der Erstausrüstung und Bildung von Rücklagen**

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

Entbehrlich wäre eine solche Vereinbarung dann, wenn der Träger zum Beispiel als Vermieter die Gemeinschaftsräume ausstattet, die gemeinschaftlich benötigten Elektrogeräte wie Waschmaschine, Fernseher sowie die Küchenausstattung stellt und auch die Renovierungs-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten für die Gemeinschaftsräume übernimmt.

❑ **Beschlussfassung**

Entscheidungen erfolgen durch mündliche oder schriftliche Abstimmung und werden protokolliert.

❑ **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.



Gut zu wissen:

Es bleibt den Bewohnern 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 Mitwirkungs-gremium zum Beispiel als »Leitfaden« für seine Tätigkeit und seine Beschlussfassungen dienen.

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 mehrere Verträge geschlossen werden. Dabei kommen folgende **Vertragsarten** vor:

- der Mietvertrag über die Nutzung der Räumlichkeiten,
- verschiedene Dienstleistungsverträge, und zwar über
 - die Leistungen der Präsenzkraft nach § 38a Abs. 1 Nr. 3 SGB XI (Präsenzkraftvertrag),
 - körperbezogene Pflegemaßnahmen und (eventuell) Leistungen der pflegerischen Betreuung durch einen zugelassenen Pflegedienst (Pflegevertrag),
 - die pflegerische Betreuung (alternativ zum Pflegedienst) und hauswirtschaftliche Unterstützung durch einen Betreuungsdienst (Betreuungsvertrag),
 - (ergänzende) Angebote zur Unterstützung im Alltag (§ 45a-Vertrag),
 - ärztlich verordnete Maßnahmen der häuslichen Krankenpflege (Behandlungspflegevertrag).

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 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 individuell ausgehandelt, unterliegt nur diese eine Bestimmung nicht dem AGB-Recht. Für alle anderen Klauseln bleibt es dabei, dass das AGB-Recht angewendet wird.
- Zulässig ist eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung dann, wenn es sich um eine Vereinbarung zu Gunsten des Verbrauchers handelt.

□ Übernahme von Regelungen aus dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz in die Verträge

Zunehmend trifft man auf Verträge, in die einzelne Regelungen aus dem WVBG als Klausel übernommen wurden. Solche Klauseln sind unwirksam, wenn sie zum Nachteil des Verbrauchers von den nach dem BGB geltenden Regelungen abweichen.

□ 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 (Firmen-)Name des Vermieters, Pflegedienstes oder sonstigen Dienstleisters, sondern ggf. auch Vor- und Nachname des Inhabers bzw. 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 klarzustellen, dass er **im Namen des Pflegebedürftigen** und nicht in eigenem Namen handelt. Das ist vorsorglich hinter dem Namen des WPG-Mitglieds als Mieter oder Leistungsempfänger 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 Fra-

gen nicht regelt, die eigentlich hätten geregelt 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.

Auffallend häufig heißt es in den Klauseln, dass die Parteien eine unwirksame vertragliche Regelung so anpassen werden, wie es dem gewollten Ziel am nächsten kommt. Eine solche Vereinbarung ist immer unwirksam.

Wie in solchen Fällen zu verfahren ist, regelt ausdrücklich § 306 BGB.



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: Wegen der zwingenden gesetzlichen Regelung über die Folgen der Verwendung einer unwirksamen Klausel in AGB ist eine Salvatorische Klausel im Vertrag entbehrlich. Wenn dennoch nicht darauf verzichtet werden soll, muss für ihre Wirksamkeit exakt der Text von § 306 BGB, so wie er vorstehend abgedruckt ist, wiedergegeben werden.

❑ 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 Dienstleistungsverträgen trifft man jedoch immer wieder auf die rechtlich nicht haltbare Sichtweise, dass für eine Leistung, die gar nicht erbracht bzw. nicht in Anspruch genommen wurde, auch keine Vergütung verlangt werden könne.

Auf die ihm zustehende vertraglich vereinbarte Vergütung muss sich ein Dienstleister 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).

Im Interesse der Bewohner ist eine Regelung wünschenswert, nach der der Vertrag zum Beispiel bei einem Krankenhausaufenthalt ruht und für die Dauer der stationären Behandlung keine Vergütung zu zahlen ist. Damit lässt sich bei Einzelverträgen vor allem eine Kündigung des laufenden Vertrages und ein später gegebenenfalls erforderlicher Neuabschluss vermeiden.

❑ Schadenersatz oder 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 Anspruch auf Herabsetzung der Vergütung (Minderung) wegen mangelhafter oder nicht erbrachter Dienstleistungen gibt es hingegen nur, wenn dies – wie zum Beispiel im WBVG – ausdrücklich gesetzlich geregelt ist. Für die von einer WPG zu schließenden Verträge sieht jedoch weder das BGB noch das SGB XI eine Minderung vor.

Soll den Bewohnern der WPG ein Minderungsrecht zustehen, muss dies daher ausdrücklich im Vertrag vereinbart sein. Dabei ist aber zu bedenken, dass der Bewohner gemessen an seinem Recht auf Schadenersatz nicht schlechter gestellt werden darf.

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. Der Anspruch auf Ersatz eines entstandenen Schadens bleibt davon unberührt.«

❑ Minderungsrecht beim Mietvertrag

Anders als im Dienstvertragsrecht ist im Mietrecht 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, müssen die WPG-Mitglieder zum Beispiel für die hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen und/oder Betreuungstätigkeiten einen gemeinschaftlichen Auftrag erteilen.

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. Ob die WPG-Mitglieder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind, spielt dabei keine Rolle. 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.

Dieses 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

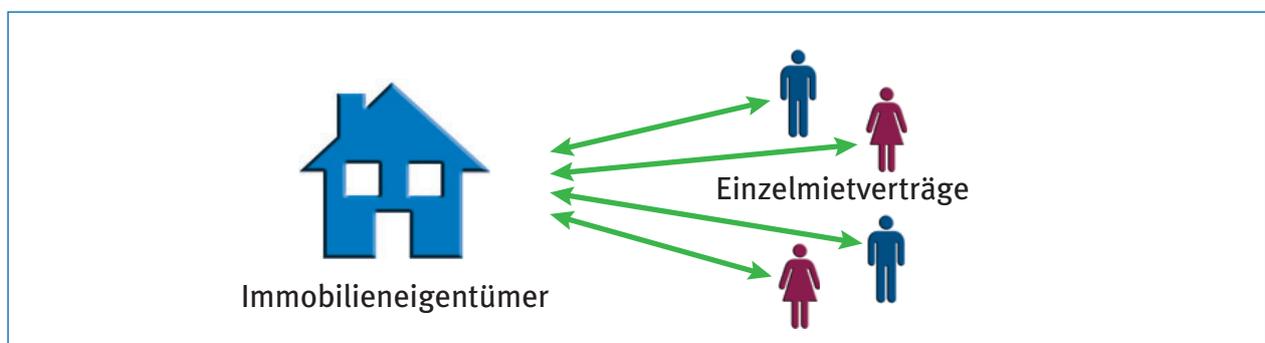


Für den Mietvertrag gibt es verschiedene Möglichkeiten. Entweder schließen jeweils die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner oder die Gemeinschaft als Ganzes mit dem Vermieter einen Mietvertrag.

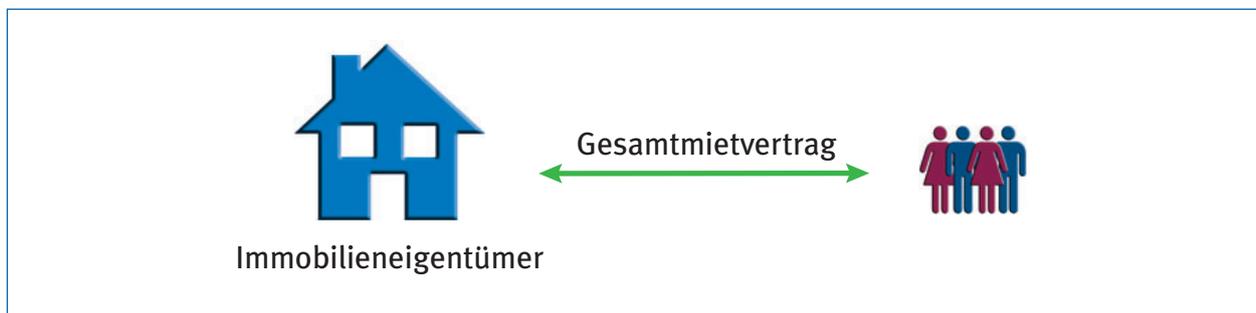
Beim Abschluss dieser Mietverträge sind die mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535 ff BGB) sowie begleitender Regelungen wie etwa das Miethöhengesetz (MHG) oder die Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu beachten.

Die unterschiedlichen Vertragsvarianten haben jeweils Vor- und Nachteile.

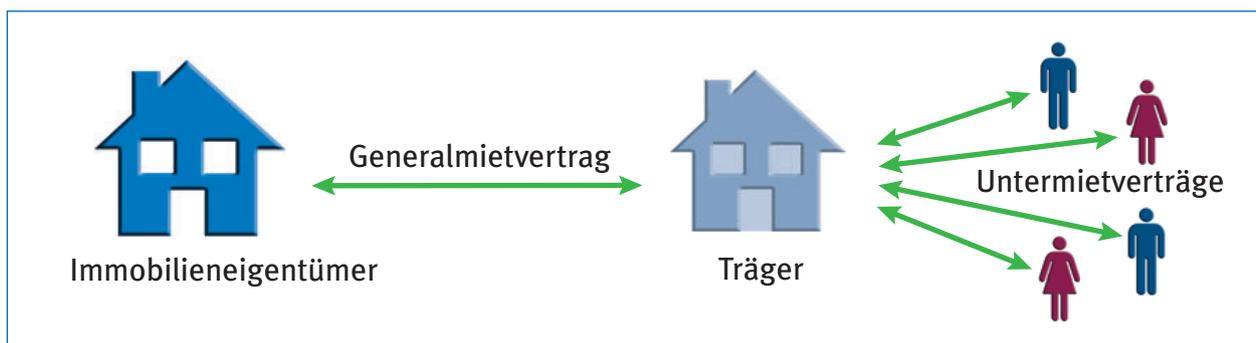
- Eine gängige Variante scheint derzeit zu sein, dass der Immobilieneigentümer mit den Mitgliedern der Wohn-Pflege-Gemeinschaften jeweils einen **Einzelmietvertrag** schließt, so dass jedes einzelne WPG-Mitglied Hauptmieter ist.



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



- Die Variante **Generalmietvertrag verbunden mit Untermietverträgen** ist wieder häufiger anzutreffen. 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.



Nachfolgend werden Inhalte für Einzelmietverträge mit dem Immobilieneigentümer ausführlich behandelt. Hinsichtlich der Vertragsvarianten »Gesamtmietvertrag« und »Generalmietvertrag mit Untermietverträgen« wird lediglich auf die damit verbundenen Besonderheiten und 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

Anzugeben 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 Anpassungsmaßnahmen zur Barrierefreiheit, die der Mieter durchgeführt und finanziert bzw. mitfinanziert hat, 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. Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz gilt ein Überschreiten der Vergleichsmiete um mindestens 20 Prozent als überhöht, 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 sich die Bewohner mietrechtlich beraten lassen.



Gut zu wissen:

Für die Städte Landau, Mainz und Trier gilt seit dem 8. Oktober 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 7. Oktober 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 Versicherungsprämien (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. Der Mieter muss keine Beträge nachzahlen und der Vermieter keine 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 zurückzuzahlen.

❑ 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 Jahre 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 Vereinbarung im Mietvertrag, nach der eine Mieterhöhung nach Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen möglich gemacht wird, ist zwar zulässig, 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 Kleinreparaturklausel darf sich nur auf Gegenstände beziehen, die der Mieter häufig und unmittelbar benutzt. Dazu gehören unter anderem Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne, Duschköpfe, Fenster- und Türverschlüsse.

Außerdem 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. Darüber hinaus dürfen die dem Mieter auferlegten Kosten für alle innerhalb eines Jahres anfallenden Reparaturen einen Betrag von acht Prozent der Jahresmiete (ohne Nebenkosten) nicht überschreiten.

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 sowohl den Höchstbetrag für die einzelne Reparatur wie auch den Jahreshöchstbetrag zu vereinbaren.

Fehlt eine entsprechende Klausel im Vertrag oder ist sie unwirksam, weil zum Beispiel die Höchstbeträge nicht genannt sind, muss der Mieter keinerlei Reparaturkosten tragen.

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 nach § 573 BGB 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 Wohn-

raum 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 gem. § 574 Abs. 1 BGB 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,
- 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 gerichtlichen Räumungsverfahrens widersprochen werden (§ 574b Abs. 2 BGB).

Fristen bei ordentlicher Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter

Die Kündigungsfristen sind für den Vermieter je nach Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt (§ 573c Abs. 1 BGB). 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.

Fristen bei ordentlicher 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, eine entsprechende Vereinbarung unwirksam.

außerordentliche fristlose Kündigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung verlangt nach § 543 Abs. 1 BGB 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** seitens des Mieters ist dessen (notwendiger) Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung.

❑ **vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses und Nachmieterstellung**

Die Annahme, dass man nur einen Nachmieter stellen muss, um den Mietvertrag und damit vor allem die Zahlungspflichten vorzeitig zu beenden, ist weit verbreitet, aber falsch. Wenn die Nachmieterstellung 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 Nachmieterstellung gilt unter anderem, dass der Mieter schwer erkrankt und die dauerhafte Aufnahme in einem Pflegeheim notwendig ist.

**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.

Regelung sonstiger Belange

❑ **Tierhaltung**

Die Haltung von Kleintieren, wie 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.

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

Aus Sicht der WPG-Mitglieder ist bei Einzelmietverträgen eine Klausel im Vertrag für den Einzelnen von Vorteil, nach der das Mietverhältnis mit dem Tod des Bewohners endet. Für diesen Fall wäre auch eine angemessene Frist für die Räumung des Zimmers zu vereinbaren.

Alternativ könnte ein Sonderkündigungsrecht insofern vereinbart werden, nach dem die Miete für die Dauer von zwei Wochen weiter zu zahlen ist. Innerhalb dieser zwei Wochen wäre dann Gelegenheit, den vom Verstorbenen individuell genutzten Wohnraum zu räumen.

Ohne eine gesonderte mietvertragliche Vereinbarung gelten die gesetzlichen Regelungen im BGB. Diese sehen 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 sowohl die Erben als Rechtsnachfolger als auch der Vermieter 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 Seite 22).

❑ **Aufnahme neuer Mitglieder**

Aus Sicht der WPG-Mitglieder empfiehlt es sich, im Mietvertrag eine Vereinbarung zu treffen, nach der ihnen ein Mitentscheidungsrecht bei der Neubelegung eines frei gewordenen Platzes eingeräumt wird.

❑ **Rauchverbot**

Abgesehen von wenigen, sachlich begründeten Ausnahmefällen ist eine Bedingung im Mietvertrag 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

gen, 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. GESAMTMIETVERTRAG 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 (siehe Seite 16).



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 sich das Zusammenleben mit einem einzelnen Mitmieter für die Gemeinschaft als unzumutbar herausstellt. Bei einem Gesamtmietverhältnis kann aber weder die WPG noch der Vermieter das Mietverhältnis gegenüber einem einzelnen Bewohner kündigen.

Das bedeutet, dass die **Mietergemeinschaft** den Vertrag mit dem Vermieter insgesamt kündigen müsste und die WPG sich (in der bisherigen Zusammensetzung) faktisch auflöst. Anschließend könnte aller-

dings mit neuer Zusammensetzung ein neuer Mietvertrag geschlossen werden.

Um das zu vermeiden, sollte im Mietvertrag 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 9).

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

**Gut zu wissen:**

Verlässt das 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 UNTERMIETVETRÄGE 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 beim Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Immobilieneigentümer der besondere Mieterschutz bei Wohnraummietverträgen in der Regel nicht greift.

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 Träger der WPG als Generalmieter.

Nachteilige Auswirkungen auf die WPG-Mitglieder

- Keine direkte Vertragsbeziehung zum Immobilieneigentümer**
Dass die WPG-Mitglieder als Untermieter immer den Umweg über den Generalmieter, also ihren 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 Nachfolgemmieter**
Dem Generalmieter steht die Entscheidung zu, an wen er freien oder freigewordenen Wohnraum vermietet.

Zu empfehlende besondere Regelungen im Generalmietvertrag

Der Generalmieter als gewerblicher Zwischenmieter kann einer Kündigung durch den Immobilieneigentümer nicht mit dem Argument widersprechen, dass seine Untermieter krank, gebrechlich und hilfebedürftig sind und die Kündigung daher unzumutbar ist. Wurden die Räume aber an den Generalmieter zu dem Zweck vermietet, dass dieser sie als Wohnraum weitervermietet, haben die Untermieter nach § 565 BGB ein eigenes, direktes

Recht gegenüber dem Immobilieneigentümer, der Beendigung des Mietverhältnisses zu widersprechen. Im Interesse von WPG-Bewohnern sollte daher im Generalmietvertrag unbedingt Klarheit über den Zweck des Vertrages geschaffen werden. Näheres zum Untermieterschutz siehe Seite 28.

Möglich wäre folgende Formulierung:



»Die Vermietung/Anmietung der Räumlichkeiten in dem Wohnobjekt in ... (Anschrift, ggf. genauere Bezeichnung der Lage in einem Gebäudekomplex) erfolgt zum Betrieb einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Räumlichkeiten vom Mieter an die Bewoh-

ner der Wohngemeinschaft als Wohnraum weitervermietet werden.«

Zweck des Vertrages

Die Vermietung erfolgt zur gewerblichen Weitervermietung der Räumlichkeiten an Dritte zu Wohnzwecken.

3.2. Untermietverträge zwischen dem Generalmieter 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 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 Nachfolgemietler ausdrücklich zu vereinbaren ist.

Beteiligung der WPG-Mitglieder an der Auswahl von Nachfolgemietern

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 Mietausfallrisiko 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 seine Aufnahme als Mitbewohner jedoch ablehnt.

Auch wenn der Träger einen Bewerber ablehnt, 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 unberechtigten Ablehnung eines Bewerbers durch den Vermieter wird eine Inanspruchnahme der WPG-Bewohner wegen eines ungedeckten Mietanteils ausgeschlossen.«

3.3. Untermieterschutz bei gewerblicher Weitervermietung im Generalmietverhältnis

Kündigt eine der Vertragsparteien den Hauptmietvertrag, stellt sich die Frage, ob die WPG-Bewohner als Untermieter auf Verlangen des Vermieters aus den Räumlichkeiten ausziehen müssen. Denn zwischen Eigentümer und Untermietern besteht kein Mietverhältnis.

Dazu regelt § 565 BGB, dass der Eigentümer jedenfalls dann in die vertraglichen Rechte und Pflichten des Zwischenmieters eintritt, wenn der Träger die Wohnung in gewerblicher Gewinnerzielungsabsicht weitervermietet. Daraus folgt, dass automatisch ein direktes Mietverhältnis zwischen Immobilieneigentümer und WPG-Bewohnern entsteht.

Bei den Trägern von Wohn-Pflege-Gemeinschaften handelt es sich allerdings weit überwiegend um karitative oder gemeinnützige Verbände. Es ist umstritten, ob § 565 BGB auch bei solchen nicht gewerblichen Generalmietverhältnissen anwendbar ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Frage der analogen Anwendung des § 565 BGB bisher offen gelassen, dem Untermieter aber mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts und damit auch ein direktes Widerspruchsrecht der Bewohner gegenüber dem Immobilieneigentümer zugebilligt.

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 hilfebedürftigen Untermietern in die eigene Eigentums-

wohnung mit den Miteigentümern im Vorfeld zu besprechen. Über eine Zustimmung oder Ablehnung zur Nutzung des Sondereigentums für eine WPG entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss.



Gut zu wissen:

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Eigentümergemeinschaft Schritte unternimmt, um zum Beispiel im Rahmen einer Unterlassungsklage eine Nutzung für eine WPG gerichtlich untersagen zu lassen. Ob und inwieweit eine solche Klage Erfolg hat, ist abhängig von den konkreten Umständen im Einzelfall.

F VERTRÄGE ÜBER LEISTUNGEN ZUR AMBULANTEN VERSORGUNG VON BEWOHNERN IN WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN



Zum Charakter des ambulant betreuten gemeinschaftlichen Wohnens von älteren, pflegebedürftigen Menschen gehört, dass die Bewohner einer WPG verschiedene Dienstleistungen in Anspruch nehmen müssen, um die Anforderungen des Alltags zu bewältigen.

Dazu gehören einerseits auf die Gemeinschaft bezogene Leistungen, wie beispielsweise Organisation, Tagesstrukturierung und Unterstützung bei der Hauswirtschaft, und andererseits körperbezogene Pflegemaßnahmen, pflegerische Betreuung und Alltags-/Pflegebegleitung für den einzelnen Bewohner.

Gleichzeitig muss bei der Beauftragung von Dienstleistungen im Blick behalten werden, dass kein Versorgungsumfang erreicht wird, der weitgehend der Vollversorgung in einer stationären Einrichtung entspricht. Der GKV-Spitzenverband und die Verbände der Pflegekassen führen dazu im Rundschreiben über leistungsrechtliche Vorschriften vom 13. Februar 2018, Seite 173/174 aus:

»Eine solche Vollversorgung liegt vor, wenn zum Beispiel im Mietvertrag bzw. Pflegevertrag die vollständige Übernahme sämtlicher körperbezogener Pflegemaßnahmen, pflegerische Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung vereinbart und darüber hinaus keine Einbringung des Bewohners in den Alltag möglich ist. Dies gilt auch dann, wenn die Vollversorgung angeboten, aber von den Bewohnern nur teilweise in Anspruch genommen wird. ... Vielmehr soll die über die ambulanten Leistungen hinausgehende Versorgung der Bewohner durch die aktive Einbindung ihrer eigenen Ressourcen und ihres sozialen Umfeldes sichergestellt werden.«

Bei der Vertragsgestaltung ist nicht nur gemäß § 38a SGB XI der Erhalt der ambulanten Versorgungsform zu beachten. Vielmehr sind im Hinblick auf die Gewährung besonderer Zuschüsse durch die Pflegeversicherung neben den allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätzen weitere leistungsrechtliche Aspekte des SGB XI zu bedenken.

Vor diesem Hintergrund ist ein Hilfe- und Leistungsarrangement denkbar, das in drei oder auch vier Verträgen mündet: Um den von der Pflegeversicherung vorgesehenen Wohngruppenzuschuss nach § 38a SGB XI zu erlangen, ist für die gruppenspezifische Organisation, Betreuung oder Unterstützung bei der Hauswirtschaft eine Präsenzkraft zu beauftragen (Präsenzkraftvertrag). Die körperbezogene Pflege im Rahmen der Sachleistung nach § 36 SGB XI wird einem zugelassenen Pflegedienst übertragen (Pflegevertrag). Für die pflegerische Betreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung kommen zwei Varianten in Betracht: Entweder werden Aufgaben der Betreuung und/oder der Hauswirtschaft mit dem Pflegedienst ebenfalls im Pflegevertrag vereinbart oder es wird mit einem anderen Anbieter, zum Beispiel einem Betreuungsdienst, ein Vertrag über die entsprechenden Leistungen geschlossen (Betreuungsvertrag). Ergänzend kann die Inanspruchnahme von Angeboten zur Unterstützung im Alltag nach § 45a SGB XI hinzukommen, für die der Entlastungsbetrag nach § 45b SGB XI gewährt werden kann.



1. VERTRAG ÜBER LEISTUNGEN DER PRÄSENZKRAFT (PRÄSENZKRAFTVERTRAG)

Nach § 38a SGB XI können Bewohner einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 214,00 Euro monatlich beantragen. Pauschaler Zuschlag bedeutet, dass keine monatliche Abrechnung erforderlich ist. Die Pflegekasse wird jedoch bei einem Erstantrag Angaben und Unterlagen anfordern, um zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für den Zuschlag erfüllt sind. Nach den im Gesetz formulierten Anforderungen ist der Zuschlag zu gewähren, wenn mindestens drei pflegebedürftige oder in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkte Personen in der WPG leben, die Leistungen der Pflegeversicherung beziehen und

- **die WPG-Mitglieder gemeinschaftlich** eine Person (Präsenzkraft) beauftragen, die
 - allgemeine verwaltende, organisatorische und betreuende Aufgaben **oder**
 - das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten (Teilhabeleistungen) **oder**
 - hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen erbringt **und**

- ein Dienstleister (Anbieter) keine Leistungen anbietet oder erbringt, die dem für die vollstationäre oder teilstationäre Pflege vereinbarten Leistungsumfang weitgehend entsprechen, also keine Vollversorgung angeboten oder vereinbart wird.

Konkret bedeutet dies, dass angesichts der ambulanten Form der Versorgung verlangt wird, dass eine Mithilfe der Bewohner selbst oder die Mithilfe von Angehörigen oder des sozialen Umfeldes, zum Beispiel Freunde oder Nachbarn, bei der Erledigung der zuvor genannten Angelegenheiten ausdrücklich vorgesehen ist. Ob und in welchem Umfang die Bewohner, ihre Angehörigen und das soziale Umfeld sich dann im Alltag tatsächlich aktiv einbringen, soll nach dem Rundschreiben der Spitzenverbände der Pflegekassen (Stand: 13. Februar 2018) für die Gewährung des Zuschlags nicht von Bedeutung sein.

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

Um den Zuschlag zu erhalten, reicht es auch aus, wenn nicht für alle, sondern nur für einen der drei ge-

nannten Aufgabenbereiche eine gemeinsame Beauftragung erfolgt.

Um Auseinandersetzungen mit den Pflegekassen über die Frage der gemeinschaftlichen Beauftragung zu vermeiden, wird unabhängig von dem gemeinsam gefassten Beschluss angeraten, dass jedes einzelne WPG-Mitglied beziehungsweise sein Bevollmächtigter den Vertrag unterzeichnet (Gesamtvertrag).

Mit einem Gesamtvertrag gehen die Bewohner eine gemeinschaftliche Verpflichtung, vor allem eine gemeinsame Zahlungsverpflichtung ein. Diese mündet in einer gemeinschaftlichen (gesamtschuldnerischen) Haftung. Das würde auch gelten, 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 »Präsenzkraftvertrag« 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 Einbeziehung der Bewohner bei den hauswirtschaftlichen Tätigkeiten entfällt der Anspruch auf den monatlichen Wohngruppenzuschlag von 214,00 Euro nach § 38a SGB XI.

Beteiligung der Bewohner und/oder ihres sozialen Umfelds

Für den Wohngruppenzuschlag ist es erforderlich, dass der ambulante Charakter der WPG deutlich wird. Daher ist im Vertrag eindeutig zum Ausdruck zu bringen, dass sich die Bewohner selbst wie auch ihr soziales Umfeld (Angehörige, Freunde, Nachbarschaft) 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. Insofern sollte einer Aufzählung von Tätigkeiten gegebenenfalls vorangestellt werden:



Zu den Organisations-, Verwaltungs-, Betreuung-, gemeinschaftsfördernden Aufgaben und hauswirtschaftlichen Unterstützungsleistungen der Präsenzkraft gehören insbesondere ...

Unabhängig davon empfiehlt sich eine Klarstellung, dass die Leistungen der Präsenzkraft nach § 38a SGB XI nicht auf ein einzelnes WPG-Mitglied, sondern immer auf die Gemeinschaft als Ganzes bezogen sind.

Bei der offeneren Formulierung müsste man sich im Streitfall anschauen, ob die verlangte, aber nicht ausdrücklich genannte Tätigkeit in die Reihe der bei-

spielhaft 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 Umfang der Leistungen einer Präsenzkraft gehören

- auf einen einzelnen Bewohner bezogene Betreuung- und Unterstützungstätigkeiten,
- 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 WPG zu ergänzen beziehungsweise ein Mitglied, das ausgezogen oder verstorben ist, aus dem Vertrag 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 sollte vereinbart werden, 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 214,00 Euro erfüllt sind.

❑ 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 sind 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 dann keine gemeinschaftliche Beauftragung mehr vorliegt und dann nicht nur für dieses Mitglied, sondern auch für alle anderen der Anspruch auf den Wohngruppenschlag verloren ginge.

❑ Kündigungsfristen

Geht man davon aus, dass es sich bei den Leistungen einer Präsenzkraft um »Dienste höherer Art« handelt, die aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses übertragen wurden, kann die Gemeinschaft den Vertrag jederzeit kündigen, ohne Einhaltung einer Frist.

Anders als bei den reinen Pflegeverträgen fehlt es für Verträge mit Präsenzkraft jedoch an entsprechenden gerichtlichen Entscheidungen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher ausdrücklich vereinbart werden, dass die Gemeinschaft den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen kann.

Würden die allgemeinen Kündigungsregeln gelten, hinge 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.

2. VERTRAG ÜBER DIE PFLEGERISCHE VERSORGUNG DURCH EINEN ZUGELASSENEN PFLEGEDIENST (PFLEGEVERTRAG)

Pflegeverträge nach § 120 SGB XI sind zu schließen, wenn die Leistungen der individuellen ambulanten pflegerischen Versorgung als Sachleistung im Sinne von § 36 SGB XI (Pflegehilfe) erbracht werden sollen. Den Sachleistungsbetrag können Personen mit mindestens Pflegegrad 2 in Anspruch nehmen.

Die Sachleistungen umfassen neben der körperbezogenen Pflege auch die pflegerische Betreuung und Hilfen bei der Haushaltsführung. Da die Unterstützung im Haushalt anders als eine individuelle Betreuung bereits zum Aufgabenbereich der Präsenzkraft gehört, dürfte es allerdings eher selten vorkommen, dass die Hilfe im Haushalt in einem Pflegevertrag vereinbart wird.

Für die pflegerische Betreuung und eine ergänzende hauswirtschaftliche Unterstützung kann sowohl ein Pflegedienst als auch ein Betreuungsdienst gewählt werden. Zu überlegen wäre dies vor allem in den Fällen, in denen der Sachleistungsbetrag bereits ausgeschöpft, der Hilfebedarf jedoch nicht abgedeckt ist oder bei Personen mit Pflegegrad 1, die keinen Anspruch auf die Sachleistungen haben. Näher hierzu siehe Seite 42.

Zu den **körperbezogenen Pflegemaßnahmen** im Sinne von § 36 SGB XI gehören nach dem gemeinsamen Rundschreiben des GKV-Spitzenverbandes und den Verbänden der Pflegekassen auf Bundesebene vom 13. März 2018:

- das Waschen, Duschen und Baden,
- die Mund-/Zahnpflege,
- das Kämmen,
- das Rasieren,
- die Darm- und Blasenentleerung,
- das mundgerechte Zubereiten oder die Aufnahme der Nahrung,
- das selbständige Aufstehen und Zu-Bett-Gehen,
- das An- und Auskleiden,
- das Gehen, Stehen, Treppensteigen und
- das Verlassen und Wiederaufsuchen der Wohnung.

Die **pflegerischen Betreuungsmaßnahmen** umfassen nach dem Rundschreiben

- die Entwicklung und Aufrechterhaltung einer Tagesstruktur,
- Unterstützungsleistungen zur Einhaltung eines Tag-/Nacht-Rhythmus,
- die Unterstützung bei der räumlichen und zeitlichen Orientierung,
- die Unterstützung bei Hobby und Spiel, zum Beispiel beim Musik hören, Zeitung lesen, Betrachten von Fotoalben, Gesellschaftsspiele spielen,
- Spaziergänge in der näheren Umgebung, Ermöglichung des Besuchs von Verwandten und Bekannten, Begleitung zum Friedhof oder zum Gottesdienst.

Bewohner einer ambulant betreuten Wohngruppe in Trägerverantwortung oder einer selbstorganisiereten Wohngemeinschaft haben das Recht, den Pflegedienst 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 5,95 Euro je Besuch. Werden in einer Wohngemeinschaft mit acht pflegebedürftigen Bewohnern alle während eines Besuchs des Pflegedienstes versorgt, sind von jedem rund 0,75 Euro Hausbesuchspauschale zu zahlen. Das sind 5,20 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 15,60 Euro für jeden, das sind 811,20 Euro pro Jahr.

Gut zu wissen:

Körperbezogene Pflegemaßnahmen können nur durch einen zugelassenen Pflegedienst als Pflegesachleistung erbracht werden.

Mit Aufgaben der pflegerischen Betreuung kann statt des Pflegedienstes auch ein Betreuungsdienst beauftragt werden.

Vertragspartner

Beim Pflegevertrag geht es darum, dass ein konkretes WPG-Mitglied einen individuellen Hilfebedarf hat und die benötigten Leistungen vertraglich zu vereinbaren sind. Deshalb gilt unabhängig davon, ob jedes WPG-Mitglied »seinen« Pflegedienst auswählt oder ob die Gemeinschaft sich kollektiv auf einen Pflegedienst festlegt: Der Vertrag über die pflegerische Versorgung ist wegen der individuell unterschiedlichen Leistungen immer zwischen dem Pflegedienst und dem einzelnen WPG-Mitglied zu schließen.

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 Vertragsabschluss 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 körperbezogenen Pflegemaßnahmen richten sich in Rheinland-Pfalz nach Leistungskomplexen. Darüber hinaus wurden zwischen den Verbänden der zugelassenen Pflegedienste und den Pflegekassen ab April 2018 für pflegerische Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung auf die Zeit bezogene Vergütungen vereinbart.

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

- die Arbeiterwohlfahrt (AWO)
- der Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V. (bpa)
- der Caritasverband
- der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband (DPWV)
- das Deutsche Rote Kreuz (DRK) sowie
- die Diakonie Hessen
- das Diakonische Werk der evangelischen Kirche (Rheinland-Westfalen-Lippe sowie Pfalz)

Daher ist es für einen Preisvergleich zu empfehlen, von Pflegediensten Angebote einzuholen, die unterschiedlichen Verbänden angehören. Die Vergütungsvereinbarungen mit den einzelnen Verbänden können 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 jeweiligen Leistungskomplex anzugeben, welche einzelnen Leistungen sich dahinter verbergen, zum Beispiel Leistungskomplex 1 »große Morgentoilette« oder Leistungskomplex 22-24 »pflegerische Betreuung«.

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,
- gegebenenfalls beim Rasieren,
- bei der Mundpflege, Zahnpflege, Prothesenpflege einschl. Parodontitis- und Soorprophylaxe,
- beim Kämmen.

Die Leistungen der pflegerischen Betreuung sind nach den Leistungskomplexen 22-24 aufgeteilt in Begleitung, Beschäftigung und Beaufsichtigung.

Beispiel: Der Leistungskomplex »pflegerische Betreuung und die Begleitung des Pflegebedürftigen« umfasst zum Beispiel

- Spaziergänge in der näheren Umgebung,
- Ermöglichung des Besuchs von Verwandten und Bekannten,
- Begleitung zum Friedhof.

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 beigelegt und ausdrücklich in den Vertrag einbezogen werden. Das kann mit folgender Formulierung geschehen:



»Die vereinbarten Leistungen ergeben sich aus dem als Anlage beigelegten 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.

Auch beim Pflegevertrag wäre es hilfreich, zum Beispiel ausdrücklich die vom Pflegebedürftigen selbst durchzuführenden Maßnahmen zu erwähnen, um Zweifel an der ambulanten Form der Versorgung zu beseitigen.

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 Umlagebetrag. Er dient zur Refinanzierung der Altenpflegeausbildung und wird vom Land jährlich neu festgesetzt und von der Pflegekasse mit den Verbänden der Pflegedienste vereinbart. Dementsprechend ist auch dieser Betrag auszuweisen.

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 Vergütung für einen Leistungskomplex gekoppelt werden. Heißt es zum Beispiel, dass pauschal sechs Prozent der jeweiligen Leistungsvergütung als Investitionskosten berechnet werden, ist die Vereinbarung unwirksam.

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 entweder die »körperbezogene Pflege des Pflegebedürftigen« oder die »körperbezogene Pflege und pflegerische Betreuung des Pflegebedürftigen« genannt werden.

Vielfach wird allerdings ein und derselbe Vordruck für Pflegeleistungen zur Abrechnung mit der Pflegeversicherung und für Maßnahmen der Behandlungspflege zur Abrechnung mit der Krankenversicherung 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.

❑ **Preis Anpassung**

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 Preis-anpassungsklausel 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 Preis Anpassungsklausel, kann eine höhere Vergütung mit einer einvernehmlichen Vertragsänderung herbeigeführt werden. Kann keine Einigung erzielt werden, kommt eine Kündigung des Vertrages sowohl seitens des Pflegedienstes als auch seitens des Pflegebedürftigen in Betracht.

❑ **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 eine Kopie des monatlichen Leistungsnachweises 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 die Pflegekasse übernimmt, 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 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 gibt es in § 120 SGB XI keine Regelung. Daher sind die Regelungen des Dienstvertragsrechts nach dem Bürgerlichen Gesetz-

buch (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 abgezogen 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, darf die Haftung auf grobe Fahrläs-

sigkeit oder Vorsatz beschränkt werden. 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 (Beispiel Seite 34).

☐ **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 der Pflegebedürftige oder seine Erben ohnehin jederzeit fristlos kündigen können, 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.

3. VERTRAG ÜBER PFLEGERISCHE BETREUUNG UND UNTERSTÜTZUNG IM HAUSHALT DURCH EINEN BETREUUNGSDIENST (BETREUUNGSVERTRAG)

Wie bereits angesprochen, ist auch ein Dienstleistungsarrangement denkbar, bei dem die individuelle pflegerische Betreuung nicht dem Pflegedienst, sondern einem Betreuungsdienst übertragen wird. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass Unterstützungsleistungen im Haushalt nicht oder nicht vollständig der Präsenzkraft übertragen wurden.

Ein Betreuungsdienst muss ebenso wenig wie ein Pflegedienst gemeinschaftlich von den WPG-Mitgliedern beauftragt werden. Um Unruhe durch die gleichzeitige oder versetzte Anwesenheit mehrerer Leistungserbringer zu vermeiden, kann es allerdings sinnvoll sein, die Zahl der Dienstleister so gering wie möglich zu halten und sich auf einen oder wenige verschiedene Anbieter zu verständigen. Auf jeden Fall wird aber die vertragliche Vereinbarung individuell zwischen einem Bewohner und dem Leistungserbringer geschlossen (Einzelvertrag).

Regelungen in einem Betreuungsvertrag (Einzelvertrag)

❑ **Zweck des Vertrages**

Vertragszweck kann beispielsweise die »Übernahme gruppenspezifischer sowie individuell benötigter pflegerischer Betreuung und Unterstützungsleistungen im Haushalt« sein.

deutlich zu machen, dass es sich nur um eine beispielhafte und nicht um eine abschließende Aufzählung handelt.

❑ **Art, Inhalt und Umfang von Leistungen**

Eine Aufstellung, welche Aufgaben die pflegerische Betreuung und die hauswirtschaftliche Unterstützung nach dem Rundschreiben des GKV-Spitzenverbandes umfassen können, findet sich auf Seite 35. Es ist allerdings darauf zu achten, dass es nicht zu Überschneidungen mit den Aufgaben der Präsenzkraft kommt.

Gleichzeitig muss bei der Vereinbarung bedacht werden, dass die Betreuungsleistungen zusammen mit bereits anderweitig vereinbarten Hilfen nicht zu umfangreich sind. Schnell könnten Pflegekassen sonst die Auffassung vertreten, dass der Leistungsumfang dem einer (teil-)stationären Einrichtung weitgehend entspricht. Dann steht die Gewährung des Wohngruppenschlags für die Präsenzkraft auf dem Spiel. Siehe hierzu auch Seite 29.

❑ **Kündigungsfristen bei Kündigung durch den Bewohner**

 *Damit ein Spielraum bleibt, weitere – im Gesamtzusammenhang vergleichbare und anderweitig noch nicht abgedeckte Leistungen – mit zu erfassen, ist es sinnvoll, der Auflistung von Aufgaben eine Formulierung wie »Zum Leistungsumfang gehören insbesondere ... « voranzustellen und dadurch*

Bisher gibt es für die Bereiche Betreuung und Unterstützung Pflegebedürftiger keine gerichtlichen Entscheidungen, ob es sich bei diesen Leistungen um »Dienste höherer Art« im Sinne von § 627 BGB handelt und der Vertrag mit dem Dienstleister ohne Einhaltung einer Frist beendet werden kann. Rechts-

sicherheit hätte der WPG-Bewohner von daher ebenfalls nur, wenn ausdrücklich ein Recht zur fristlosen Kündigung nach § 627 BGB vertraglich vereinbart wird.

Würden die allgemeinen Kündigungsregeln gelten, hinge 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 durch den Bewohner**

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.

❑ **Kündigungsfristen bei Kündigung durch den Dienstleister**

Im Interesse der WPG-Mitglieder wäre daran zu denken, für den Dienstleister eine ordentliche Kündigung im Vertrag gar nicht vorzusehen. Statt dessen sollte eine Kündigung aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer nicht zu kurzen Frist vereinbart werden.

 »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, fristlose Kündigung durch den Dienstleister**

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

4. VERTRAG ÜBER LEISTUNGEN VON NACH LANDESRECHT ANERKANNTEN ANGEBOTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG IM ALLTAG NACH § 45a SGB XI (§ 45a-VERTRAG)

Einzelbetreuungs- und Entlastungsleistungen im Sinne von § 45a Abs. 1 Nr. 1 und 3 SGB XI können punktuell oder bei einem spezifischen Bedarf eine hilfreiche Ergänzung zu den Leistungen der Präsenzkraft bzw. des Betreuungsdienstes sein. Der Gesetzgeber sieht vor, dass Pflegebedürftige ab Pflegegrad 2 für die entstehenden Kosten einen nicht verbrauchten Teil (maximal 40 Prozent) des nach § 36 SGB XI jeweils zustehenden Sachleistungsbetrags verwenden können. Ist der Sachleistungsbetrag ausgeschöpft, kann gegebenenfalls der Entlastungsbetrag nach § 45b Abs. 1 Nr. 4 SGB XI in Höhe von 125,00 Euro/Monat beansprucht werden. Der Entlastungsbetrag steht Personen mit dem Pflegegrad 1 ebenfalls zur Verfügung. Diese können den Betrag auch für Leistungen im Bereich der Selbstversorgung, also für körperbezogene Pflegemaßnahmen, verwenden, was bei Personen ab Pflegegrad 2 nicht möglich ist. Der Entlastungsbetrag kann auch für entsprechende Leistungen zugelassener Pflegedienste verwendet werden.

Voraussetzung für die Umwandlung des Sachleistungsanspruchs wie auch für die Gewährung des Entlastungsbetrages ist, dass es sich um ein Angebot eines Dienstleisters handelt, das nach Landesrecht anerkannt ist.

Für die Auszahlung des Entlastungsbetrages bzw. die Erstattung des umgewandelten Sachleistungsanspruchs ist eine monatliche Abrechnung erforderlich, die bei der Pflegekasse eingereicht werden muss.

**Gut zu wissen:**

Es bedarf keines gesonderten Antrags für die Umwandlung von Sachleistungsansprüchen und der Gewährung des Entlastungsbetrags.

Unter die Sachleistung fallende Maßnahmen sind vorrangig als solche abzurechnen.

Der Entlastungsbetrag kann von Personen ab Pflegegrad 2 nicht für Leistungen im Bereich der Selbstversorgung in Anspruch genommen werden.

Regelungen in einem § 45a-Vertrag (Einzelvertrag)

Verglichen mit den Regelungen im Betreuungsvertrag sind lediglich vier Sachverhalte abweichend oder besonders zu regeln. Erläuterungen zu den übrigen Regelungen finden sich auf den Seiten 41 und 42 »Betreuungsvertrag«.

Folgende Abweichungen sind zu erwähnen:

Zweck des Vertrages

Es bietet sich an, sich an dem nach § 45a SGB XI vorgesehenen Angebotsspektrum zu orientieren:

 »Zweck des Vertrages ist die spezifische Unterstützung des Pflegebedürftigen bei der Bewältigung des Alltags im Rahmen des nach Landesrecht anerkannten Angebots durch

- die Übernahme der Betreuung und Beaufsichtigung,
- die Unterstützung des Pflegebedürftigen bei der Bewältigung allgemeiner und pflegebedingter Anforderungen und/oder
- die Unterstützung des Pflegebedürftigen bei der Haushaltsführung.«

Art, Inhalt und Umfang der Aufgaben

Eine differenzierte Beschreibung der zu den einzelnen Bereichen gehörenden Aufgaben findet sich nicht im Gesetzestext. Angesprochen wird eine Übernahme der Tagesbetreuung, eine allgemeine Beaufsichtigung, eine Alltags- und Pflegebegleitung.

Eine Konkretisierung der Aufgaben muss allerdings aus dem Konzept hervorgehen, das die Anbieter zur Anerkennung ihres Angebots bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion eingereicht haben. Es empfiehlt sich daher, entsprechende Informationen beim Anbieter einzuholen.

Zusicherung der Anerkennung nach Landesrecht

Damit im Hinblick auf eine beabsichtigte Inanspruchnahme des Entlastungsbetrags oder Umwandlung des Sachleistungsbetrages Klarheit herrscht, sollte die Anerkennung des Angebots im Vertrag zugesichert sein.

 »Der Dienstleister versichert, dass sein Angebot nach Landesrecht anerkannt ist und die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen von dieser Anerkennung umfasst werden.«

Informationspflichten des Anbieters

Gleichzeitig empfiehlt sich eine Klausel, nach der der Anbieter sich zur unaufgeforderten, frühzeitigen Information des Pflegebedürftigen verpflichtet, wenn veränderte Umstände den Bestand oder den Umfang der Anerkennung berühren.

 »Der Anbieter ist verpflichtet, den Pflegebedürftigen oder seinen Bevollmächtigten bzw. Betreuer unverzüglich über den Eintritt von Umständen zu informieren, die zu einer Änderung oder einem Wegfall der landesrechtlichen Anerkennung des Angebots führen können.«

G BEHANDLUNGSPFLEGE-VERTRAG



Bei der Behandlungspflege handelt es sich um eine Leistung, deren Kosten die Krankenkasse übernimmt. Unter Behandlungspflege versteht man die von einem Arzt verordneten Maßnahmen der häuslichen Krankenpflege zur Sicherung des Ziels der ärztlichen Behandlung. Welche Maßnahmen verordnet werden können, ergibt sich aus der so genannten »Häusliche Krankenpflege-Richtlinie« (HKP-Richtlinie) des Gemeinsamen Bundesausschusses (G-BA). Dazu gehört das Anlegen von Verbänden, das An- und Ausziehen von Kompressionsstrümpfen oder auch die Blutzuckermessung und die Insulingabe.

Die Verordnung für solche Maßnahmen stellt der behandelnde Arzt für den Zeitraum aus, für den sie notwendig sind.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, übernimmt die Krankenkasse die Kosten der Behandlungspflege. Allerdings müssen 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 sich in dem Vertrag verpflichten, 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 um den 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 überhaupt 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

GKV – gesetzliche Krankenversicherung

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 hilfebedürftiger 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. Er bestimmt in Form von Richt-

linien den Leistungskatalog der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) und legt damit fest, welche Leistungen der medizinischen Versorgung die GKV erstattet.

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 geschieht 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.

GKV-Spitzenverband: Der Verband ist die zentrale Interessenvertretung der gesetzlichen Kranken- und Pflegekassen. Die von dem Verband abgeschlossenen Verträge und seine sonstigen Entscheidungen gelten für alle Krankenkassen, deren Landesverbände und damit praktisch für alle gesetzlich Versicherten.

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: Betrifft das Miteinander der Bewohner und die Beziehungen der Bewohner untereinander.

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).

Ordnungsrechtliche 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.

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

Das gilt sowohl für einen Einzelmietler als Hauptmieter als 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, wie zum Beispiel seine Zahlungspflicht gegenüber dem Dienstleister, werden davon nicht berührt.

BERATUNGSANGEBOTE IN RHEINLAND-PFALZ

Beratungs- und Prüfbehörde (BP-LWTG)

<https://lsjv.rlp.de/de/unsere-aufgaben/pflege/beratungs-und-pruefbehoerde-nach-dem-lwtg-bp-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@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@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@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@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: pflege@vz-rlp.de
www.verbraucherzentrale-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@vz-rlp.de
www.barrierefrei-rlp.de

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

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

Hölderlinstraße 8
55131 Mainz
Telefax (06131) 20 69 - 69
www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

Stefanie Mannsmann

Telefon (06131) 20 69 - 29
E-Mail: smannsmann@lzg-rlp.de

Petra Mahler

Telefon (06131) 20 69 - 20
E-Mail: pmahler@lzg-rlp.de

Astrid Grunewald-Feskorn

Telefon (06131) 20 69 - 63
E-Mail: agrunewald-feskorn@lzg-rlp.de

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 Einspeicherung 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@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 44 Fotolia/Ingo Bartussek,
Seite 17 Fotolia/beermedia.de,
Seite 29 Fotolia/Alexander Raths

Gestaltung: Wolfgang Scheffler, Mainz

Druck: Johnen Druck, Bernkastel-Kues

2. vollständig überarbeitete Auflage, Stand Oktober 2018

© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAPHIE

verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz