

WOHNEN IM ALTER - TEIL 4

Service-Wohnen: Miet-, Kooperations- und Betreuungsverträge außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen Heimgesetzes

S.J. Bultmann, E. Feddersen und M.T. Krings -Heckemeier

Mai 2003

empirica paper Nr. 78

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi078mtk.pdf>

1. Vertragskonzepte für das Service-Wohnen: Eigentums-, Wohnrecht- und Vermietungslösungen nach dem neuen Heimgesetz
 - 1.1 Modelle des Service-Wohnens nach dem Heimgesetz 2002
 - 1.2 Vertragskonzepte: Eigentum, Wohnrecht, Miete
2. Vermietungslösung: Der modifizierte Miet- bzw. Dauernutzungsvertrag
 - 2.1 Vertragszweck (Präambel)
 - 2.2 Baulich-technische Ausstattungsmerkmale der Mietsache
 - 2.3 Notrufeinrichtung und kleinere technische und/oder soziale Leistungen
 - 2.4 Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen
 - 2.5 Sonstige Regelungen des Mietvertrags
3. Kooperationsvereinbarung
4. Betreuungsvertrag
5. Leistungsstörungen

1. Vertragskonzepte für das Service-Wohnen: Eigentums-, Wohnrecht- und Vermietungslösungen nach dem neuen Heimgesetz

1.1 Modelle des Service-Wohnens nach dem Heimgesetz 2002

Die Novellierung des Heimgesetzes (HeimG) zum 01.01.2002 hat dazu geführt, dass Formen des Service-Wohnens (auch „betreutes Wohnen“ oder „Wohnen im Alter“ genannt) aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes herausgenommen wurden. Damit verfolgt der Gesetzgeber den Zweck, Wohnungsunternehmen Planungs- und Investitionssicherheit unter Ausschluss der erheblichen Qualitätsanforderungen und Kostenfolgen des HeimG zu geben¹. Die restriktive Rechtsprechung des OVG Münster und des OVG Frankfurt (Oder)², welche die Wohnungswirtschaft nicht unerheblich verunsichert hat, weil sie Einrichtungen des betreuten Wohnens dem Heimgesetz a.F.

¹ Zu den Zielen des Gesetzgebers der Heimgesetznovelle vgl. den RefE vom 27.04.2000, S. 3 ff. und 9 ff.

² OVG Münster, WuM 1999, 412 ff.; OVG Frankfurt (Oder), NJW 2000, 1435 ff.; vgl. auch Schlüter, Betreutes Wohnen und Heimgesetz, NZM 2000, 530 ff.

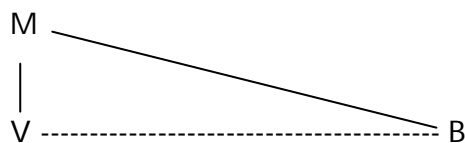
unterwarf, erscheint nunmehr überwunden, wobei das Ziel darin bestand, den „Grundservice“ (Notrufeinrichtung, Vermittlung von Betreuungsleistungen, Verpflegung [„Essen auf Rädern“] etc.) als „heimgesetzfreie Zone“ zu konstituieren.

Die Abgrenzung zwischen Service-Wohnen und der heimmäßigen Unterbringung mag zwar auch heute noch im Einzelfall eine Prüfung erforderlich machen, im Grundsatz ist sie aber durch § 1 Abs. 2 Satz 1 und 2 HeimG n.F.³ geklärt:

„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 allein nicht die Anwendung des Heimgesetzes. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- oder Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist.“

Der Gesetzgeber hat damit grundsätzlich anerkannt, dass betreutes Wohnen auch als dreiseitige Vertragsbeziehung regelbar ist. Dabei geht es um das betreuungsspezifisch modifizierte Mietverhältnis zwischen dem Mieter/Betreuten (M) und dem Vermieter (V), der Kooperationsvereinbarung zwischen Vermieter und Betreuungsunternehmen (B) und dem Betreuungsvertrag zwischen diesem und dem Betreuten.

Schaubild:



Das Gesetz unterscheidet nunmehr zwei Varianten der vertraglichen Verknüpfung zwischen Wohnungs- und Betreuungsunternehmen:

In dem „Vorhaltemodell“ (§ 1 Abs. 2 Satz 1 HeimG n.F.) stellt das Wohnungsunternehmen sicher, dass sich das Betreuungsunternehmen im Rahmen der Kooperationsbeziehung verpflichtet, bestimmte Betreuungsleistungen des sog. Grundservice vorzuhalten und den Mietern auf Abruf anzubieten. Der Gesetzgeber geht wohl davon aus, dass bei diesem Modell in der Regel dreiseitige Vertragsbeziehungen geknüpft werden

Bei dem „Betreuungspauschalenmodell“ (§ 1 Abs. 2 Satz 2 HeimG n.F.) verpflichtet sich der Mieter gegenüber dem Vermieter, allgemeine Betreuungsleistungen (Notrufdienste etc.) von bestimmten Anbietern anzunehmen und dafür eine Pauschale zu leisten, die gegenüber dem Mietzins von untergeordneter Bedeutung bleibt. In der Praxis werden Pauschalen bis zu 20 % der Miete plus Betriebskosten⁴ als noch vertretbar angesehen. Nach dieser Variante sind Konstellationen denkbar, bei denen das Betreuungsunternehmen als Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) des Wohnungsunternehmens tätig wird, es also im Bereich des „Grundservice“ nicht zu einer unmittelbaren vertraglichen Leistungsbeziehung zwischen dem Betreuungsunternehmen und dem Mieter/Betreuten kommt. Die Betreuungspauschale wird hier neben der Miete gezahlt und oft zusammen mit dieser eingezogen. Die vertraglichen Beziehungen können hier in der Weise zweiseitig bestehen, dass einerseits das Miet- bzw.

³ BGBl. I 2001, S. 2971.

⁴ Im RefE vom 27.04.2000 war noch aus Vermietersicht etwas unspezifisch von „20 % des monatlichen Entgelts für Unterkunft und Verpflegung“ ausgegangen worden, wobei Verpflegung nicht als Grundleistung („Basispaket“) angeboten wird, sondern eher zu den Sonder- oder Zusatzleistungen gehört.

Dauernutzungsverhältnis zwischen dem Mieter/Betreuten und dem Wohnungsunternehmen und andererseits das Kooperationsverhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Betreuungsunternehmen geschlossen wird.

1.2 Vertragskonzepte: Eigentum, Wohnrecht, Miete

Das Wohnungsunternehmen bzw. der Investor muss sich zunächst darüber klar werden, ob der in einer Form des Service-Wohnens angebotene Wohnraum als Eigentum (an Kapitalanleger), auf der Grundlage eines dinglichen Wohnrechts oder aber auf der Basis eines Miet- oder Dauernutzungsvertrags angeboten werden soll.

Bei der **Eigentums-Lösung** nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) besteht die Möglichkeit, den Erwerber (Anleger) bereits im Kaufvertrag bzw. in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu verpflichten, in einen Betreuungsvertrag, der als Anlage Bestandteil der Kaufvertragsurkunde wird, einzutreten bzw. den Nutzer der Wohneinheit in dem Miet- bzw. Dauernutzungsvertrag hierzu zu verpflichten. Der Betreuungsvertrag ist zuvor zwischen dem Wohnungsunternehmen/Investor und dem Betreuungsunternehmen ausgehandelt und für eine Vielzahl von Einzelfällen vorformuliert worden, so dass die Bestimmungen dieses Vertrags in der Regel einer Inhaltskontrolle gem. §§ 305 ff. BGB unterliegen dürften. Diese Lösung wird meist dann verfolgt, wenn Initiator des Projekts ein Investor (z.B. eine Bauträgergesellschaft) ist.

Wird das Projekt durch den Betreiber einer Senioren- und Pflegeheimanlage initiiert, kommen auch andere Eigentumsvarianten in Betracht, namentlich die Herstellung einer einheitlichen Nutzung durch den Betreiber nach dem Verkauf der einzelnen Wohnungs- und Sondereigentumseinheiten durch gleichzeitigen Abschluss inhaltlich übereinstimmender Pachtverträge (mit langer Laufzeit). Die einheitliche und langfristige Nutzung der Anlage wird über die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sowie ein dingliches Wohnungsbelegungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten des Betreibers gesichert.

Darüber hinaus kommt die Begründung von **dinglichen Wohnrechten** an einer Service-Wohnung in Betracht, die aus Sicht der Erwerber bzw. Nutzer in der Regel kostengünstiger gestaltet werden kann als der Eigentumserwerb. Gegenstand und Umfang des Service-Wohnens werden zwischen dem Eigentümer der Wohnanlage und dem Betreuungsunternehmen vereinbart, können aber auch unmittelbar zwischen dem Betreuten und dem Betreuungsunternehmen (meist sogar zielgenauer) geregelt werden. Das Wohnrecht-Modell stellt eine Zwischenform des Service-Wohnens zwischen Eigentums- und Vermietungslösung dar: Der Käufer erwirbt ein dingliches Wohnrecht, d.h. eine spezielle Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1093 BGB), welche als Belastung in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragen wird. Dingliche Wohnrechte sind – wie beschränkte persönliche Dienstbarkeiten – nicht vererblich, die Überlassung an Dritte bedarf der besonderen Gestattung (§§ 1090 Abs. 2, 1061, 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB); Familienangehörige dürfen ohne besondere Gestattung aufgenommen werden (§ 1093 Abs. 2); entsprechendes gilt für den nichtehelichen Lebenspartner⁵ und für den Partner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.⁶

⁵ Siehe BGHZ 84, 36.

⁶ Palandt/Bassenge, BGB, 62. Aufl. 2003, § 1093 Rdnr. 12.

Wohnungsunternehmen bevorzugen meist die Vermietungslösung, die am Eigentum nichts ändert und dem Mieter die Möglichkeit bietet, eine Service-Wohnung nutzen zu können. Hier sind verschiedene Lösungen denkbar, einmal die Einschaltung des Betreuungsunternehmens als Erfüllungsgehilfe gem. § 278 BGB, so dass die Grundserviceleistung Bestandteil des Miet- bzw. Dauernutzungsvertrags wird. Wesentlich ist bei dieser Variante die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Wohnungs- und Betreuungsunternehmen im Rahmen eines Kooperationsvertrags, damit die Betreuungsleistungen für beide Seiten dauerhaft und kalkulierbar erbracht werden können. Bei der Einschaltung von Erfüllungsgehilfen ist besondere Sorgfalt auf die Auswahl des Betreuungsunternehmens geboten, insbesondere ist es erforderlich, dass sich das Wohnungsunternehmen wegen seiner Außenhaftung die Möglichkeit zum Regress offen hält und dieser Rückgriffsanspruch möglichst durch selbstschuldnerische (Bank-)Bürgschaft oder (harte) Patronatserklärung der Muttergesellschaft des Betreuungsunternehmens abgesichert wird.

Anders als bei dieser zweiseitigen vertraglichen Bindung des Wohnungsunternehmens kommt ein „Vertragsdreieck“ in Betracht, bei dem das Wohnungsunternehmen durch den Miet- bzw. Kooperationsvertrag gebunden ist, darüber hinaus aber auch eine unmittelbare vertragliche Beziehung zwischen dem Mieter/Betreuten und dem Betreuungsunternehmen geknüpft wird.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf das Service-Wohnen im Rahmen einer Vermietungslösung auf dieses „Vertragsdreieck“ einige Hinweise zu der Gestaltung des modifizierten Mietvertrags (2.), des Kooperationsvertrags zwischen Wohnungsunternehmen und Betreuungsunternehmen (3.) sowie des Betreuungsvertrags (4.) gegeben. Abschließend wird ein Blick auf die Problematik der Leistungsstörungen in den jeweiligen Rechtsverhältnissen geworfen (5.)

2. Vermietungslösung: Der modifizierte Miet- bzw. Dauernutzungsvertrag

2.1 Vertragszweck (Präambel)

Es ist sinnvoll, den Mietverträgen (bei Wohnungsgenossenschaften auch als „Dauernutzungsverträge“ bezeichnet) eine kurze Präambel voranzustellen, aus denen sich der Vertragszweck ergibt. Es sollte deutlich werden, dass dem Mieter das Recht eingeräumt wird, nach seinen Bedürfnissen Leistungen des betreuten Wohnens von dritter Seite beziehen zu dürfen. Ferner ist bereits eingangs festzustellen, dass die Mietsache z.B. barrierefrei gebaut und sich auch im Übrigen durch technische Einrichtungen zum Zweck des Service-Wohnens auszeichnet. Abzuraten ist von „langatmigen“ Ausführungen, welche die gegenständliche Beschreibung der Mietsache, namentlich die baulich-technische Ausstattung der Wohnung, im einzelnen vorweg nehmen.

2.2 Baulich-technische Ausstattungsmerkmale der Mietsache

Nach der räumlichen Beschreibung der Mietsache ist die bauliche Ausstattung der Wohnung detailliert zu beschreiben, die den technischen Anforderungen zur Erbringung von Betreuungsleistungen entspricht, namentlich

- barrierefreie Errichtung nach oder in Anlehnung an DIN 18025 Teil 2 (ggf. mit Ausnahme bestimmter Einrichtungen),
- mittlere Schallschutzstufe 2 nach VDI 4100 (liegt über dem Mindestschallschutz nach DIN 4109),
- Telefonverkabelung für den Anschluss an ein modernes Notrufsystem oder Ausstattung mit Notrufsystem (z.B. von mindestens 2 Orten in der Wohnung aktivierbar).

Sofern kleinere Umbauten, wie z.B. Haltegriffe, Erhöhung von Waschbecken oder Toilettenbecken, nicht ohnehin zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei Vertragsbeginn gehören, sondern nachträglich entsprechend den individuellen Bedürfnissen des Mieters vorgenommen werden, zählen sie zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dabei ist der Mieter zu verpflichten, die Ausführung fach- und sachgerecht zu gewährleisten.

Größere Um-, An- oder Einbauten sowie Installationen, mit denen die gemieteten Räume wesentlich verändert werden, können nur nach vorheriger Vereinbarung mit dem Vermieter durchgeführt werden.

2.3 Notruffeinrichtung und kleinere technische und/oder soziale Leistungen

In einem weiteren Abschnitt kann der Vermieter dem Mieter die Erbringung kleinerer technischer und/oder sozialer Leistungen anbieten, namentlich

- Anschluss und (technischer) Betrieb eines Notrufsystems (ggf. tageszeitliche Eingrenzung der Betriebszeit),
- technische Hilfs- und Handwerkerleistungen (z.B. Transport und Aufstellen von Möbeln, Auf-/Abhängen von Gardinen etc.),
- Durchführung von Kleinreparaturen („tropfender Wasserhahn“, Anschluss von Elektrogeräten u.ä.),
- Beratungs- und Vermittlungsleistungen (z.B. von hauswirtschaftlichen Diensten, Pflegediensten etc.), insbesondere
 - Raumpflege,
 - Fensterreinigung,
 - Grundreinigung der Wohnung,
 - Blumenpflege,
 - Wäschepflege (Waschen, Bügeln, Nähen)
 - Lieferung von „Essen auf Rädern“ in die Wohnung,
- Beratung und Information im Umgang mit Behörden (z.B. Sozialämtern),
- Vermittlung kultureller und gesellschaftlicher Aktivitäten für Senioren,
- Vermittlung von Kommunikations- und Freizeitangeboten („Altennachmittag“ u.ä.).

Die Abrechnung kann pauschaliert im Rahmen eines „Basispakets“ oder auf Stundenhonorarbasis abgerechnet werden; der Stundensatz ist bei Vertragsabschluss zu vereinbaren.

Falls eine Notruffeinrichtung betrieben wird und der Mieter an dieses System angeschlossen ist, müssten dem jeweiligen Betreuungsunternehmen Schlüssel

übergeben werden, damit der ungehinderte Zutritt zu den Wohnräumen des Betreuten im Notfall sichergestellt ist.

Des Weiteren kann sich der Vermieter zu einer Beratung hinsichtlich des Gegenstands und der Kosten der Betreuungsleistungen verpflichten, aus denen der Mieter/Betreute auswählen kann, insbesondere dann, wenn zwischen Grund- und Sonderdienstleistungen unterschieden wird. Es sollte jedoch sowohl im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter einerseits und Vermieter und Betreuungsunternehmen andererseits der vertragliche Gegenstand auf das sog. „Basispaket“ beschränkt werden, damit die Gefahr einer Umgehung des Heimgesetzes, z.B. durch eine Erstreckung des Angebots auf „wählbare Zusatzpakete“, vermieden und die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht gewollte Unterwerfung unter den Anwendungsbereich des HeimG ausgeschlossen werden kann.

2.4 Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

Des Weiteren ist der Mieter berechtigt, alle gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung (die als festverbundene Anlage Bestandteil des Mietvertrags wird) zu nutzen, wobei einzelne Einrichtungen/Anlagen je nach Lage des Wohnungsbestandes angekreuzt werden, z.B.

- Aufenthaltsräume,
- Speiseräume/Cafeteria,
- Therapie- und Gymnastikräume,
- Sport-, Schwimm- und Pflegebadeinrichtungen,
- Bibliothek und Fernsehraum,
- Waschküche (mit Trockenraum),
- Hof und/oder Garten,
- Aufzugsanlage (Lift),
- Abstellräume etc.

2.5 Sonstige Regelungen des Mietvertrags

Im Übrigen gelten die allgemeinen Bestimmungen für Mietverträge, insbesondere hinsichtlich

- der Mietzeit und Kündigung (von besonderem Kündigungsschutz wegen Pflegebedürftigkeit ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eher abzuraten),
- Miete und Betriebskosten sowie Fälligkeit,
- Mieterhöhungen und Modernisierungen,
- Mietkaution,
- Schönheitsreparaturen,
- Instandhaltung und Instandsetzung,
- Benutzung der Mietsache (namentlich Zustimmungserfordernis des Vermieters zur Untervermietung, Haustierhaltung etc.),
- Betreten der Mietsache durch den Vermieter,
- Rückgabe der Mietsache etc.

3. Kooperationsvereinbarung

Der Kooperationsvertrag zwischen Wohnungs- und Betreuungsunternehmen hat den Zweck, das Betreuungsunternehmen zu verpflichten, bestimmte Betreuungsleistungen des sog. Grundservice in einem Wohnungsbestand vorzuhalten und den Mietern auf Abruf anzubieten. Kooperationsvereinbarungen sind bei zwei- und dreiseitigen Vertragskonstellationen erforderlich und müssen auf die jeweiligen Bedürfnisse im konkreten Fall zugeschnitten werden.

Das Betreuungsunternehmen hat ein Interesse am Abschluss der Kooperationsvereinbarung, weil auf diese Weise sichergestellt wird, dass er die Gelegenheit zu einem Betreuungsangebot in einem Wohnungsbestand erhält. Die Kooperationsvereinbarung öffnet dem Betreuungsunternehmen sozusagen einen bestimmten lokalen Markt.

Das Wohnungsunternehmen ist daran interessiert, für das dem Mieter vertraglich eingeräumte Recht auf Betreuungsleistungen einen externen Anbieter dauerhaft zu verpflichten (oder als Erfüllungsgehilfen im eigenen Geschäftskreis einzusetzen). Andere Gestaltungen sind freilich erforderlich, wenn das Wohnungsunternehmen die Betreuungsleistungen im wesentlichen durch eigenes Personal erbringen will, was in der Regel nur teilweise gelingen dürfte.

Je nach dem, wie der Kooperationsvertrag gestaltet ist, kann dem Mieter ein selbständiger Anspruch auf Abschluss eines Betreuungsvertrags mit dem Pflegedienstunternehmen eingeräumt werden, so dass im Wege des Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 BGB) ein Kontrahierungszwang des Betreuungsunternehmens begründet wird. Will sich das Betreuungsunternehmen jedoch dem Mieter gegenüber nicht unmittelbar binden, etwa weil es im Einzelfall prüfen will, ob der zu Betreuende überhaupt mit den vorgehaltenen Betreuungsleistungen versorgt werden kann, wird er gegenüber dem Vermieter eine solche Bindung ablehnen.

Durch die Kooperationsvereinbarung wird jedenfalls nicht unmittelbar ein Leistungsaustausch zwischen Betreuungsunternehmen und Mieter/Betreutem herbeigeführt; diese Leistungsbeziehung ist dem gesonderten Abschluss des Betreuungsvertrags vorbehalten.

Gegenstand und Inhalt des Kooperationsvertrags zwischen Wohnungs- und Betreuungsunternehmen hängen besonders von den Umständen des Einzelfalles ab, namentlich davon, ob das Wohnungsunternehmen in einem bestimmten Wohnungsbestand (Gebäudekomplex) z.B. eine Service-Station betreiben lassen möchte, sich auf die Leistungen eines benachbarten Senioren- und Pflegeheims stützt oder lediglich ambulante Pflegedienste zu binden beabsichtigt. Zwischen diesen „Polen“ sind verschiedene Zwischenstufen der Gestaltung denkbar und in der Praxis tatsächlich auch anzutreffen.

Soll die Service-Station durch ein Betreuungsunternehmen betrieben werden, empfiehlt sich bereits aus Gründen des Leistungs- und Kostenvergleichs eine beschränkte Ausschreibung (im untechnischen Sinne, also jedenfalls bei privaten Wohnungsunternehmen, die nicht dem Vergaberecht⁷ unterliegen). Bei der Privatisierung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen der öffentlichen Hand ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Vergaberecht Anwendung findet und eine öffentliche Ausschreibung der Betreibung stattzufinden hat.

Als Kernbestandteil der Vereinbarung ist die Regelung über die Verpflichtung des Betreuungsunternehmens zum Betrieb der Service-Station und der Vorhaltung

⁷ Öffentliche Wohnungsunternehmen können unter bestimmten Umständen dem Vergaberecht (vgl. §§ 97 ff. GWB) unterliegen.

bestimmter Leistungsangebote gegenüber den Mietern des – näher zu bestimmenden – Wohnungsbestandes. Die Leistungen des Betreuungsunternehmens müssen auf die Grunddienstleistungen beschränkt werden, die unter Ziff. 2.3 näher beschrieben worden sind. Ein Verstoß gegen die Beschränkung auf die Grundleistungsverpflichtung berechtigt den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Kooperationsvertrags (z.B. innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis).

Wird darüber hinaus das Vorhalten von Zusatzleistungen des Betreuungsunternehmens in der Kooperationsvereinbarung sichergestellt, besteht die Gefahr, dass diese Vereinbarung von der Gesundheitsverwaltung als Umgehung des HeimG eingestuft und dann doch dessen Geltung unterworfen wird, mit den sich hieraus ergebenden Qualitätssicherungs- und Kostenfolgen namentlich für das Wohnungsunternehmen. Die klare Trennung von Grund- und Zusatzleistungen ist daher unverzichtbar. Weder im Mietvertrag noch in der Kooperationsvereinbarung sollten sich Regelungen über die Sicherstellung von Zusatzleistungen finden.

Des Weiteren ist eine Kostenregelung für den Betrieb und das Vorhalten der Leistungen durch das Betreuungsunternehmen zu vereinbaren. Die Höhe kann an dem Entgeltanteil, der bei der Mietzinsgestaltung in Höhe der Betreuungspauschale anfällt, orientiert werden, soweit die in dem Mietvertrag angebotenen Leistungen im Betreuungsbereich im wesentlichen von der Betreuungseinrichtung übernommen werden. In diesem Fall ist die Betreuungspauschale beim Vermieter in wesentlichen Teilen ein „durchlaufender Posten“. Etwas anderes kann gelten, wenn die Betreuungseinrichtungen im Kern in baulich-technischen Einrichtungen und Anlagen bestehen und über den Mietzinsanspruch des Vermieters amortisiert werden.

4. Betreuungsvertrag

Der Betreuungsvertrag sollte nur Grunddienstleistungen zum Gegenstand haben, die sich mit den Betreuungsleistungen decken, die im Miet- bzw. Kooperationsvertrag genannt sind. Diese Beschränkung beugt dem Risiko einer Gesetzesumgehung und damit einer eventuellen nachträglichen Unterwerfung des „Kooperationsvertragssystems“ unter das HeimG mit den für die Wohnungswirtschaft nachteiligen Qualitätssicherungs- und Kostenfolgen vor.

Keine Bedenken bestehen dagegen, dass das Betreuungsunternehmen, das durch den Abschluss des Betreuungsvertrags über Grundleistungen mit dem Mieter/Betreutem bereits in rechtsgeschäftlichem Kontakt steht, je nach Bedarf weitere Zusatzleistungen anbietet. Die Annahme dieser Zusatzleistungen hat dann nichts mit dem Vertragsgeflecht des Service-Wohnens zu tun, sondern stellt eine Leistung unmittelbar und ausschließlich im Verhältnis zwischen Betreuungsunternehmen und Mieter/Betreutem dar, die der „normalen“ ambulanten Pflegeleistung entspricht.

Bei dem Abschluss des Betreuungsvertrags sollte der Mieter darauf achten, dass die Betreuungseinrichtung über einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen zur Regelfinanzierung nach SGB XI (Pflegeversicherung) oder über eine Rahmenvereinbarung nach SGB V (Krankenversicherung) verfügt, damit die Finanzierung der Betreuungsleistungen im Rahmen des Sozial- und Pflegeversicherungssystems gewährleistet ist.

Gegenstand des Betreuungsvertrags sind die Erbringung bzw. Vermittlung der oben unter Ziff. 2.3 näher dargestellten Grunddienstleistungen („Basispaket“), auf die an

dieser Stelle Bezug genommen wird. Bei diesen Leistungen kann zwischen Beratungs-, Informations-, Vermittlungs- und ambulanten Pflegeleistungen unterschieden werden. Die Vergütung kann monatlich pauschaliert abgerechnet werden, wobei Kostentransparenz dadurch herzustellen ist, dass eine Preisliste als Anlage Bestandteil des Betreuungsvertrags wird.

Die Regelungen über die Beendigung des Vertrags sollten berücksichtigen, dass das Betreuungsverhältnis im Regelfall auf besonderem Vertrauen und auf Dauer hin angelegt ist. Eine Vertragslaufzeit von grundsätzlich einem Jahr ist deshalb zu empfehlen, wobei sich der Vertrag um ein weiteres Jahr verlängert, wenn er nicht mit einer Frist von 3 (6) Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt wird. Kündigungsfristen von 12 Monaten oder länger, die in der Praxis durchaus vorgekommen, „überspannen“ dagegen den Grundsatz der Vertragskontinuität und sind insbesondere aus der Sicht des Mieters nicht interessengerecht.

5. Leistungsstörungen

Die dargestellten vertraglichen Verhältnisse sind zwar wirtschaftlich aufeinander bezogen, bilden aber juristisch nicht so miteinander verbunden, dass Mängel in dem einen Vertragsverhältnis auf das andere Vertragsverhältnis „durchschlagen“. Es findet im Grundsatz also keine Durchgriffshaftung etwa des Vermieters gegenüber dem Mieter statt, wenn das Betreuungsunternehmen schlecht leistet, z.B. weil bei der Inanspruchnahme des Notrufsystems eine medizinisch falsche Erstdiagnose gestellt wird und der Betreute dadurch stirbt oder in seiner Gesundheit nachhaltig beeinträchtigt wird.

Rein vorsorglich und klarstellend kann sich jedoch in dem Mietvertrag eine Haftungsausschlussregelung zugunsten des Vermieters für Schlechtleistung des Betreuungsunternehmens empfehlen. Das ist jedoch nur möglich, wenn sich das Wohnungsunternehmen nicht des Betreuungsunternehmens als eines Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278 BGB bedient. In diesen Fällen ist eine Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter/Betreuten aus §§ 823, 831 BGB für Verschulden bei der Auswahl oder Überwachung des Betreuungsunternehmens eher zweifelhaft, weil das Wohnungsunternehmen in der Regel auf das Betreuungsunternehmen nicht wie auf einen Verrichtungsgehilfen Einfluss ausüben kann.

Der Mieter/Betreute kann im Fall der Schlechtleistung des Betreuungsunternehmens die Zahlung für vereinbarte Leistungen mindern, sofern ein solches Minderungsrecht vertraglich vereinbart ist. Bei zeitweiliger Nichtleistung trotz Annahmefähigkeit des Mieters kann vereinbart werden, dass die Zahlungspflicht für diesen Zeitraum ganz wegfällt, ohne dass der Mieter sogleich den Betreuungsvertrag kündigen muss. Zahlt der Betreute nicht oder nicht fristgemäß, kann ein Zurückbehaltungsrecht des Betreuungsunternehmens nicht ohne weiteres geltend gemacht werden, vielmehr bedarf es insoweit einer die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigenden Vertragsgestaltung. Das Recht des Betreuungsunternehmens zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Betreuungsvertrags (z.B. bei Säumigkeit des Betreuten mit zwei Monatsraten) bleibt dagegen unberührt.

Die mietrechtlichen Gewährleistungsbestimmungen werden durch den vorliegenden „Betreuungszusammenhang“ nicht wesentlich tangiert. Wenn sich der Vermieter allerdings dazu verpflichtet, bestimmte Grunddienstleistungen anzubieten oder durch Dritte anbieten zu lassen, ohne dass ein solches Angebot durch den Mieter tatsächlich abrufbar ist, kann der Mieter gegen den Vermieter Minderungs- und/oder Schadensersatzansprüche gem. §§ 536, 536 a BGB geltend machen.

