

## **Die Abgrenzung zwischen Miet- und Heimrecht**

In der Vergangenheit wurden verschiedene Formen des sog. Betreuten Wohnens durch einige Gerichte dem Anwendungsbereich des Heimgesetzes unterworfen. Das brachte für die Betreiber erhebliche Risiken und Lasten mit sich.

So legt das Heimgesetz u.a. Mindestanforderungen an den Heimbetrieb und die notwendigen Einrichtungen, Beratungspflichten zugunsten der Bewohner, Mindestanforderungen an den Inhalt und Abschluss von Heimverträgen, Anpassungspflichten bei verändertem Betreuungsbedarf, Regelungen zur Entgelterhöhung, Regelungen zur Vertragsdauer, Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte der Heimbewohner einschließlich der Etablierung eines Heimrates, Anzeigepflichten, Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten, Verbot zusätzlicher Entgeltversprechen, Überwachung durch die Heimaufsichtsbehörden, Beschäftigungsverbote, Untersagungsmöglichkeiten bzgl. des Heimbetriebs und Ordnungswidrigkeitentatbestände fest. Verschiedene Verordnungen gestalten die Anforderungen an die Betreiber von Heimen näher aus, so die Heimmindestbauverordnung, die Heimpersonalverordnung, die Heimmitwirkungsverordnung und die Heimsicherungsverordnung.

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2001 erkannt, dass es für Bewohner im Rahmen des Betreuten Wohnens kein gleichwertiges Schutzbedürfnis wie bei Heimbewohnern, etwa in Altenheimen oder Pflegeheimen, gibt. Deshalb wurde das Heimgesetz 2001 novelliert. Eine relativ klare Abgrenzung zwischen Heimen und Formen des Betreuten Wohnens wurde im Gesetz verankert.

Die Tatsache, dass ein Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder in sonstiger Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründet die Anwendung des HeimG noch nicht. Notwendig wäre, dass eine „heimmäßige“ Betreuung und Versorgung angeboten werden und für die Bewohner eine Lebenssituation wie im Heim geschaffen wird.

Wenn der Mieter nur verpflichtet wird, allgemeine Betreuungsleistungen anzunehmen, ist das HeimG noch nicht anzuwenden. Allgemeine Betreuungsleistungen sind z.B. Notrufdienste oder hausmeisterliche Dienste.

Das Entgelt für allgemeine Betreuungsleistungen darf im Verhältnis zur Miete nur von untergeordneter Bedeutung sein. Das ist nicht mehr der Fall, wenn die Betreuungspauschale 20 % der Monatsmiete deutlich übersteigt.

Wichtig ist, dass der Mieter nicht verpflichtet wird, Pflege- oder Verpflegungsleistungen von einem bestimmten Anbieter in Anspruch zu nehmen.