

# Seminar

## Rechtliche Fragen zu abWGs ambulant betreute Wohngemeinschaften





Linda  
Schraysshuen

Geschäftsführerinnen



Anja  
Preuß

## Das Team aus den Fachrichtungen

- Geografie
- Gerontologie
- Sozialwirtschaft
- Soziologie
- Management sozialer Arbeit
- Erziehungspädagogik
- Pflege



# Koordinationsstelle Pflege und Wohnen

- Koordinationsstelle Pflege und Wohnen seit 2020  
(Koordinationsstelle ambulant betreute Wohngemeinschaften seit 2009) im Auftrag des StMGP
- Themenfelder sind:
  - Ambulant betreute Wohngemeinschaften
  - Tagespflege
  - Pflegekonferenzen
  - Innovative, ortsangepasste Pflege- und Wohnkonzepte

 **Koordinationsstelle  
Pflege und Wohnen**

Beauftragt durch

Bayerisches Staatsministerium für  
Gesundheit, Pflege und Prävention



# **Seminar**

## **„Recht in der abWG“**

**AfA - Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung**

**München, den 19. März 2025**

**Bender & Philipp Rechtsanwälte**

**Dr. David Preisner**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Medizinrecht

- I. Definition und Grundlagen**
- II. Gründung einer abWG**
- III. Verträge in einer abWG**
- IV. Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**
- V. Finanzierung der abWG**

### Definition der ambulant betreuten Wohngemeinschaften - abWG (ordnungsrechtlich)

*„Wohnformen, die dem Zweck dienen, pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen, sodass ein Mindestmaß an gemeinsamer Lebensführung zu bewältigen ist.“ (Art. 2 Abs. 4 Satz 1 PflWoqG)*

- **Pflegebedürftige Menschen**

Persönlicher Anwendungsbereich: (Erwachsene) Menschen die gesundheitlich (z.B. körperlich, kognitiv) in ihrer Selbständigkeit und ihren Fähigkeiten beeinträchtigt sind. Der Unterstützungsbedarf betrifft z.B. die Bereiche Mobilität, Selbstversorgung, Verhalten oder Alltagsbewältigung - Anlehnung an Pflegebedürftigkeitsbegriff des § 14 SGB XI, aber nicht deckungsgleich.

- **Gemeinsamer Haushalt**

Gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Personen, die einen gemeinsamen Wohnsitz begründen. Sie teilen sich einen gemeinsamen Wohnraum in Form von Gemeinschaftsflächen (z.B. Küche, Bad, Wohnzimmer) und einem jeweils eigenen Wohn- bzw. Schlafraum. Mindestens zwei Personen (Paarwohnen ist nach dem Sinn und Zweck nicht erfasst).

- **Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt**

Das setzt eine gleichzeitige und entgeltliche Beauftragung eines externen Leistungsanbieters für Pflege- und Unterstützungsleistungen voraus. In der Regel handelt es sich um Versorgungen im Bereich Pflege, soziale Betreuung oder hauswirtschaftliche Versorgung. Rein private Wohnformen sind mit der Voraussetzung „gegen Entgelt“ ausgenommen.

- **Mindestmaß an gemeinsamer Lebensführung**

Das setzt ein Minimum an gemeinsamer Lebens- und Haushaltsführung voraus, was entsprechende geistige und körperliche Fähigkeiten sowie Kommunikation untereinander voraussetzt. Die Bewohner müssen über die gemeinsame Lebens- und Haushaltsführung und Fragen der Alltagsgestaltung gemeinsam und selbstbestimmt entscheiden können.

(vgl. VGH München, vom 21.01.2020 - 12 ZB 16.21)

- **Demenz-WG** - grds. gegeben.

- **Intensivpflege-WG** - hier kommt es auf die individuellen Fähigkeiten der Bewohner an.

- **Wachkoma-WG** - grds. nicht gegeben (*ordnungsrechtliche Folge: Behandlung wie stationäre Pflegeeinrichtung*).

## Unterscheidung der Art der abWG: Selbst- oder Trägergesteuert

- **Bedeutung der Unterscheidung**

- Anwendungsbereich ordnungsrechtlicher Vorschriften ist bei trägergesteuerten abWG weiter und strenger:

Selbstgesteuert: Anwendung des Dritten Teils des PflWoqG (Art. 18 bis 19, 21 bis 24 PflWoqG: Beratung, [verminderte] Qualitätsanforderungen, externe und interne Qualitätssicherung).

Trägergesteuert: Anwendung des zweiten Teils des PflWoqG (entsprechend stationärer Pflegeeinrichtungen: strenge Qualitätsanforderungen, weitgehende Prüfbefugnisse der FQA, Vorgaben zu personellen und baulichen Anforderungen etc.).

abWG über 12 Plätze: Behandlung wie stationäre Einrichtung.

- Die Person der Verpflichteten unterscheiden sich: Selbstgesteuert: ambulanter Pflegedienst und Initiatoren bzw. MieterInnen.  
Trägergesteuert: Träger des Leistungsangebots (i.d.R. der Pflegedienst).



- **Trägergesteuerte abWG**

Diese liegt vor, wenn keine selbstgesteuerte abWG besteht. Wer Initiator ist, hat keine Auswirkung auf die Frage, ob eine selbstgesteuerte oder trägergesteuerte abWG vorliegt!

- **Selbstgesteuerte abWG**

- Selbstbestimmung der Mieter muss gewährleistet sein. (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 PflWoqG).

- Selbstorganisation der Bewohner innerhalb der abWG, insb. in den Bereichen Leistungsbeschaffung, Ausstattung und Nutzung der WG, Alltagsgestaltung und des Zusammenlebens.
- Auswahl neuer Mitbewohner.
- Gewährleistet wird dies durch die Bildung der Bewohnervertretung (Art. 22 PflWoqG).

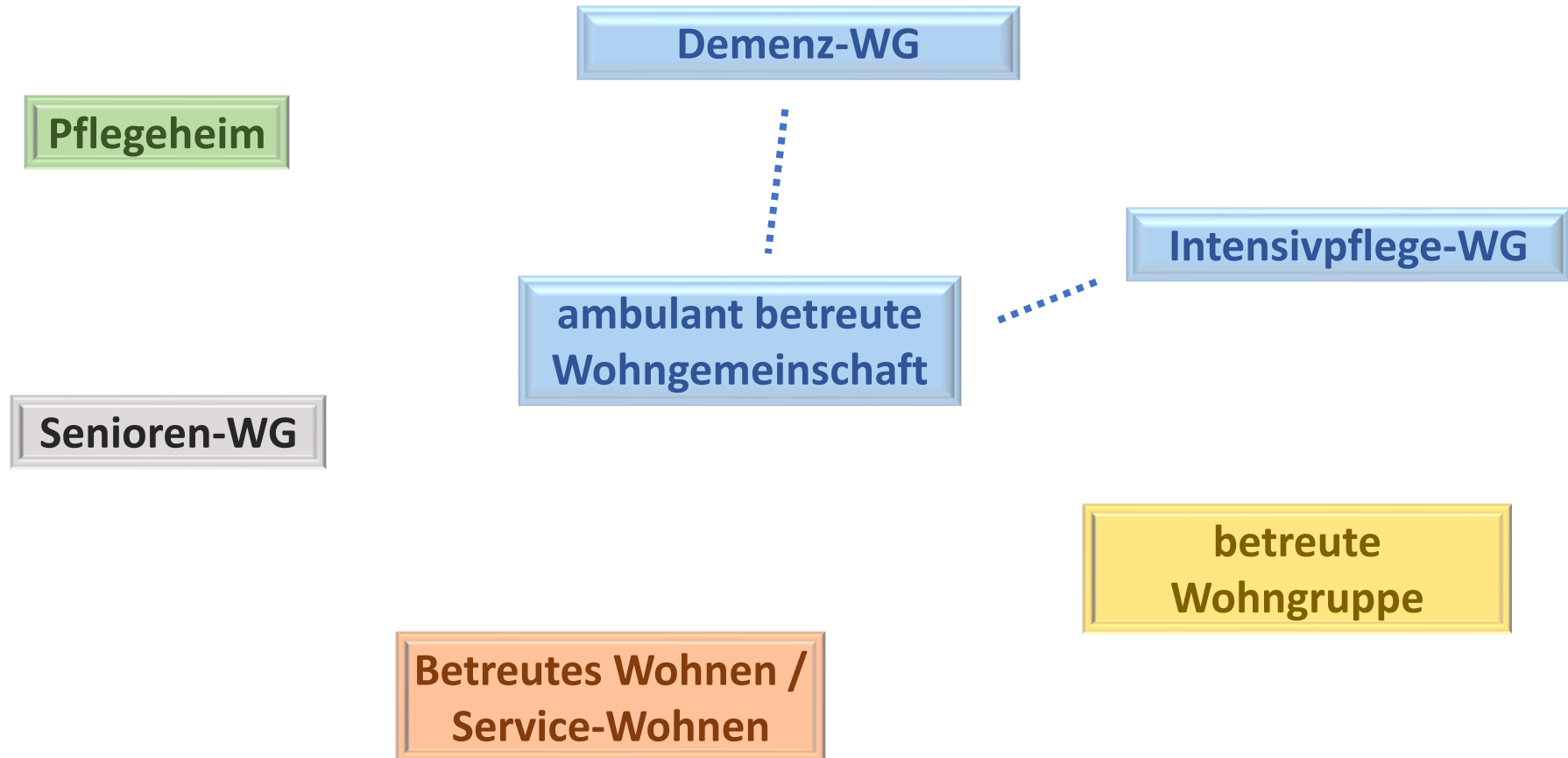
- Freie Wählbarkeit von Art und Umfang der Betreuungs- und Pflegeleistungen. (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 PflWoqG).

- Freie Wahl des Pflege- und Betreuungsdienstes (zu Beginn und spätere Kündigungsmöglichkeit).
- Bestand des Miet- und Pflege-/Betreuungsvertrages darf nicht voneinander abhängen.

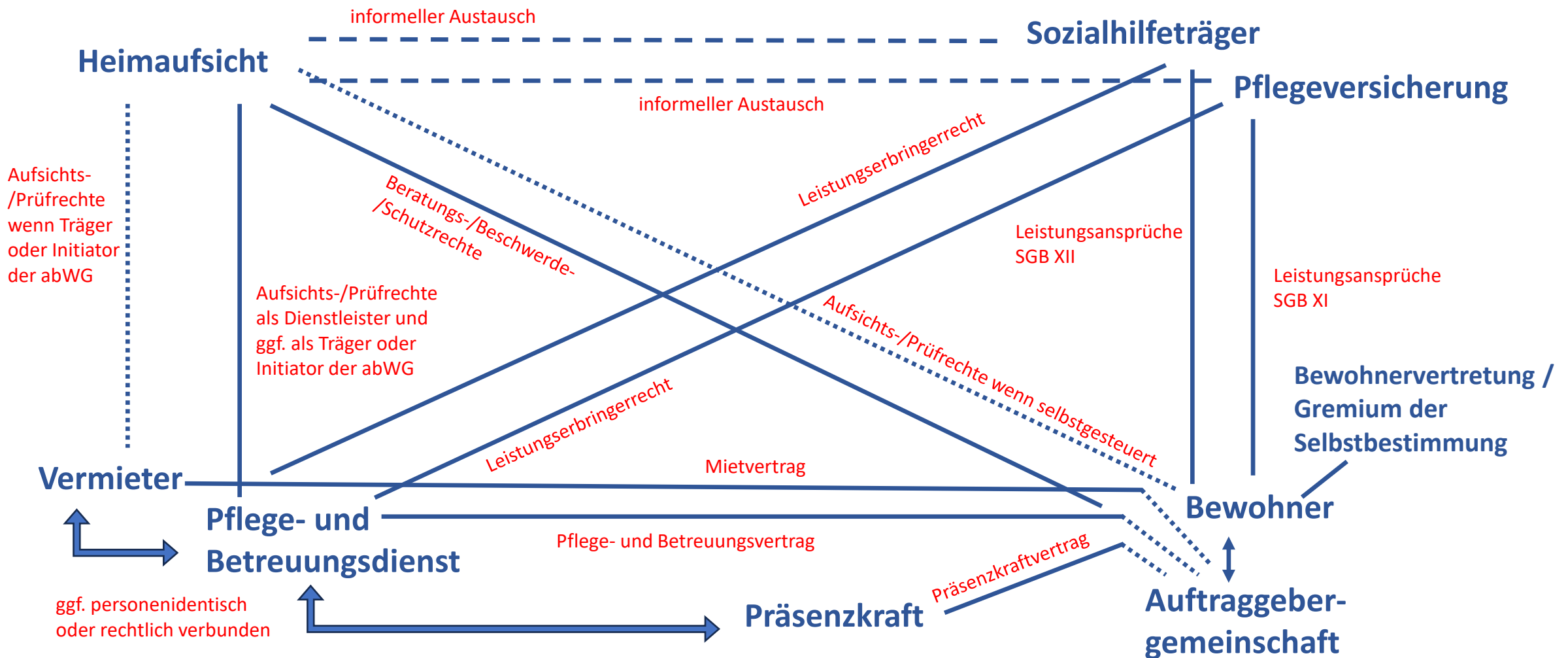
- Gaststatus des Pflege- und Betreuungsdienstes (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 PflWoqG).
  - Das Hausrecht muss bei den Mietern liegen, sie müssen das Letztentscheidungsrecht haben, wie der Alltag in der Wohngemeinschaft bewältigt wird (vgl. VGH München, v. 10.10.2023 - 20 CS 23.1460, Rn. 19).
  - Büroräume in oder in enger räumlicher Verbindung zur abWG schließen den Gaststatus aus. Grund: Exklusiv vom Pflegedienst genutzte Räume in der WG schließen die freie Verfügbarkeit aus; enge räumliche Verbindung (z.B. Büros im selben Haus) heben den ambulanten Charakter auf (Grenzen sind jedoch streitig).
  - Abgrenzungstreitigkeiten: Schreibtisch des Pflegedienstes in der WG? Überlassung von Wohnungsschlüssel an den Pflege- und Betreuungsdienst? Lagerräume des Pflegedienstes im Keller des Hauses?
  - Gaststatus ist jedoch nicht mehr gegeben, wenn Pflegedienst Besuchszeiten vorgibt (vgl. OVG Greifswald, v. 18.7.2016 - 1 M 235/16) oder zeitweise die Eingangstüre versperrt (hierzu VG Karlsruhe, v. 12.4.2024 - 2 K 411/24, jedoch offen gelassen).
  - Intensivpflege-WG / Wachkoma-WG: Aufgrund des hohen Pflege- und Betreuungsbedarfs sind durchgehend Pflegekräfte vor Ort, nutzen Räumlichkeiten der WG und führt dazu, dass regelmäßig nicht mehr von einem „untergeordneten“ Status gesprochen werden kann (vgl. VGH München, v. 21.01.2020 - 12 ZB 16.268, BeckRS 2020, 1737).

- Bauliche, organisatorische und wirtschaftliche Trennung von stationären Einrichtungen (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 PflWoqG).
  - Bauliche Trennung: abWG kann nur dann in einem Gebäude betrieben werden, das auch ein Pflegeheim beherbergt, wenn beide Bereiche dergestalt getrennt sind, dass sie in sich geschlossene Einheiten bilden (kein ungehinderter Zugang in die Räumlichkeiten der jeweils anderen Wohnform).
  - Organisatorische Trennung bedeutet, dass die ambulanten und stationären Leistungsangebote vollständig unabhängig voneinander getrennt geplant und erbracht werden (eigenständige Leitung und Dienstplanung).
  - Wirtschaftliche Selbstständigkeit: Das ambulante Leistungsangebot muss in wirtschaftlicher Hinsicht selbst tragfähig und auf Dauer angelegt sein (es mit eigenen Ressourcen betrieben werden).
  
- Maximale Anzahl an Bewohnern und Wohnangeboten. (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 PflWoqG)
  - Höchstens 12 Pflege- und Betreuungspflichtige Personen (Maßgeblich ist die Platzzahl).
  - Nicht mehr als zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften der gleichen Initiatoren in unmittelbarer räumlicher Nähe und organisatorischem Verbund.

## Abgrenzung zu anderen Wohnformen



## Überblick über die Rechtsverhältnisse einer abWG



## Rechtliche Grundlagen

- **Mieter**

- Vermieter: **Mietvertrag über Wohnraum** (§§ 535 ff. BGB)
- Pflege-/Betreuungsdienst: **Dienstvertrag** (§§ 611 ff. BGB)
- Präsenzkraft: **Dienstvertrag** (§§ 611 ff. BGB)
- Pflegekasse: **Leistungsanspruch häusliche Pflegehilfe** (§§ 36 ff. SGB XI)
- Sozialhilfeträger: **Leistungsanspruch Hilfe zur Pflege** (§§ 61 ff. SGB XII)
- Auftraggebergemeinschaft: **GbR, e.V.** (BGB)

- **Pflege- und Betreuungsdienst**

- Pflegekassen: **Leistungserbringerrecht** (§§ 71 ff. SGB XI)
- Sozialhilfeträger: **Leistungserbringerrecht** (§§ 75 ff. SGB XII)

- **Heimaufsicht**

- Trägergesteuerte abWG oder abWG über 12 Plätze: **Art. 3 ff. PflWoqG** (zweiter Teil)
- Initiator/Mieter/Pflege-Betreuungsdienst (selbstgesteuerte abWG): **Art. 18 ff. PflWoqG** (Dritter Teil)

### Wer sind in der Regel Initiatoren einer abWG?

- **Privatpersonen** (z.B. die Senioren selbst, oder ihre Angehörigen).
- **Vermieter, Pflege- und Betreuungsdienste** (auch wenn sie Initiatoren sind, kann es sich um eine selbstgesteuerte abWG handeln).

### Welche Aspekte sind von besonderer Bedeutung?

- **Geeigneter Wohnraum**
  - Immobilie für altersgerechtes Wohnen geeignet? Barrierefreiheit?
  - Bei trägergesteuerten abWG: Werden die baulichen Mindestvorgaben (§ 47 AVPfleWoqG) eingehalten? (Bei abWG zur außerklinischen Intensivpflege gelten weitergehende Vorgaben.)
  - Wird die Höchstzahl an Plätzen (max. 12 Plätze je WG) eingehalten? (Folge: Bestimmungen für stationäre Einrichtungen.)
  - Existieren bereits andere abWG in enger räumlicher Nähe, um noch als selbstgesteuerte abWG zu gelten?

- **Sicherstellung der ambulanten Versorgung**

- Welcher Leistungsanbieter kommt in Betracht, bestehen freie Kapazitäten und welche Kosten kommen auf den Einzelnen zu?
- Wenn Leistungsanbieter Initiator ist: ausreichend Personal, Refinanzierung und Versorgungsvertrag?
- Soll eine Auftraggebergemeinschaft organisiert werden?

- **Anzeigepflichten gegenüber der Heimaufsicht**

- Trägergesteuert: 3 Monate vor „Inbetriebnahme“ mit umfassenden Informationspflichten (z.B. über den Wohnraum, das Leitungs- und Pflegepersonal des Pflegedienstes, Versorgungsverträge mit den Kostenträgern, Konzeption der Leistungserbringung), vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 PflWoqG.
- Selbstgesteuert: 3 Monate vor Gründung mit weitgehenden Informationspflichten (u.a. Angabe der Pflegegrade der jeweiligen Mieter, Konzeption und Musterverträge), vgl. Art. 21 Abs. 1 PflWoqG.



- **Ist die Finanzierung sichergestellt?**
  - Finanzierung des Wohnraums.
  - Finanzierung der Pflege- und Betreuungsleistungen aus Sicht der MieterInnen.
  - Finanzierung der Pflege- und Betreuungsleistungen aus Sicht des Leistungsanbieters/Initiators.
  - Finanzierung einer Präsenzkraft.
  - Anschubfinanzierung oder sonstige Fördermittel.
- **Bewohnervertretung/Gremium der Selbstbestimmung**
  - Trärgesteuert: Einrichtung eines Gremiums der Selbstbestimmung gem. § 48 AVPfleWoqG.
  - Selbstgesteuert: Bildung einer Bewohnervertretung gem. Art. 22 PfleWoqG.

### Welche Verträge sind erforderlich?

- **Mietvertrag**
- **Pflege- und Betreuungsvertrag**

In der Praxis üblich sind darüber hinaus:

- **Vereinbarung über Auftraggebergemeinschaft**
- **Präsenzkraftvertrag**
- **Vertrag über „Grundleistungen“**

### Vereinbarung über eine Auftraggebergemeinschaft

- **Zweck und Vorteile:**
  - Zweck: Ermöglichung der gemeinschaftlichen Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen und Organisation des gemeinsamen Haushalts i.S.d. PflWoqG.
  - Nicht (zwingend) identisch mit dem Gremium der Selbstbestimmung / Bewohnervertretung.
  - Nicht zwingend Initiator der abWG.
  - Vorteil: Von vornherein klare Regelungen zur Leistungsanspruchnahme und damit Sicherung der Handlungsfähigkeit, Regelungen zur Konfliktbewältigung.

- **Rechtsformen:**

- (Rechtsfähige) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) - §§ 705 ff. BGB: Gesellschaftsvertrag.

- Gesellschaftszweck: selbstverantwortete Organisation eines gemeinsamen Wohnens im Alter in einer Wohngemeinschaft.
- Mitgliedschaft (idR obligatorisch bei Einzug), Fortbestand bei Wechsel der Mitglieder.
- Geschäftsführung (Vertretung nach außen und interne Organisation).
- Entscheidungsvorbehalt der Gesellschafterversammlung.
- Beschlussfassung.
- Kündigung einzelner Mitglieder.

- eingetragener Verein (e.V.) - §§ 21 ff. BGB: Vereinssatzung.

- Vereinszweck: selbstverantwortete Organisation eines gemeinsamen Wohnens im Alter in einer Wohngemeinschaft.
- Vereinsmitglieder (z.B. ausschließlich Bewohner).
- Vorstand und Geschäftsführung.
- Beschlussfassung des Vorstands.
- Gegenstand der Mitgliederversammlung.
- Beschlussfassung.
- Ausschluss aus dem Verein.

### III. Verträge in einer abWG - Auftraggebergemeinschaft

- In beiden Fällen handelt es sich um eigene juristische Personen, die am Rechtsverkehr teilnehmen und Verträge schließen können. Die wohl am häufigsten gewählte Rechtsform ist jedoch die GbR.
- Die GbR wird im Vergleich zum e.V. als einfacher in der Organisation empfunden: z.B.
  - Keine Eintragung in das Vereinsregister.
  - Keine Vorstandswahlen (mit entsprechenden Änderungsanträgen im Vereinsregister).

- **Zentrale Regelungsinhalte**

- gemeinsame Beauftragung eines Pflege- und Betreuungsdienstes  
(als Gemeinschaft oder individuell)
- Vereinbarung über das „Poolen“ von Leistungen gem. § 36 Abs. 4 SGB XI  
(soziale Betreuung und Hilfe bei der Hauswirtschaft)
- Abschluss eines Mietvertrages  
(nur wenn ein gemeinsamer Mietvertrag gewünscht ist)
- Abschluss eines Präsenzkraftvertrages  
(als Gemeinschaft oder individuell)
- Organisation der gemeinsamen Haushaltsführung  
(z.B. Haushaltsgeld, Hausordnung)
- Beschlussfassung - Einstimmig oder Mehrheitsbeschlüsse  
(insb. Wahl bzw. Wechsel des Pflege- und Betreuungsdienstes, der Präsenzkraft)

- Ausschluss eines Mitglieds  
(insb. bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens, wenn sachgerechte Versorgung nicht mehr sichergestellt ist oder wenn Bestand der Wohngemeinschaft in Gefahr ist, z.B. bei Zahlungsverzug.)
  - Folgen des Ausschlusses?
  - Zwang zum Auszug aus der WG?

- **Haftungsrisiken**

- GbR:  
Volle Gesellschafterhaftung für Verbindlichkeiten der GbR nach §§ 721 f. BGB.
- e.V.:  
Haftung des Vereins nach § 31 BGB, der Vereinsorgane und Mitglieder nach § 31a BGB.

#### Mietvertrag

- **Maßgeblich für Begründung einer abWG** („gemeinsamer Haushalt“)
- **Typische Regelungsinhalte:**
  - Mietgegenstand (eigener Wohnraum und Gemeinschaftsflächen)
  - Mietbeginn, Mietdauer
  - Kündigungsregelungen
  - Mietzins (ggf. Indexklausel), Betriebskosten (Pauschale?), Nebenkosten (HeizKVO)
  - Hausordnung
  - Schönheitsreparaturen, bauliche Veränderungen



- **Einzelbetrachtung einzelner Vertragsinhalte und -regelungen für abWG:**

- Präambel:

Klarstellung, dass sich das Vertragsangebot an Senioren mit individuellem Hilfe- und Betreuungsbedarf richtet, die gemeinsam ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen möchten und dass Pflege- und Betreuungsleistungen nicht Vertragsgegenstand sind.

- Vermieter:

In Betracht kommt jeder Eigentümer (Hauptmieter) eines geeigneten Wohnraums. Kann muss aber nicht der Initiator (z.B. Pflegedienst) sein.

- Mieter/Untermieter:

Wenn Vermieter nicht der Eigentümer ist sondern selbst (Haupt)Mieter, wird ein Untermietverhältnis mit den Bewohnern geschlossen.

Wenn z.B. der Pflegedienst oder die Auftraggebergemeinschaft den Wohnraum anmietet, um ihn an die Bewohner unterzuvermieten, dann handelt es sich im Verhältnis zwischen Pflegedienst/Auftraggebergemeinschaft und Eigentümer grds. um einen Gewerbemietvertrag. Für die Bewohner selbst handelt es sich jedoch um einen Vertrag über Wohnraummiete.

Bewohner als Mietpartei: Jeder Bewohner individuell oder gemeinsam?

- Vor- und Nachteile eines gemeinschaftlichen Vertrages:

- Es gibt nur einen Vertrag und der kann auch nur einheitlich gekündigt werden.
- Die Bewohner haften in der Regel als Gesamtschuldner.
- Bei Ausscheiden eines Bewohners bedarf es einer Vertragsanpassung.

- Vor- und Nachteile eines Individualvertrages:

- Jede Partei kann individuell kündigen, ohne dass der Bestand der gesamten WG in Frage gestellt wird.
- Jeder Bewohner haftet nur für sein Verschulden.
- Ausschluss eines Bewohners aus der Auftraggebergemeinschaft beendet noch nicht das Mietverhältnis.

➤ Mietzweck:

Nutzung der Wohnung ausschließlich zum Wohnzweck für höchstens 12 Personen in einer Wohngemeinschaft für gemeinsames Leben im Alter.

- **Verknüpfung des Mietvertrages mit Pflege-/Betreuungsleistungen und die Folgen**

- Jede Verknüpfung schränkt die Selbstbestimmung und die Wahlfreiheit der Bewohner i.S.d. Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 2 PflWoqG ein.
- Verknüpfung liegt in folgenden Fällen vor:
  - Mietvertrag und Vertrag über Pflege-/Betreuungsleistungen können nur gemeinsam geschlossen werden.
  - Mietvertrag und Vertrag über Pflege-/Betreuungsleistungen können nur gemeinsam beendet werden.
  - Ob die Wohnraumüberlassung und Pflege-/Betreuungsleistungen in einem Vertrag gemeinsam oder in separaten Verträgen geregelt sind, ist unerheblich.
  - **BEACHTEN:**  
Unter Pflege-/Betreuungsleistungen sind insb. Leistungen der häuslichen Pflegehilfe i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XI zu verstehen. Bloße „Grundserviceleistungen“ eines Pflegedienstes (z.B. allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienst, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen und ggf. Hausmeistertätigkeiten im geringen Umfang), die in der Praxis mit dem Mietvertrag verknüpft sein können, stellen keine Pflege-/Betreuungsleistungen in diesem Sinne dar!
- Folgen:
  - abWG gilt als trägergesteuert.
  - Anwendbarkeit des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG) als besonderes Verbraucherschutzgesetz.

#### Pflege- und Betreuungsvertrag (=Dienstleistungsvertrag)

- **Maßgeblich für Begründung einer abWG**  
(„gemeinsame Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt“)
- **Typische Regelungsinhalte :**
  - Leistungsinhalt: Häusliche Pflegehilfe i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XI  
(körperbezogene Pflegemaßnahmen, pflegerische Betreuungsmaßnahmen sowie auf Hilfen bei der Haushaltsführung)
  - Leistungsort: abWG
  - Vergütungsregelungen
  - Laufzeit und Kündigungsregelungen
  - Betretungsrechte
  - Haftung
  - Datenschutz

- **Vorgaben des § 120 SGB XI:**
  - Schriftformerfordernis (§ 126 BGB).
  - Kündigungsrecht des Klienten: „jederzeit ohne Einhaltung einer Frist“.
  - Kündigungsrecht des Pflegedienstes: Als „Dienste höherer Art“ i.S.d. § 627 BGB jederzeit, solange Möglichkeit der Weiterversorgung besteht; jedenfalls aber nach § 621 BGB - bei monatlicher Abrechnung bis zum 15. eines Monats für den Schluss des Kalendermonats.
  - Leistungen müssen nach den Entgelten gem. § 89 SGB XI abgerechnet werden (keine freie Preisgestaltung).
  - Darstellung der einzelnen Leistungsinhalte und Entgelte im Vertrag (wird i.d.R. durch den Kostenvoranschlag erfüllt).
  - Hinweispflicht, dass Pflege- und Betreuungsleistungen von unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsdiensten in Anspruch genommen werden dürfen.

#### Vertrag über sog. Grundleistungen (=Dienstleistungsvertrag)

- **Hintergrund und Zweck**

Pflegebedürftigen Bewohnern soll hierdurch das selbständige und gemeinsame Leben in einem Haushalt ermöglicht werden, ohne sogleich als trägergesteuerte Wohngemeinschaft zu gelten, denn Wahlfreiheit über Pflege- und Betreuungsleistungen ist damit noch gewährleistet.

- **Leistungsinhalt:**

- Grundleistungen, die nicht unter den Leistungskatalog der häuslichen Pflegehilfe i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XI fallen (d.h. keine körperbezogene Pflegemaßnahmen, pflegerische Betreuungsmaßnahmen oder Hilfen bei der Haushaltsführung).
- In Betracht kommen: Notrufdienste, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen, Informations- und Beratungsleistungen, unter Umständen auch kleine Hausmeistertätigkeiten.
- Grenzziehung ist aufgrund fehlender klarer Abgrenzungsrichtlinien schwierig und mit Rechtsunsicherheit verbunden.

- **Verknüpfung mit dem Mietvertrag?**

Verknüpfung von Mietvertrag und Grundleistungsvertrag ist üblich und grundsätzlich unproblematisch. Ob in einem Vertrag oder in getrennten Verträgen, ist rechtlich unerheblich.

- **Sonstige typische Vertragsinhalte:**

- Leistungsort: abWG
- Vergütungsregelungen (i.d.R. Pauschale)
- Laufzeit und Kündigungsregelungen  
(In der Regel unbefristet und gebunden an den Mietvertrag, für Kündigungen gilt grds. § 621 BGB)
- Betretungsrechte
- Haftung
- Datenschutz

#### Präsenzkraftvertrag (=Dienstleistungsvertrag)

- **Hintergrund und Zweck**

Wie Grundleistungsvertrag: Den pflegebedürftigen Bewohnern soll ein selbständiges und gemeinsames Leben in einem Haushalt ermöglicht werden. Vorteil: Finanzierung über Wohngruppenschlag nach § 38a SGB XI.

- **Typische Vertragsinhalte:**

- **Leistungsinhalt:**

Allgemeine organisatorische, verwaltende, betreuende oder das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten sowie Unterstützung bei der Haushaltsführung (Abgrenzung zur häuslichen Pflegehilfe nach § 36 Abs. 1 SGB XI und etwaigen Grundleistungen).

- **Vertragspartner:**

Präsenzkraft als selbständige Leistungsanbieterin oder Organisation über einen Pflegedienst auch Anstellung durch Auftraggebergemeinschaft denkbar.

Bewohner müssen die Präsenzkraft „gemeinschaftlich“ beauftragen, entweder durch Einzelverträge, gemeinschaftlich oder durch die Auftraggebergemeinschaft.

- **Entgelt:**

In der Regel eine Pauschale je Bewohner, die der Höhe nach dem Wohngruppenschlag entspricht.



### III. Verträge in einer abWG - Präsenzkraftvertrag

- Leistungsort: abWG.
- Laufzeit und Kündigungsregelungen  
(In der Regel unbefristet und gebunden an den Mietvertrag, für Kündigungen gilt grds. § 621 BGB.)
- Betretungsrechte.
- Haftung.
- Datenschutz.

#### Problemstellung und Grenzen der Vertragsgestaltung in abWG

- **Vereinbarkeit von Mehrheitsbeschlüssen in der Auftraggebergemeinschaft mit § 120 SGB XI und Art. 2 Abs. 4 PflWoqG?**

Ist eine freie Wählbarkeit, Selbstbestimmung und jederzeitiges Kündigungsrecht gewährleistet, wenn Bewohner durch Mehrheitsbeschluss der Auftraggebergemeinschaft an den Vertrag gebunden sind?

- In Bezug auf das bayerische Ordnungsrecht: Dies wird in der Rechtsprechung zunehmend kritisch aber grundsätzlich noch als zulässig angesehen.

Die Argumente des OVG NRW, vom 07.10.2016 - 4 B 777/16 können auf das PflWoqG grundsätzlich übertragen werden:

„Zwar schließt eine Unterwerfung unter das Mehrheitsprinzip die Annahme von Selbstbestimmung und Eigenverantwortung hinsichtlich sodann mehrheitlich getroffener Entscheidungen nicht aus, sondern ist vielmehr gerade Bestandteil und Ausdruck dessen. [...] Wird hingegen – gleichgültig ob einstimmig oder durch Mehrheitsentscheid – die Verantwortung für die hauswirtschaftliche Versorgung an einen oder mehrere Leistungsanbieter übertragen, so begeben sich die Nutzer damit gerade in die für eine Einrichtung [...] charakteristische besondere strukturelle Abhängigkeit.“

### III. Verträge in einer abWG - Grenzen der Vertragsgestaltung

Der VGH München (vom 21.01.2020 - 12 ZB 16.21) hingegen führte kritisch hierzu aus:

„Demzufolge ist es weder einem neu in die "Wohngemeinschaft" einziehenden Mieter möglich, einen anderen als den mehrheitlich gewählten Pflegedienst zu beauftragen noch besteht die Möglichkeit, als einzelnes Mitglied der "Wohngemeinschaft" den Pflegedienstanbieter - etwa bei auftretenden Qualitätsmängeln - zu wechseln. Hierzu bedürfte es nach der genannten Regelung ebenfalls eines Mehrheitsbeschlusses und des Wechsels des Dienstleisters durch alle Mitglieder der "Wohngemeinschaft". Dass nach der Gesetzesbegründung zum Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (LT-Drucks. 15/10182, S. 20), die zunächst die Wahlfreiheit stark in den Vordergrund rückt, diese jedoch zugleich auch dann gewährleistet wissen will, wenn "der Pflege- oder Betreuungsdienst bzw. Inhalt und Umfang der allgemeinen Pflege- und Betreuungsleistungen durch eine Mehrheitsentscheidung der Bewohner bzw. der Betreuer in einem Gremium bestimmt wird (Auftragsgemeinschaft)", lässt sich jedenfalls für den Fall eines Wechsels des Dienstleistungsanbieters während des laufenden Pflege- und Betreuungsverhältnisses beispielsweise wegen Qualitätsmängeln nicht nachvollziehen.“

- **Würde die Rechtsprechung eine Beauftragung eines Pflegedienstes durch Mehrheitsbeschluss der Auftragbergemeinschaft als Einschränkung des Selbstbestimmungsrechts i.S.d. Art. 2 Abs. 4 PflWoqG ansehen, wäre jede abWG mit entsprechender Regelung, trägergesteuert.**
- In Bezug auf das Sozialrecht (§ 120 SGB XI): *„Der Pflegevertrag kann von dem Pflegebedürftigen jederzeit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden.“*

Eine Abweichung von dieser Vorgabe macht die betreffende Vertragsklausel unwirksam. Folge: Aus sozialrechtlicher Sicht muss der Pflegevertrag vom Bewohner stets fristlos gekündigt werden können.

- **Aufrechterhaltung der abWG durch Ausschluss einzelner Bewohner?**

- Gefährdung der gemeinsamen Leistungsanspruchnahme (Poolleistungen) bei Kündigung des Pflege- und Betreuungsvertrages durch den oder gegenüber dem einzelnen Bewohner.
- Konflikte innerhalb der Wohngemeinschaft (z.B. Gefährdung des Hausfriedens).
- Ausschluss aus der Auftraggebergemeinschaft grundsätzlich möglich (GbR-Vertrag oder Vereinssatzung).
- Auszug aus der abWG gegen den Willen des betroffenen Bewohners durchsetzbar?

Vermieter ist an die Kündigungsregelungen des Wohnraummietrechts gebunden (§ 573 ff. BGB), weshalb er ein „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung haben muss. Bei Konflikten innerhalb der abWG oder im Verhältnis zum Pflegedienst, wird es hieran regelmäßig fehlen.

Ob eine Kündigung wegen „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ (hier: gemeinsame Inanspruchnahme von Pflegeleistungen im Rahmen einer abWG) möglich ist, hängt vom Einzelfall ab.

- **Die fehlende rechtlich klare Handhabe zum Ausschluss eines Bewohners aus der WG in Konfliktsituationen, ist eines der größten Probleme von selbstgesteuerten abWG (das WBVG bietet bessere Lösungsmöglichkeiten).**

### Eröffnung des Anwendungsbereichs des PflWoqG und Unterscheidung

- **Art. 2 Abs. 4 Satz 1 PflWoqG:**  
„Wohnformen, die dem Zweck dienen, pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen, sodass ein Mindestmaß an gemeinsamer Lebensführung zu bewältigen ist.“
- **Selbstgesteuerte abWG**  
(1.) Gewährleistung der Selbstbestimmung, (2.) Wahlrecht des Pflege-/Betreuungsdienstes, (3.) Gaststatus des Pflege-/Betreuungsdienstes in der WG, (4.) organisatorisch, wirtschaftlich, räumliche Trennung zu stationären Einrichtungen und (5.) höchstens eine weitere WG desselben Initiators in räumlicher Nähe.
- **Trägergesteuerte abWG**  
Diese ist anzunehmen, wenn keine selbstgesteuerte abWG vorliegt (Negativabgrenzung) - auf den Initiator kommt es für diese Kategorisierung und Unterscheidung folglich nicht an.
- **abWG mit mehr als 12 Bewohnerplätzen**  
Diese werden ordnungsrechtlich weitgehend wie stationäre Einrichtungen behandelt.

### Reichweite des Anwendungsbereichs bei selbstgesteuerten abWG (unter 12 Plätzen)

- **3. Teil des PflWoqG (Art. 18 bis 19 und 21 bis 22):**
  - Beratungsrechte der Bewohner und Mieter gegenüber der FQA (Art. 18 PflWoqG).
  - Qualitätsanforderungen an den Pflege-/Betreuungsdienst (Art. 19 PflWoqG):
    - Sicherstellung der Ergebnisqualität hinsichtlich Betreuungs- und Pflegeleistungen (z.B. Umgang mit Arzneimitteln, Einhaltung der Hygienevorgaben, hauswirtschaftliche Versorgung, Körperpflege, Ernährung und Mobilisierung).
    - Sicherstellung des Einsatzes von persönlich und fachlich geeigneten Beschäftigten.
    - Sicherstellung der Wohnqualität.
    - Sicherstellung der Einsichtsrechte in Bewohnerdokumentation.
    - Informationspflicht zu Beratungs- und Beschwerdestellen.
    - Verbot der Annahme von Geld oder geldwerten Vorteilen.

### ➤ Externe Qualitätssicherung (Art. 21 PflWoqG):

- Informationspflicht der Gründung einer abWG samt Pflegegrad der Bewohner gegenüber der FQA (Vorlauf drei Monate) durch Initiator (falls es diesen nicht gibt, durch die Mieter).
- Vorlagepflicht von Konzeption, Musterverträge zur Wohnraumüberlassung und zu den Pflege-/ Betreuungsleistungen sowie das Leistungsangebot.
- Informationspflicht über die Auflösung (unverzüglich).
- Prüfrecht zur Art der Wohnform.
- Prüfrecht der Ergebnisqualität durch FQA (verbunden mit Betretungs- und Einsichtsrechten).
- Recht auf Erlass von behördlichen Anordnungen gegenüber Initiator und Pflegedienst, bis hin zu einer Untersagungsanordnung.

### ➤ Interne Qualitätssicherung (Art. 22 PflWoqG):

- Pflicht zur Errichtung einer Bewohnervertretung (jeder Bewohner muss vertreten sein und ein Stimmrecht haben).
- Wahl eines Gremiumssprechers.

### Reichweite des Anwendungsbereichs bei trägergesteuerten abWG (zwischen 6 und 12 Plätzen)

- **2. Teil des PflWoqG (Art. 3 bis 17d): Entsprechend stationärer Einrichtungen**

- Umfassende Qualitätsanforderungen in den Bereichen Strukturqualität (insb. personelle Anforderungen, wie die Qualifikation der Leitungs- und Pflegekräfte, Personalschlüssel bzw. Fachkraftquoten, bauliche und technische Vorgaben, wie Schutzvorkehrungen, Barrierefreiheit, Mindestflächen), Prozessqualität (z.B. Leistungsprozesse und -abläufe u.a. in der Pflege und Betreuung sowie der Verwaltung und Leitung), Ergebnisqualität (u.a. Erreichung der Ziele der Pflege- und Betreuungsleistungen).
- Anzeige-/Mitteilungspflicht vor der Gründung, bei Beendigung und Veränderung der abWG sowie u.a. bei besonderen Vorkommnissen.
- Umfassende Prüfungs- und Anordnungsbefugnisse der FQA zur Durchsetzung der ordnungsrechtlichen Anforderungen.
- Bauliche Anforderungen an die WG:
  - Allgemeine Anforderungen: §§ 6 bis 8 AVPflWoqG: u.a. Bereitstellung der technischen Voraussetzungen für Telefon, Rundfunk, Fernsehen und Internet im persönlichen Wohnraum.



## IV. Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen - trägergesteuerte abWG

- Besondere Anforderungen: § 47 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 3 und 4 AVPfleWoqG: Haltegriffe in Sanitärräumen und Verbrühschutz, Vorgaben zu Gemeinschaftsräumen (mind. 20 m<sup>2</sup>), ausreichend Sanitärräume, angemessene Barrierefreiheit des privaten Wohnraums und eine Küche muss vorhanden sein (für Intensivpflege-WG: Rufsystem im Zimmer).
- Personelle Anforderungen:
  - Allgemeine Anforderungen: §§ 9 bis 11 AVPfleWoqG: u.a. Definition von Fachkräften, Fortbildungsverpflichtung der Pflegekräfte.
  - Besondere Anforderungen: § 47 Abs. 2 PflWoqG: Es muss in der Regel eine Pflege- oder Betreuungskraft ständig anwesend sein (für Intensivpflege-WG: ständige Anwesenheit einer Pflegefachkraft).
- Gremium der Selbstbestimmung (§ 48 AVPfleWoqG):
  - Pflicht zur Hinwirkung und Unterstützung der Errichtung eines Gremiums der Selbstbestimmung (jeder Bewohner muss vertreten sein und ein Stimmrecht haben sowie Wahl eines Gremiumssprechers).
  - Rechtzeitige Einbeziehung bei geplanten Veränderungen im Leistungsangebot und der Entgelte.
  - Mitwirkung in den Bereichen (1.) Allgemeine Angelegenheiten in der Pflege, Betreuung, des Wohnens und der hauswirtschaftlichen Versorgung; (2.) Grundsätze der Verpflegungsplanung; (3.) Freizeitgestaltung und Veranstaltungen; (4.) Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums; (5.) Aufnahme neuer Mieter; (6.) bei umfassenden baulichen Veränderungen und Instandsetzung.

### Finanzierung des Wohnraums

- Mietzins ergibt sich aus dem Mietvertrag.
- Eigenleistung des Bewohners.
- Bei Sozialhilfeanspruch: Grundsicherung gem. §§ 41 ff. SGB XII.

### Finanzierung Pflege-/Betreuungsleistungen (häusliche Pflegehilfe)

- Entgelte ergeben sich aus dem Pflege-/Betreuungsvertrag, die Entgelte sind jedoch verbindlich zwischen Pflegekassen, Sozialhilfeträger und Pflegedienst vereinbart § 89 SGB XI; hieran ist der Pflegedienst auch gegenüber den Klienten gebunden (§ 120 Abs. 4 Satz 2 SGB XI).
- Leistungen der Pflegeversicherung in Höhe des Sachleistungsanspruchs gem. § 36 Abs. 3 SGB XI:
  - PG 2: 796,- Euro
  - PG 3: 1.497,- Euro
  - PG 4: 1.859,- Euro
  - PG 5: 2.299,- Euro

- Darüber hinausgehende Leistungen der häuslichen Pflegehilfe:
  - Eigenleistung des Bewohners oder
  - bei Sozialhilfeanspruch: Hilfe zur Pflege gem. §§ 61 ff. SGB XII

### Finanzierung der Präsenzkraft (sog. Wohngruppenschlag)

- Entgelt ergibt sich aus dem Präsenzkraftvertrag (in der Regel eine Pauschale).
- Eigenleistung des Bewohners, jedoch grundsätzlich Anspruch auf Wohngruppenschlag gemäß § 38a SGB XI (224,- Euro/Monat).

### Finanzierung der Grundleistungen und sonstigen Zusatzleistungen

- Entgelte ergeben sich aus den entsprechenden Verträgen.
- Eigenleistung des Bewohners.
- Da es sich nicht um Leistungen i.S.d. § 36 Abs. 1 SGB XI handelt, besteht auch kein Anspruch auf Pflegsachleistungen i.S.d. § 36 Abs. 3 SGB XI.

### Fördermittel Finanzierungshilfen bei Gründung einer abWG

- Anschubfinanzierung zur Gründung von ambulant betreuten Wohngruppen gem. § 45e SGB XI (2.613,- Euro).
- Landesrechtliche Fördergelder, z.B. Förderrichtlinie Pflege (PfllegesonahFÖR), (WoLeRaF).

### Entlastungsbetrag gem. § 45b SGB XI im Rahmen der abWG?

- Das Wohnen in einer abWG steht dem nichts entgegen, solange alle Leistungsvoraussetzungen vorliegen (131,- Euro).  
*(Pflegegrad 1-5, Pflege zu Hause und Zweckbindung z.B. Entlastung pflegender Angehöriger oder Unterstützung im Alltag.)*

### Verhinderungspflege gem. § 39 SGB XI im Rahmen der abWG möglich?

- Das Wohnen in einer abWG steht dem nicht entgegen, solange alle Leistungsvoraussetzungen vorliegen.  
*(Insbesondere, dass die pflegenden Angehörigen tatsächlich im Alltag Pflege- und Betreuungsleistungen übernehmen und tatsächlich verhindert sind.)*

### **Pflegehilfsmittel und Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen gem. § 40 SGB XI**

- Das Wohnen in einer abWG steht dem nicht entgegen.  
(40,- Euro/Monat für zum Verbrauch bestimmte Pflegehilfsmittel und 4.180 Euro für Maßnahmen.)

### **Teilstationäre Pflege (Tages-/Nachtpflege) gem. § 41 SGB XI trotz abWG?**

- Grundsätzlich möglich. Sie dient letztlich der Ergänzung der ambulanten Leistungen. Voraussetzung ist jedoch insb., dass die ambulante Pflege in der abWG nicht ausreicht, um dem Pflege- und Betreuungsbedarf gerecht zu werden bzw. eine Ergänzung der häuslichen Pflegehilfe notwendig ist.

### **Gesonderte Leistungsvereinbarung eines Leistungsanbieters mit dem Sozialleistungsträger im Rahmen der abWG?**

- Abschluss einer neben § 89 SGB XI stehenden Vereinbarung nach 76 Abs. 1 SGB XII über Pauschalen für die Inanspruchnahme von Leistungen der pflegerischen Betreuung und Hilfe bei der Hauswirtschaft. Hierauf besteht jedoch kein Rechtsanspruch.
- Vorteile: Der Sozialhilfeträger spart sich die einzelfallbezogene Bedarfsprüfung und der Pflege-/Betreuungsdienst hat Planungssicherheit - insgesamt bietet die gemeinsame Inanspruchnahme für alle Beteiligten positive Synergieeffekte.



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**



AfA – Arbeitsgruppe für Sozialplanung  
und Altersforschung GmbH

**Koordinationsstelle Pflege und Wohnen**

Spiegelstraße 4, 81241 München  
089 - 89 62 30 45

[www.afa-sozialplanung.de](http://www.afa-sozialplanung.de)

[www.bayern-pflege-wohnen.de/](http://www.bayern-pflege-wohnen.de/)







## Copyright

Alle Inhalte dieses Dokuments sind geistiges Eigentum der  
**AfA - Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung GmbH**  
und urheberrechtlich geschützt. Jegliche Nutzung und Weitergabe an  
Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

[www.afa-sozialplanung.de](http://www.afa-sozialplanung.de)