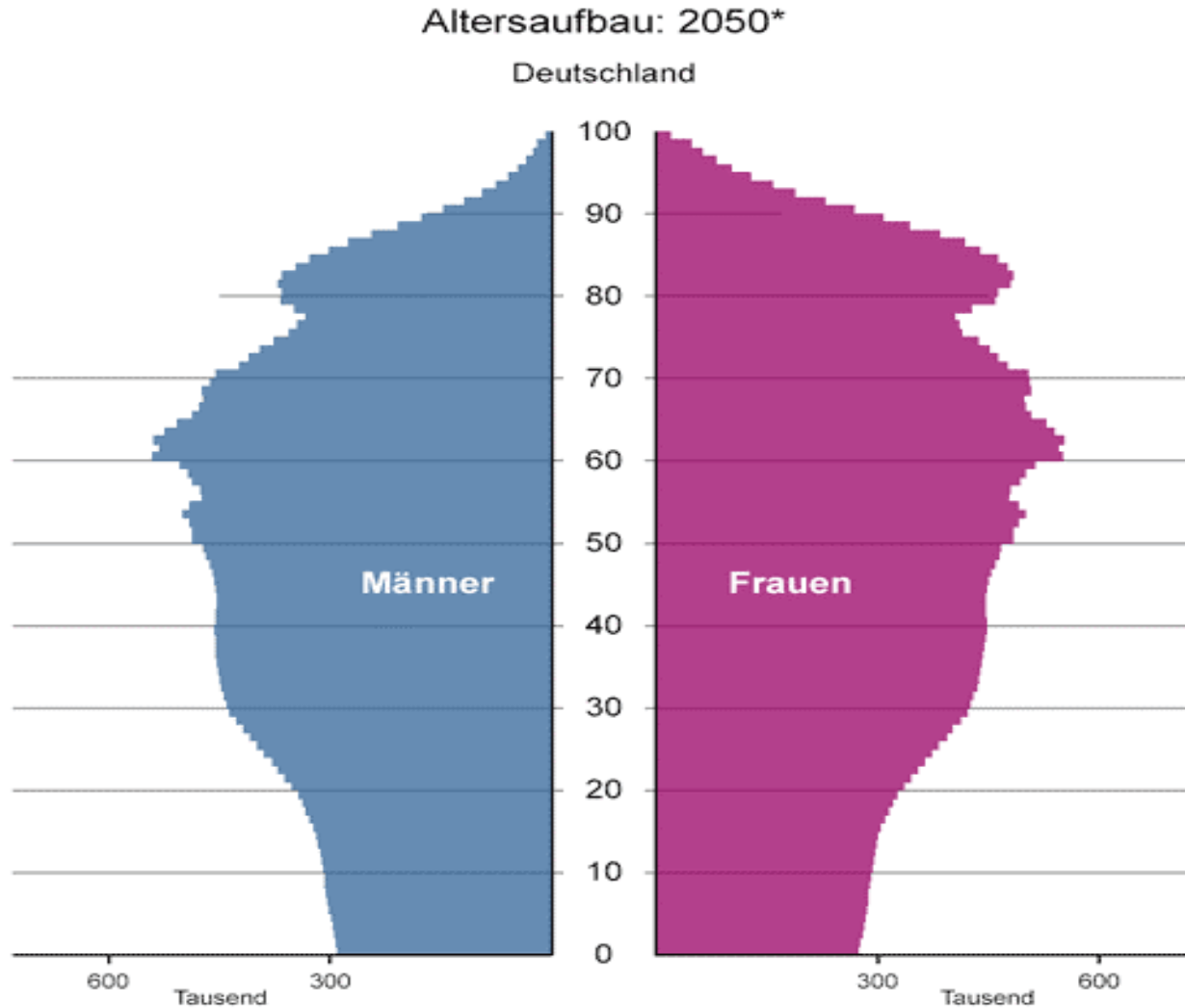
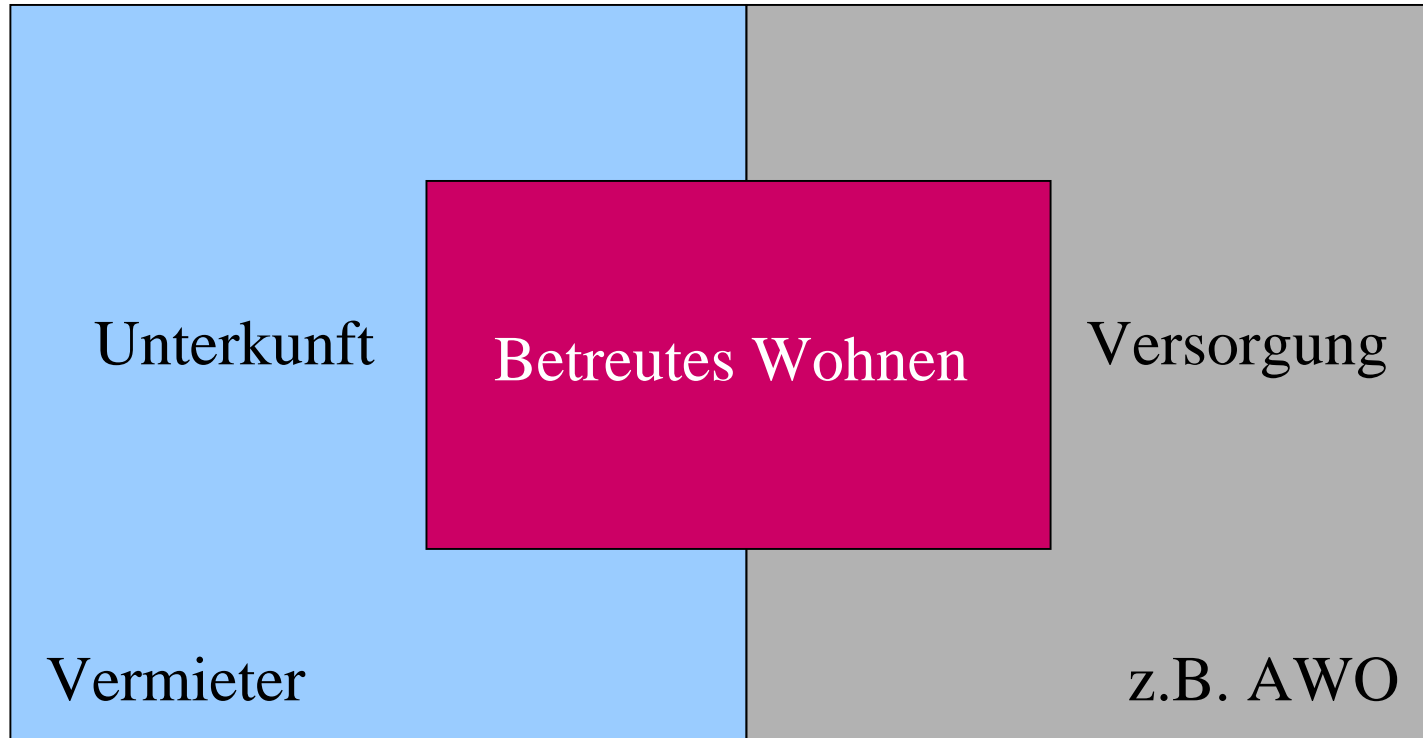


# Die Abgrenzung zwischen Miet- und Heimrecht



Abgrenzung Miet- und Heimrecht



# Risiken des Heimgesetzes

Mindestanforderungen an den Heimbetrieb und die notwendigen Einrichtungen

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

## Risiken des Heimgesetzes - Fortsetzung

- Anzeigepflichten
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten
- Verbot zusätzlicher Entgeltversprechen
- Überwachung durch die Heimaufsichtsbehörden
- Beschäftigungsverbote, Untersagungsmöglichkeiten bzgl. des Heimbetriebs
- Ordnungswidrigkeitentatbestände

## § 1 Heimgesetz alte Fassung

Dieses Gesetz gilt für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen. Heime im Sinne des Satzes 1 sind Einrichtungen, die zum Zwecke der Unterbringung der in Satz 1 genannten Personen entgeltlich betrieben werden und in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl ihrer Bewohner unabhängig sind. Die Unterbringung im Sinne des Satzes 2 umfaßt neben der Überlassung der Unterkunft die Gewährung oder Vorhaltung von Verpflegung und Betreuung.

## Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Heimgesetzes

Verwaltungsgericht Düsseldorf,  
Urteil vom 02.12.1997, Az. 3 K 10785/96:

Die Eigenschaft als Heim im Sinne des Heimgesetzes gilt auch für Wohnungen, die zur eigenständigen Haushaltsführung vermietet sind, wenn die Mieter bei Abschluß des Mietvertrages sich verpflichten, Betreuungsverträge mit einem Dritten als Betreuungsinstitution abzuschließen, und dieser die wahlweise in Anspruch zu nehmenden Betreuungsleistungen nicht nur in dem Wohngebäude, sondern auch in einer eigenständigen Einrichtung erbringen kann.

Die Unterbringung erfordert gemäß § 1 HeimG, daß neben der Gewährung von Unterkunft Verpflegung und Betreuung gewährt oder jedenfalls **vorgehalten** werden. Aufgrund des mit dem Caritasverband abgeschlossenen Betreuungsvertrages werden regelmäßig bestimmte Betreuungsleistungen erbracht.

Die Klägerin ist aus diesem Betreuungsvertrag auch gehalten, ihre Mieter zum Abschluß eines Einzelbetreuungsvertrages zu verpflichten.

Aus dem Betreuungsvertrag ergibt sich zudem, dass über die jedem Mieter gewährten Betreuungsleistungen auch weitere, in einem Heim des Caritasverbandes erbrachte Leistungen, wie etwa Verpflegung, erbracht werden können.

Damit wird dafür gesorgt, dass die Bewohner im Bedarfsfalle solche Leistungen auch erhalten, also werden sie vorgehalten.

Unerheblich ist, dass die Leistungen nicht durch die Klägerin selbst erbracht werden.

Das Heimgesetz bleibt auch dann anwendbar, wenn lediglich Wohnungen vermietet werden und der Vermieter die Versorgung und Betreuung durch Dritte erbringen läßt. Das gilt in gleicher Weise für die Vorhaltung solcher Leistungen.

Nicht entgegen steht auch, dass im Regelfall die Bewohner der Einrichtung noch rüstig genug sind, einen eigenen Haushalt zu führen.

Jedenfalls eine Verpflegungsmöglichkeit und andere Wahlleistungen sind sichergestellt.

Unerheblich ist sogar, dass die Wahlleistungen auch von anderen Anbietern bezogen werden können, weil zumindest eine tatsächliche Eingrenzung des Entscheidungsspielraums der Bewohner durch die Inanspruchnahme der Grundleistungen des Caritasverbandes entsteht.

Bestätigung durch das Obergerverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschluß vom 28.01.1999, Az. 4 A 589/98

Durch den Vertrag zwischen der Klägerin und dem Caritasverband wird die Versorgung der Mieter sichergestellt und damit i.S.d. § 1 HeimG vorgehalten.

## Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Beschuß vom 01.12.1999, Az. 127/99

Einrichtungen des sog. „betreuten Wohnens“ können Heime i.S.v. § 1 Abs. 1 HeimG sein. Dem Heimcharakter steht es nicht entgegen, wenn der Träger einer solchen Einrichtung Betreuungsleistungen durch einen Pflegedienst vorhält, welcher im Rahmen der häuslichen Pflege auch gegenüber Dritten (ambulant) tätig wird.

## Neufassung des Heimgesetzes 2001

### **Ziel: Abgrenzung zwischen Heim und Formen des sog. Betreuten Wohnens**

„Insbesondere werden Heime von den vielfältigen neuen Formen des Betreuten Wohnens abgegrenzt. Es geht um die Klärung der Frage, bei welchen Projekten, die sich Betreutes Wohnen nennen, eine aus Sicht der Nutzer bzw. Bewohner **heimmäßige Situation** vorliegt, die eine Unterstellung unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes erforderlich macht.

Das „echte“ Betreute Wohnen, bei dem der Vermieter lediglich **allgemeine Betreuungsdienste**, wie z.B. Notrufdienste oder Vermittlung von Pflegediensten anbietet, fällt nicht unter das Heimgesetz.“

**Heimmäßige Betreuung** bedeutet, „dass der Träger des Heims neben der Unterkunft Betreuung und Verpflegung anbietet und damit eine Versorgungsgarantie – auch für den Fall der Verschlechterung des Gesundheitszustandes – übernimmt.

Der Bewohner eines Heims muss darauf vertrauen können, dass er Hilfe in allen Bereichen der Daseinsvorsorge erhält, selbst wenn sich seine Bedürfnisse stark ändern. **Dies unterscheidet Heime** u.a. von Einrichtungen des Betreuten Wohnens.“

Die angebotene Betreuung muss von einer gewissen **Intensität** sein.

„Nicht ausreichend für den Begriff der Betreuung sind sog. allgemeine Betreuungsleistungen (die in der Praxis oft auch als sog. Grundservice bezeichnet werden), die sich nur auf Beratung, Hausnotrufdienste, hausmeisterliche Dienste, Hilfe bei der Beantragung von Sozialleistungen oder Vermittlung von hauswirtschaftlichen Hilfen oder von Pflegeleistungen beziehen, wie sie für Einrichtungen des Betreuten Wohnens typisch sind.“

## § 1 Absatz 1 Heimgesetz

Dieses Gesetz gilt für Heime. Heime im Sinne dieses Gesetzes sind Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden.

„Nach Abs. 1 liegt ein Heim dann vor, wenn eine Einrichtung Menschen aufnimmt und ihnen Wohnraum, gekoppelt mit dem Angebot von Betreuung und Verpflegung, überlässt.

In vielen Fällen des Betreuten Wohnens trifft der Betreiber Vorkehrungen dafür, dass die Bewohner des Betreuten Wohnens neben allg. Betreuungsleistungen einfacher Art (Grundservice) auch Pflegeleistungen und Verpflegung erhalten können.

Verschiedene Gerichte haben dies als Vorhaltung von Verpflegung und Betreuung angesehen und somit die Geltung des Heimgesetzes bejaht. Diese Rechtsprechung gibt insoweit Anlaß für eine kritische Prüfung, als bei Einrichtungen des Betreuten Wohnens das Schutzbedürfnis ein geringeres als bei Heimen ist.“

## § 1 Absatz 2 Heimgesetz

„Die Tatsache, dass ein Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründet nicht allein die Anwendung dieses Gesetzes. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von **untergeordneter Bedeutung** ist.

**Dieses Gesetz ist anzuwenden, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen.“**

# Anwendbarkeit des Heimgesetzes

+

Pflicht des Mieters

zur Annahme von Zusatzleistungen wie Verpflegung und Betreuung

von bestimmten Anbietern

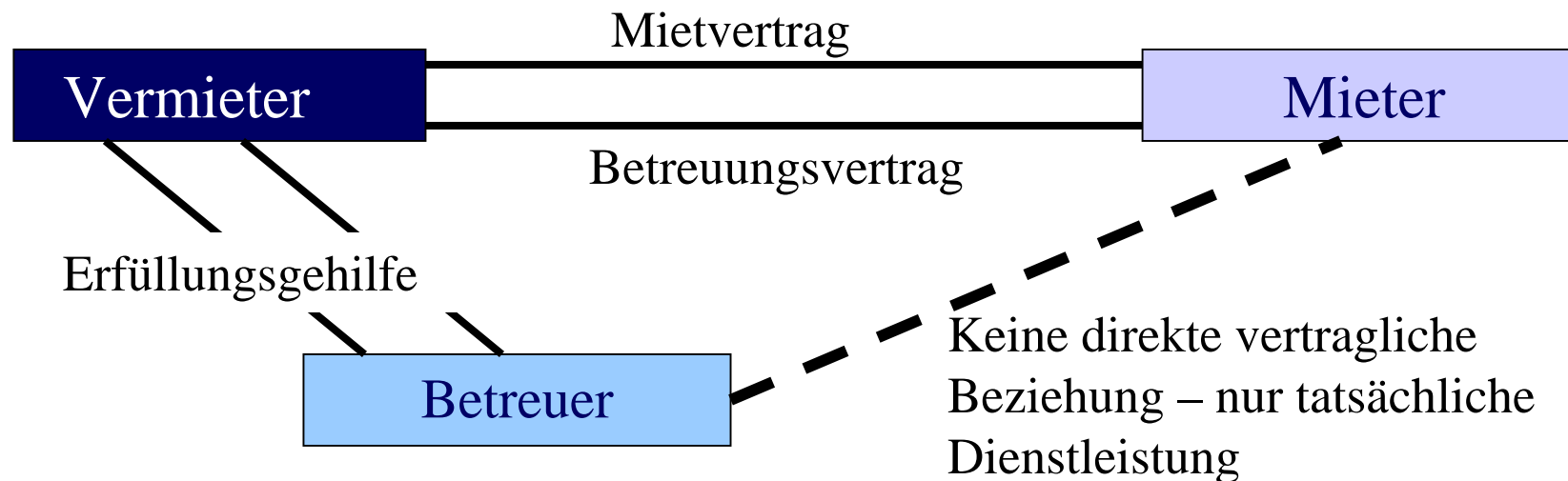
-

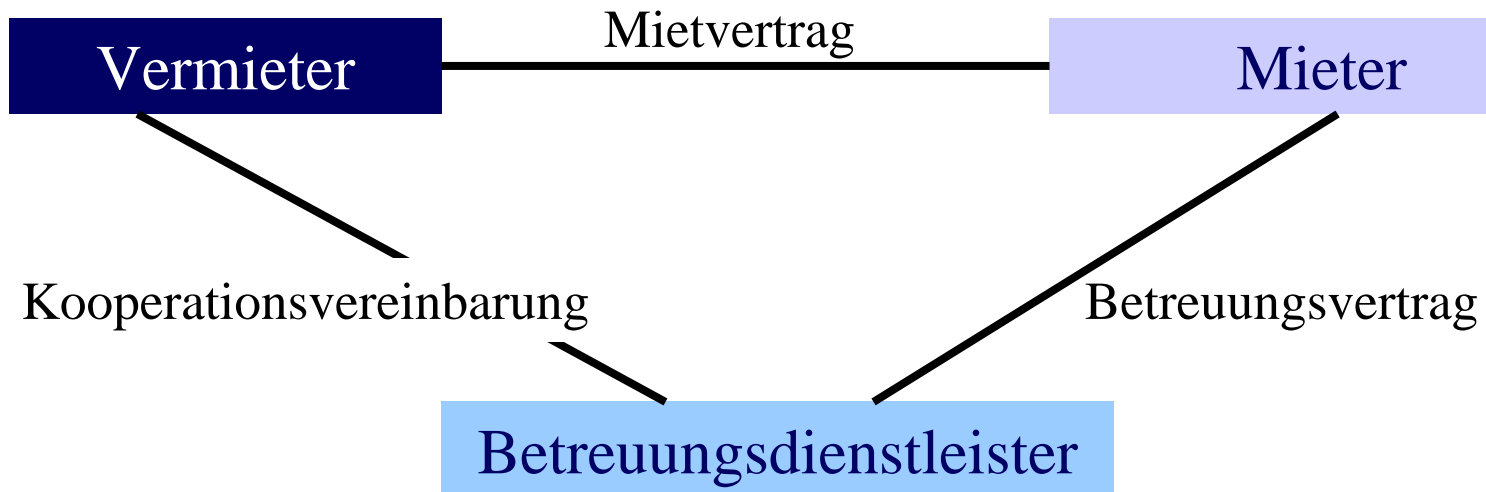
Wohnraumvermietung gekoppelt mit Angebot von Betreuung und Pflege durch Dritte oder

Wohnraumvermietung gekoppelt mit Annahmepflicht für allgemeine Betreuungsleistungen / Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern, wenn Entgelt verhältnismäßig gering ist

## Varianten der Vertragsgestaltung

Variante 1: Leistungen aus einer Hand



**Variante 2: 2 verschiedene Leistungserbringer**

1. Keine direkte vertragliche Beziehung zwischen Betreuer und betreutem Mieter
2. Vermieter steht für Erfüllung des Mietvertrages und der Betreuungsleistungen ein
3. Vermieter benötigt Erfüllungsgehilfen = Kooperationspartner

### **Folge:**

Vermieter schließt 2 Verträge:

- a) Miet- und Betreuungsvertrag mit Mieter
- b) Kooperationsvertrag mit Erfüllungsgehilfen

### Vorteil der Variante 1:

Wenn Betreuungsdienstleister schlecht arbeitet, kann der Vermieter die Kooperationsvereinbarung leichter kündigen und dem Mieter einen anderen Betreuer anbieten.

### Nachteil der Variante 1:

Bei Schlechtleitung des Betreuers haftet der Vermieter für seinen Erfüllungsgehilfen.

## Anforderungen an die Gestaltung des Mietvertrages

Grundsätzlich sollte der Mietvertrag am üblichen Muster orientiert werden.

Besonderheiten:

1. Aussage über Grundbetreuungsleistungen
2. Fall völliger Pflegebedürftigkeit
3. Todesfall
4. Vertragsdauer

# Möglicher Inhalt des Betreuungsvertrages

Regelungen zu Art und Umfang sowie Kündbarkeit der Grundbetreuungsleistungen, z.B.

- ✓ Notrufdienst
- ✓ Brötchenservice
- ✓ Beratung und Hilfe bei Anträgen
- ✓ hauswirtschaftliche Hilfen (Wäscheservice)

# Möglicher Inhalt des Kooperationsvertrages

(betrifft Beziehung zwischen Vermieter und Betreuer)

- Leistungen des Betreuers
- Haftung des Betreuers
- Laufzeit des Vertrages
- Entgelt

# Die Abgrenzung zwischen Miet- und Heimrecht