

# Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten

Rechtliche Grundlagen, vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten, Problemkonstellationen in Praxis, aktuelle Rechtsprechung

2023

## Seminarinhalt

Das Seminar bietet praxisorientierte Informationen über die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten altersgerechter Wohnformen.

Ausgangspunkt sind hierbei die Bundesregelungen des HeimG und Wohn, Betreuungs- und Vertragsgesetzes (WBVG).

Jedes Seminar berücksichtigt entsprechend dem Teilnehmerkreis die konkreten Landesregelungen.

### 1. Gesetzliche Anforderungen an den Betrieb altersgerechter Wohnformen

- Schnittstellen zwischen Wohnungswirtschaft und Heimbetreiber:  
BGB - HeimG - Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- Überblick: Bundes - Teilhabe - Gesetz (BTHG, 2020)
- Landesregelungen  
Überblick über die gesetzlichen Landesregelungen  
Alternative Wohnformen im Detail:  
Betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften, betreute Wohngruppen
- Was ein Wohnungsunternehmen beachten muss, um nicht zum Betreiber eines Pflegeheims zu werden – Abgrenzungskriterien, Rechtsprechung
- Anforderungen der Rechtsprechung an Demenzwohngruppen im Betreuten Wohnen

### 2. Altersgerechte Wohnformen – mietrechtliche Anforderungen

- Mietrechtliche Varianten der Vertragsgestaltung bei Wohngruppen:
- Mietermehrheit - Vertragsmehrheit – Untermiete
- Zielgruppenspezifische Vertragsklauseln bei alternativen Wohnformen im Detail
- (Befristung auf den Todesfall, Vertretungsregelungen; Schlüsselbesitz- und Zutrittsrecht), Analoge Anwendung heimgesetzlicher Regelungen im Wohnraummietrecht (Kündigungsfristen) Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen, § 554nF BGB
- Mieterhöhungsverlangen; Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete  
Rechtsprobleme bei der Anpassung von Grundmiete und Servicepauschale

### 3. Altersgerechte Wohnformen – betreuungsrechtliche Anforderungen

- Abgrenzung zwischen Grund- und Zusatzleistungen  
Der Vermieter als Leistungserbringer – Abgrenzung zu Fremddienstleistern  
Erhöhung des Entgelts für Grundleistungen
- Rechtsfragen im Zusammenhang mit Änderungen von Grund- und/ oder Zusatzleistungen
- Problemkonstellationen in der Praxis:  
Kopplungsverträge - Grenzen der Vertragsgestaltung - Isolierte ordentliche und außerordentliche Kündigung der Betreuungsvereinbarung  
Gewährleistung bei Schlechtleistung von Grundleistungen

## Unser Experte

### Mario Viehweger, Rechtsanwalt



berät und vertritt seit vielen Jahren private und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften in allen mietrechtlichen Fragestellungen.

Daneben ist er regelmäßig Referent zu verschiedenen mietrechtlichen Themen, u.a. „Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht“, „Der betreute Mieter“ sowie „Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters“ im Fortbildungsbereich sowie auf Verbandstagen, insbesondere bei den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden des GdW, Genossenschaften, dem vhw sowie im Rahmen von Inhouseschulungen.

### Dieses Seminar richtet sich an:

Geschäftsführer(innen) und Mitarbeiter(innen) von privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen, Mieter- und Grundstückseigentümerverbände sowie interessierte Eigentümer und Vermieter.