



Selbstbestimmt leben

in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Informationen, rechtliche Fragen und Verträge

Inhalt

1. Einleitung	5
2. Gesetzliche Vorgaben	8
3. Gründung	11
3.1. Bedarfsanalyse	11
3.2. Geeigneter Wohnraum	12
3.3. Lokale Einbindung	15
3.4. Konzept erstellen	16
3.5. Organisation von Pflege und Betreuung	16
3.6. Gründungsaufwand	17
4. Die rechtliche Organisation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft	18
4.1. Wohnen	20
4.1.1. Mietvertragsvarianten	20
4.1.2. Besonderheiten im Mietverhältnis	21
4.2. Gremium der Selbstbestimmung	25
4.2.1. Vereinbarung/Vertrag	26
4.2.2. Rechtsform	26
4.2.2.1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	26
4.2.2.2. Vereinsformen	27
4.2.3. Eröffnung eines gesonderten Kontos für die ambulant betreute Wohngemeinschaft	29
4.2.4. Unterstützung durch externe Moderation	30
4.3. Dienstleistungen	31
4.3.1. Grundlagen	31
4.3.2. Dienstleistungsbereiche	33
4.3.2.1. Pflege	33
4.3.2.2. Hauswirtschaftliche Versorgung	33
4.3.2.3. Betreuung	34
4.3.3. Organisation der Dienstleistungen	36
4.3.4. Wahl von Dienstleistungsanbietern	37
5. Finanzierung und Kosten	38
5.1. Kostenersparnis durch Bündelung und Poolen von Leistungen	38
5.2. Transparenz und gemeinsame Planung	38
5.3. Mögliche Kostenerstattungen	38
6. Qualitätssicherung	42
6.1. Externe Qualitätskontrolle	42
6.2. Interne Qualitätssicherung	44

7. Best-Practice-Beispiele	47
7.1. SOL e.V.	47
7.2. Pflege Zuhause e.V.	49
8. Anhang	52
8.1. Fördermöglichkeiten	52
8.1.1. Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern	52
8.1.2. Fördermöglichkeiten auf kommunaler Ebene	55
8.1.3. Förderung durch Mittel aus Soziallotterien	55
8.2. Empfehlungen für die Konzept-Erstellung für ambulant betreute Wohngemeinschaften	56
8.2.1. Einleitung	56
8.2.2. Zielgruppen	56
8.2.3. Gremium der Selbstbestimmung	56
8.2.4. Dienstleistungsanbieter	56
8.2.5. Lokale Einbindung	57
8.2.6. Wirtschaftliche Aspekte	57
8.3. Auf was sollte man vor Einzug in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft im Sinne von Art. 2 Abs. 4 PflWoqG achten?	57
8.4. Mustervereinbarung für das Gremium der Selbstbestimmung Gesellschaftsvertrag nach §§ 705 ff. BGB	60
8.5. Mustermietvertrag für ambulant betreute Wohngemeinschaften	68
8.6. Musterrahmenvereinbarung mit dem Vermieter	75
8.7. Muster-Betreuungsvertrag für ambulant betreute Wohngemeinschaften	77



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge des demografischen Wandels nehmen alternative ambulante Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen, die der eigenen Häuslichkeit nahekomen und in denen ein selbstbestimmtes Leben möglich ist, einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Viele hilfs- und pflegebedürftige Menschen wünschen sich – wenn ein Verbleib im eigenen Zuhause nicht mehr möglich ist – eine ambulante Wohn- und Lebensform, die ein individuelles und unabhängiges Leben auch bei zunehmendem Hilfebedarf ermöglicht.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften bieten die Möglichkeit, in Gemeinschaft selbstbestimmt zu leben und gemeinsam den Herausforderungen eines zunehmenden Hilfs- und Pflegebedarfs zu begegnen. Dabei stehen die Wünsche und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter an oberster Stelle. Gemeinsam entscheiden sie bzw. ihre Angehörigen, wie das Zusammenleben gestaltet wird. Dies bedeutet, Verantwortung wahrzunehmen und auch einzufordern. Im Vorfeld ist es wichtig, sich darüber klarzuwerden, ob diese Wohnform dem persönlichen Lebensentwurf entspricht. Denn sie stellt lediglich eine der Möglichkeiten bei zunehmendem Hilfe- und Betreuungsbedarf dar.

Die Broschüre soll alle Akteure und Interessierten rund um ambulant betreute Wohngemeinschaften unterstützen, indem sie einen Überblick über die relevanten Fragestellungen gibt.

Ihre

Judith Gerlach, MdL

Staatsministerin für Gesundheit, Pflege und Prävention

1. Einleitung

Ambulant betreute Wohngemeinschaften stellen eine wertvolle Alternative für pflegebedürftige Menschen dar, die nicht ambulant in der eigenen Wohnung versorgt werden können und in keine stationäre Einrichtung umziehen möchten. Diese Art des Wohnens entspricht dem Wunsch vieler Pflegebedürftiger, ein weitgehend selbstbestimmtes Leben zu führen und gleichzeitig professionelle Pflege und Betreuung rund um die Uhr in Anspruch zu nehmen, und dem Wunsch von Angehörigen, weiterhin mit in den Alltag eingebunden zu sein.

Auch für Menschen mit Demenz ist diese Wohnform gut geeignet, denn sie ähnelt sehr dem Leben zuhause, bietet ein überschaubares Umfeld, fördert soziale Kontakte und erhält möglichst die Alltagsfähigkeiten.

Es ist zwischen trägergesteuerten und selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften zu unterscheiden.

Bis zu zwölf hilfs- und pflegebedürftige Mieterinnen und Mieter leben in einem geeigneten Haus oder einer Wohnung, in einem gemeinsamen Haushalt, als eine eigenständige, räumlich abgeschlossene häusliche Gemeinschaft. Diese entscheidet bei einer selbstbestimmten, ambulant betreuten Wohngemeinschaft gemeinsam in einem dafür gebildeten Gremium der Selbstbestimmung eigenverantwortlich, selbstständig und unabhängig über alle das Zusammenleben betreffenden Fragen. Pflege und Betreuung werden nach den jeweiligen Bedürfnissen und Wünschen gestaltet und frei gewählte Dienstleistungsanbieter mit der Umsetzung beauftragt.

Liegt eine Trägersteuerung vor, wird ebenfalls ein Gremium der Selbstbestimmung gebildet, welches Mitsprache, jedoch keine umfassenden Entscheidungsrechte hat.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften bieten grundsätzlich

- gemeinschaftliches Leben in einer kleinen, familiären Gruppe,
- flexibel und individuell gestaltete Pflege und Betreuung.

Daraus ergeben sich folgende weiteren Vorteile:

- gemeinwesenorientierte Versorgungsmöglichkeit durch die Integration in ein lokales Wohnumfeld,
- gruppenspezifisch angepasste Alltagsgestaltung und Betreuungsangebote (z. B. für Menschen mit Demenzerkrankung, Migrationshintergrund etc.),
- Kooperationen mit und Vernetzungen von bereits bestehenden lokalen Angeboten und dadurch auch Einbezug von bürgerschaftlichem Engagement,
- Nutzung von Synergieeffekten zur Finanzierung von Pflege und Betreuung (z. B. 24-Stunden-Betreuung).

Mit Einführung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Jahr 2008 kam es zu einem **Paradigmenwechsel in der Versorgungslandschaft**. Der hilfs- und pflegebedürftige Mensch bzw. seine gesetzlichen Vertreter werden zu Auftraggebern und seit 2023 gibt es neben den selbstgesteuerten auch die trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften.

Die gesetzliche Grundlage im Freistaat bietet das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG), das unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayPfleWoqG> im Internet abgerufen werden kann.

In selbstgesteuerten, ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird selbstbestimmtes Wohnen gesichert und – durch eine gemeinsam bestimmte Organisation und Nutzung von Pflege- und/oder Betreuungsdiensten – Versorgungssicherheit gewährleistet. Hier haben die Mieterinnen und Mieter das Haus- und das Entscheidungsrecht.

In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften hingegen werden den sogenannten Trägern Entscheidungsrechte zugewiesen. Der Mieterschaft kommt ein Mitspracherecht zu. Unberührt bleibt aber grundsätzlich auch hier das Hausrecht jeder Mieterin/jedes Mieters in ihrem/seinem selbst angemieteten Zimmer, soweit das Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter durch dessen Ausübung nicht gefährdet ist.

Zentrales Unterscheidungsmerkmal der ambulant betreuten Wohngemeinschaften zum Wohnen in stationären Einrichtungen ist die selbstbestimmte Gestaltung der Versorgung, wobei diese in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften durch die Entscheidungsrechte des Trägers Einschränkungen unterliegt. Während in einer stationären Einrichtung die Rahmenbedingungen letztlich durch die Bewohnerin bzw. den Bewohner nicht oder nur kaum beeinflusst werden können, können die Mieterinnen und Mieter in einer selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft die wesentlichen Entscheidungen selbst treffen und z. B. den Pflege- und/oder Betreuungsdienst wechseln, wenn die Versorgung nicht den Wünschen entspricht.

(vgl. Art. 2 Abs. 3 Satz 3 Nr.2 PflWoqG).

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind grundsätzlich geeignet für: pflegebedürftige Menschen, die

- gerne in einer überschaubaren Gemeinschaft leben möchten

- ihr Leben trotz Hilfs- und Pflegebedarf weitgehend selbstverantwortlich und selbstbestimmt gestalten möchten.

Angehörige bzw. gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter, die

- Entlastung suchen, aber weiterhin Verantwortung übernehmen wollen,
- Interesse haben, sich innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft einzubringen und die Mieterin bzw. den Mieter als Mitglied eines Gremiums der Selbstbestimmung, in welchem alle Mieterinnen und Mieter vertreten sind, zu unterstützen,
- Mitwirkung und Einflussnahme in Bezug auf Pflege, Betreuung und Alltagsgestaltung nicht aufgeben wollen,
- im Idealfall so nahe an der ambulant betreuten Wohngemeinschaft leben, dass sie regelmäßig zu Besuch kommen, Aufgaben vor Ort übernehmen und an Gremiumssitzungen teilnehmen können.

Dienstleistungsanbieter, die

- die individuelle Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter respektieren und anerkennen,
- gerne partnerschaftlich mit Mieterinnen und Mietern und deren Angehörigen bzw. gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern zusammenarbeiten,
- sich auf familienähnliche bzw. gemeinschaftsorientierte Sozialstrukturen einlassen wollen,
- sich flexibel, kompetent und transparent je nach Auftrag Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft anpassen können,

- Kooperationsbereitschaft gegenüber anderen lokalen Angeboten besitzen.

Vermieterinnen und Vermieter, die

- geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen können,
- bereit sind, den Ein- und Auszug in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern bzw. deren Angehörigen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern – und im Fall einer trägergesteuerten Wohngemeinschaft mit dem Träger – zu regeln, der wiederum die Mieterinnen und Mieter in den Entscheidungsprozess mit einbezieht.

Ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft wird durch organisatorisch und rechtlich klare Strukturen umgesetzt. Dies setzt voraus, dass die Beteiligten

- Art und Umfang der anstehenden Aufgaben kennen,
- um ihre Verantwortungsbereiche (Rechte und Pflichten) wissen,
- die zur Verfügung stehenden Gestaltungsformen nutzen.



2. Gesetzliche Vorgaben

Mit dem PflWoqG wurden Rahmenbedingungen zur qualitätsgesicherten Weiterentwicklung alternativer ambulanter Wohnformen geschaffen. Es wurden klare Abgrenzungskriterien zwischen kleinen stationären Einrichtungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften definiert. Ambulant betreute Wohngemeinschaften für hilfs- und pflegebedürftige Menschen entstehen zu dem Zweck, die Inanspruchnahme notwendiger häuslicher Pflege und/oder Betreuungsleistungen extern gegen Entgelt zu ermöglichen und als Mietergemeinschaft in einem gemeinsamen Haushalt zu leben. Die zentralen Kennzeichen selbstgesteuerter und trägergesteuerter ambulant betreuter Wohngemeinschaften sind in Art. 2 Abs. 4 und Art. 22 PflWoqG enthalten.

In selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften muss gewährleistet sein, dass

- die Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter gesichert ist, d.h. der Alltag selbstständig geregelt und die Interessen der ambulant betreuten Wohngemeinschaft selbst vertreten werden. Dies geschieht durch ein **Gremium der Selbstbestimmung**, in dem jede Mieterin und jeder Mieter stimmberechtigt vertreten sind. Für Mieterinnen und Mieter, die ihre Angelegenheiten nicht mehr selbstständig entscheiden können, handeln deren gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter oder bevollmächtigte Vertrauenspersonen (Angehörige, sonstige Bevollmächtigte) und gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer. Dritte, wie z. B. die Vermieterin oder der Vermieter, sowie die Dienstleistungsanbieter können in selbstgesteuerten Wohngemeinschaften ganz oder teilweise beratend einzelnen Treffen des Gremiums

der Selbstbestimmung beiwohnen, wenn die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter damit einverstanden ist. Sie haben allenfalls ein Beratungsrecht, jedoch in keinem Fall ein Stimmrecht. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften nimmt der Träger grundsätzlich an den Gremiumstreffen teil.

- das Gremium einer selbstgesteuerten Wohngemeinschaft muss **unbeeinflusst von Dritten sowie von außen** agieren. Dies schließt eine Übertragung von originären Gremiumsaufgaben (Sprecherin, Sprecher, Protokollführung etc.) an nicht Stimmberechtigte ebenso aus wie eine dauerhafte Teilnahme der Vermieterin bzw. des Vermieters und der Dienstleistungsanbieter. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften sind die Gremiumstreffen grundsätzlich als Dialog zwischen dem Träger und den Mieterinnen und Mietern gedacht. Die Übernahme der Aufgaben des Gremiumssprechers und des Protokollführers während der Gremiumstreffen sollte aber einer Mieterin oder einem Mieter bzw. einer bevollmächtigten Vertrauensperson einer Mieterin oder eines Mieters vorbehalten werden. Das Gremium kann den Träger von seinen Treffen oder einzelnen Tagesordnungspunkten ausschließen, wenn die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter dies wünscht. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass dem Gremium der Selbstbestimmung in trägergesteuerten Wohngemeinschaften nur ein Mitwirkungsrecht und kein Entscheidungsrecht zusteht, sodass die Interessen der Mieterinnen und Mieter am besten in einem permanenten Dialog mit dem Träger zur Geltung kommen können.

- die **Dienstleistungsanbieter** (Pflege, Betreuung, etc.) sowie Art und Umfang von deren Leistungen durch die Mieterinnen und Mieter selbstgesteuerter Wohngemeinschaften bzw. durch deren gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter **frei wählbar sind** und auch wieder gekündigt werden können. Dazu gehört, dass Mietvertrag und Dienstleistungsverträge getrennt und unabhängig voneinander sind, d.h. die Kündigung der Dienstleistungsverträge ist unabhängig von der Kündigung des Mietvertrages möglich. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften existiert diese Wahlfreiheit nicht, es ist keine Trennung von Miet-, Pflege- und Betreuungsverträgen erforderlich, alle Leistungen können aus einer Hand erbracht werden,
- die **Dienstleistungsanbieter** (Pflege, Haushaltsmitarbeiter, Betreuung, etc.) **Gäste** in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft sind. Es dürfen keine Büroräume des Dienstleisters in oder in enger räumlicher Verbindung mit der ambulant betreuten Wohngemeinschaft vorhanden sein,
- die ambulant betreute Wohngemeinschaft **baulich, organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig**, insbesondere kein Bestandteil einer stationären Einrichtung ist,
- sich **nicht mehr als zwei** ambulant betreute Wohngemeinschaften der gleichen Initiatoren **in unmittelbarer räumlicher Nähe oder in einem organisatorischen Verbund** befinden. Ein organisatorischer Verbund liegt z. B. vor, wenn Pflegedienstmitarbeiter je nach Bedarf zwischen den beiden benachbarten Wohngemeinschaften hin und her wechseln oder in einer Wohngemeinschaft das Essen für die benachbarte Wohngemeinschaft mitgekocht wird,
- **maximal zwölf pflege- und betreuungsbedürftige Personen** in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft wohnen.

Für selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaften findet der dritte Teil des PflegeWoqG Anwendung.

Zur Grundidee einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft gehört es, dass die Mieterinnen und Mieter möglichst lange, im Idealfall bis an ihr Lebensende, in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft verbleiben können. Kurzzeitpflege ist deshalb in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft nicht möglich. Zwar ist es nicht unzulässig, dass auch nicht pflege- oder betreuungsbedürftige Personen mit in die Wohngemeinschaft ziehen (das ist oftmals bei sogenannten Inklusions-WGs der Fall), – Art. 2 Abs. 4 PflegeWoqG greift aber ausdrücklich nur dann, wenn mindestens zwei Personen mit gemeinsamem Unterstützungsbedarf eine Wohngemeinschaft anmieten, um Synergieeffekte zu erzielen und entweder die Pflege, oder die Betreuung oder beides durch einen gemeinsamen Dienst ausführen zu lassen. Zwar spricht Art. 2 Abs. 4 PflegeWoqG ausdrücklich vom Zusammenschluss pflegebedürftiger Menschen, was grundsätzlich bedeuten könnte, dass ein Pflegebedarf von mindestens Pflegegrad 1 vorliegen muss; nach dem Gesetzeswortlaut genügt es jedoch für das Vorliegen einer Wohngemeinschaft, wenn lediglich die Betreuungsleistungen gemeinsam organisiert werden. Da der Pflegebedürftigkeitsbegriff auch den Grad der Selbstständigkeit der zu begutachtenden Personen mit berücksichtigt, sind aber kaum Fälle denkbar, in denen zwar ein Betreuungsbedarf, aber überhaupt kein Pflegebedarf existiert. Insofern genügt für die Anwendbarkeit des Art. 2 Abs. 4 PflegeWoqG bereits ein gemeinsamer Unterstützungsbedarf der Mieterinnen und Mieter. Von einer gemeinsamen Lebensführung im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 PflegeWoqG ist auszugehen, wenn ein Mindestmaß an gemeinsamer Haushaltsführung stattfindet und die grundsätzlichen Alltagangelegenheiten gemeinsam geregelt werden. Das bedeutet auch die gemeinsame Ausgestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen.

Liegen die dargestellten Voraussetzungen nicht vor, wobei die Mieterzahl zwölf Personen aber dennoch nicht übersteigt, spricht man von einer trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Es findet der zweite Teil des PflWoqG sowie ggf. das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz Anwendung, falls der Pflegedienst nicht frei von den Mieterinnen und Mietern gewählt werden kann, sondern vom Mietverhältnis abhängig ist. Außerdem finden einige Vorschriften der Ausführungsverordnung zum PflWoqG Anwendung, sofern die trägergesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft mindestens sechs pflegebedürftige Personen aufnimmt. In trägergesteuerten

ambulant betreuten Wohngemeinschaften muss zwar ebenfalls ein entsprechendes Gremium eingerichtet werden, in dem alle Mieter entweder selbst oder durch einen Angehörigen bzw. gesetzlicher Betreuer vertreten sind; im Unterschied zu einer selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft wirkt dieses Gremium bei Entscheidungen des täglichen Lebens aber lediglich mit und bestimmt sie nicht selbst. Auch bei trägergesteuerten Wohngemeinschaften ist kein organisatorischer Verbund zulässig. Es dürfen ebenfalls nicht mehr als zwei Wohngemeinschaften desselben Trägers in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen.



3. Gründung

Die Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft geht zumeist auf die Initiative ambulanter Pflege- oder Betreuungsdienstleistungsanbieter, Kommunen, Immobilienbesitzerinnen und -besitzer oder auf Vereine zurück. Aber auch Angehörige oder zukünftige Mieterinnen und Mieter können diese initiieren und stehen vor der Aufgabe, die Vielfalt der Anforderungen und Fragestellungen in der Gründungsphase zu bewältigen. Als Träger einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft kommen in erster Linie Vermieter bzw. Pflege- und Betreuungsdienste in Betracht.

3.1. Bedarfsanalyse

Es ist im Vorfeld zu klären, ob mutmaßlich genügend Interessenten der geplanten Zielgruppe (z. B. Menschen mit Demenzerkrankung) vor Ort vorhanden sind. Das Einzugsgebiet sollte so gewählt sein, dass die Entfernungen und Fahrzeiten für die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter bzw. Angehörigen regelmäßige Besuche und Teilhabe in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft zulassen.

Für Dienstleistungsanbieter können dazu Interessensbekundungen aus dem vorhandenen Kundenstamm eine erste wichtige Informationsquelle sein. Daneben können Informationen bei den Landkreisen sowie kreisfreien Städten und Bezirken eingeholt werden, denn diese sind verpflichtet, den für ihren Bereich erforderlichen längerfristigen Bedarf an Pflegeeinrichtungen im Benehmen mit den Gemeinden, den örtlichen und regionalen Arbeitsgemeinschaften der Pflegekassen, den überörtlichen Trägern der Sozialhilfe und den Trägern der Pflegeeinrichtungen festzustellen (Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze). Daneben können Informationen der jeweils zuständigen Kommunen und Landkreise zur Bedarfsanalyse eingeholt werden.

Dies betrifft insbesondere Auskünfte zum noch ungedeckten Versorgungsbedarf in der geplanten Zielgruppe (z. B. Menschen mit Demenzerkrankung), als auch Hinweise über lokale Planungen (z. B. weitere konkurrierende Wohnformen und Angebote in unmittelbarer Nachbarschaft).

Das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit, Pflege und Prävention hat vom IGES Institut ein Pflegegutachten erarbeiten lassen, das die aktuelle Pflegesituation im häuslichen, vollstationären und teilstationären Bereich in Bayern abbildet und Prognosen zur weiteren Entwicklung bis 2050 enthält. Im Datenportal „Pflegebedarf 2050“ stehen die Inhalte des Gutachtens in digitaler Form unter <https://www.pflegebedarf2050.bayern.de/> für alle Interessierten zur Verfügung.

Um die pflegerische und/oder betreuerische Versorgung zuverlässig sicherstellen zu können, sollten im Vorfeld auch das Vorhandensein und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit entsprechender lokaler Dienstleistungsanbieter (z. B. ambulante Pflegedienste), Vereine (z. B. Nachbarschaftshilfen) oder fachspezifischer Begleitung (z. B. Alzheimer-Gesellschaft, Hospizvereine) geprüft werden.

(vgl.: Punkt 4.3 Lokale Einbindung)

Kommunen können ebenfalls als Vermieter von Wohnraum für ambulant betreute Wohngemeinschaften fungieren, falls entsprechende Immobilien vorhanden sind. Damit könnten Leerstände von Gebäuden zum Teil in zentralen Lagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zum Teil können auch auf Anfrage entsprechende Grundstücke für die Schaffung von geeignetem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sollte im Rahmen der Bedarfsanalyse ermittelt werden, inwieweit sich die potenzielle Zielgruppe – die Mieterinnen und Mieter, ihre Angehörigen und gesetzlichen Vertreter – für das Leben in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft selbst engagieren können und wollen. Art. 2 Abs. 4 S. 2 PflWoG sieht zwei verschiedene Formen ambulant betreuter Wohngemeinschaften vor: eine selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft und eine von einem Träger initiierte und gesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft. In der letztgenannten Variante kann jede natürliche oder juristische Person der Träger sein, und ist damit dazu verpflichtet, eine qualitätsvolle Versorgung der Mieterinnen und Mieter sicherzustellen, abhängig von den jeweils gebuchten Pflege- und Betreuungsleistungen. Obwohl es auch in diesen Konstellationen ein Gremium der Selbstbestimmung gibt, hat dieses in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften zwar nach wie vor ein hohes Maß an Mitsprachemöglichkeiten, aber die Mitglieder tragen weitaus weniger Verantwortung für das Leben innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Letztlich haftet dort ausschließlich der Träger für die hinreichende Versorgung der Mieterinnen und Mieter.

Bei der Konzepterstellung zur Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sollte zuvor geklärt sein, welche der beiden möglichen Formen gewählt wird. Erst dann können weitere Details festgelegt werden (zu den baulichen Anforderungen an trägergesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaften vgl. 7.1, Seite 50). Grundsätzlich sollte jede Wohngemeinschaft über einen großen, vollmöblierten Gemeinschaftsraum verfügen. Reicht die vom Vermieter gestellte Erstausrüstung nicht aus, ist von den Mieterinnen und Mietern gemeinschaftlich die noch fehlende Restausstattung anzuschaffen. Diese Gegenstände stehen dann im Eigentum der von den Mieterinnen und Mietern gegründeten Gesellschaft des bürgerlichen Rechts

(vgl. 5.1 Seite 21). Bei Schäden an den gemeinsam angeschafften Gegenständen haften jede Mieterin und jeder Mieter mit ihrem/seinem gesamten Vermögen. Die Zimmer der Mieterinnen und Mieter sollten unmöbliert vermietet werden, damit sie nach persönlichen Vorlieben ausgestaltet werden können. Im Übrigen sollten die Mieterinnen und Mieter zumindest bei Neugründungen auch in die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen intensiv miteinbezogen werden, oder diese komplett selbst vornehmen.

3.2. Geeigneter Wohnraum

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für hilfs- und pflegebedürftige Menschen ist in erster Linie ein Ort des Wohnens. Die Wohnung sollte trotz baulicher Anpassungen und dem Einsatz von Hilfsmitteln den Charakter einer Wohnung behalten. Wesentliches Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern auch bei Pflege und Betreuung ihr gewohntes Leben im Rahmen der Gemeinschaft, individuelle Selbstständigkeit und Zufriedenheit zu ermöglichen.

Privates Wohnen

Dem Konzept einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft liegt das Grundverständnis von privatem Wohnen zugrunde. Daraus ergibt sich, dass die räumliche Abgeschlossenheit jeder einzelnen ambulant betreuten Wohngemeinschaft gewahrt sein muss. Dies gilt insbesondere, wenn sich z. B. eine weitere ambulant betreute Wohngemeinschaft oder zusätzliche weitere Pflege- und/oder Betreuungsangebote (z. B. Tagespflege) in der gleichen Immobilie befinden.

Um die freie Wählbarkeit der Dienstleistungen nicht einzuschränken, dürfen ambulante Pflege- und/oder Betreuungsdienste, die für die ambulant betreute Wohngemeinschaft tätig sind, keine Büroräume innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder in enger räumlicher Verbindung mit der ambulant betreu-

ten Wohngemeinschaft haben. Jede ambulant betreute Wohngemeinschaft bildet (unabhängig von ihrer Größe) somit eine die Privatsphäre räumlich schützende Einheit. (vgl. Art. 2 Abs. 4 PflWoqG; vgl. 5.3 Dienstleistungen)

Lage der Immobilie

Neben den bereits ausgeführten Aspekten zur räumlichen Nähe für Angehörige und gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter, sollte die Lage der Immobilie dem Charakter als Lebensmittelpunkt hilfs- und pflegebedürftiger Menschen entsprechen. Dies wird am besten verwirklicht, wenn soziale Integration und Teilhabe auch im Wohnumfeld möglich sind (z.B. durch fußläufig erreichbaren Ortskern oder Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe).

Bauliche Vorgaben

Im Gegensatz zu stationären Einrichtungen (z. B. Pflegeheimen) bestehen ordnungsrechtlich bei selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 4 PflWoqG **keine** baulichen Mindestvorgaben. Die örtlich zuständigen Fachstellen für Pflege- und Behinderteneinrichtungen – Qualitätsentwicklung und Aufsicht – (FQA), deren Anschriften im Internet unter <https://www.stmgb.bayern.de/service/ansprechpartner-und-fachstellen/> eingestellt sind, prüfen lediglich, ob die gesetzlichen Kriterien (siehe 3. Seite 9) vorliegen und eine Einstufung als selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft erfolgen kann (Art. 2 Abs. 4, Art 21 Abs. 5 S. 1 PflWoqG). Für trägergesteuerte Wohngemeinschaften hingegen gibt es bauliche Vorgaben. Unabhängig hiervon sollten die räumlichen Gegebenheiten den Bedürfnissen der hilfs- und pflegebedürftigen Mieterinnen und Mietern angepasst sein und ein Gemeinschaftsleben ermöglichen.

(vgl.: nachfolgende Ausführungen zu den baurechtlichen Anforderungen)

Neubau oder Bestandsimmobilien

Neubauplanungen bieten größere Gestaltungsmöglichkeiten, haben jedoch u. U. auch ein höheres Refinanzierungsrisiko.

Geeignete Immobilien aus dem Bestand, die sich mit vertretbarem Aufwand anpassen lassen, sind nicht leicht zu finden.

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei der Immobiliensuche können private wie auch kommunale oder genossenschaftliche Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sein.

Bei der Finanzierungskalkulation einer Immobilie sollten berücksichtigt werden:

- Die mögliche Mieterzahl (max. zwölf Personen). Es gibt ambulant betreute Wohngemeinschaften für Zielgruppen, bei denen geringere Mieterzahlen zu empfehlen sind. Das ist z. B. der Fall, wenn es sich um intensivpflegebedürftige Personen oder um andere besondere Zielgruppen handelt. Hier sollte bezüglich der Anzahl der Mieterinnen und Mieter auf deren jeweiliges Krankheitsbild Rücksicht genommen werden.
- Die Größe des Wohnraums
Empfohlen wird eine Größe für Einzelzimmer von mindestens 14 Quadratmeter, zusammen mit Gemeinschaftsanteilen mindestens 30 Quadratmeter pro Mieterin bzw. Mieter. Die Fläche eines Gemeinschaftsraumes in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften darf 20 Quadratmeter nicht unterschreiten.
- Die Zahlungsfähigkeit der Mieterin/des Mieters (für Sozialhilfebezieherinnen und Sozialhilfebezieher muss mit dem ortsüblichen Mietspiegel unter Berücksichtigung einer angemessenen Quadratmeter-Zahl kalkuliert werden).



Baurechtliche Anforderungen

Es wird empfohlen, frühzeitig mit der für den Vollzug des Baurechts zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie ggf. der für den Vollzug des Ordnungsrechts zuständigen Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen, Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA) Kontakt aufzunehmen, um abzuklären, welche Anforderungen an eine bauliche Anlage mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften z. B. im Hinblick auf Barrierefreiheit oder Brandschutz zu beachten sind und ob aufgrund einer solchen Nutzung ggf. eine Baugenehmigung erforderlich ist. Diese Behörde kann sowohl fachliche Beratung, als auch Planungssicherheit vermitteln, insbesondere für bauliche Anpassungsmaßnahmen, die aus sicherheitsspezifischen Gründen notwendig werden könnten, um den Schutz von Mieterinnen und Mietern für den Notfall auch in ambulant betreuten Wohngemeinschaften zu gewährleisten.

Ein **idealer Wohnraum** für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sollte somit folgende Merkmale erfüllen:

- Barrierefreiheit (vgl. DIN 18040-2) sowohl im Haus als auch in der Wohnung und beim Zugang, dazu zählen auch Zugangsmöglichkeit zu Balkon, Garten, Innenhof etc. Die Räume, insbesondere auch die Sanitärräume, sollten entsprechend der speziellen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter dimensioniert und ausgestattet sein,
- der komplette Wohnraum sollte sich grundsätzlich auf einer Etage befinden. Die Teilhabe aller potenziellen Nutzerinnen und Nutzer wird dadurch erhöht. Bei Wohnraum über mehrere Etagen ist darauf zu achten, dass möglichst selbstständig zwischen den Etagen gewechselt werden kann,
- ausreichende Anzahl von Bädern/Toiletten (auch ein Gäste-WC für Besucher und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dienstleisters),

- ausreichende Flächengröße der Gemeinschaftsräume, vor allem Küche und Wohnzimmer (möglichst Wohnküche); in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften in einer Größe von mindestens 20 Quadratmetern,
- ausreichender Stauraum (z. B. für Vorratshaltung – Küche, Hauswirtschaft, Hilfsmittel),
- Sicherheitsmaßnahmen: Es wird empfohlen, auf die besonderen Schutzbedürfnisse der Mieterinnen und Mieter Rücksicht zu nehmen (z. B. die Wohnung im Erdgeschoss, wenn die Mieterinnen und Mieter nicht dazu in der Lage sind, Treppen zu steigen, da Aufzüge im Brandfall nicht benutzt werden dürfen). Ein spezifisches Brandschutzkonzept eines Sonderbaus ist für sieben und mehr Personen in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft obligatorisch,
- soziales und lokales Umfeld.

Tipps:

- Für Neu- oder Umbaumaßnahmen Fördermöglichkeiten z. B. des sozialen Wohnungsbaus prüfen.
- Bei Umsetzung im Bestand, Wohnungsanpassungen in Abstimmung mit der Eigentümerin/dem Eigentümer und, wenn möglich, den Mieterinnen und Mietern planen und finanzieren.
- Fragen des Baurechts und des Brandschutzes mit dem zuständigen Sachgebiet/Fachbereich bei den Landkreisen und kreisfreien Städten frühzeitig im Vorfeld klären.

(vgl. Anhang: Fördermöglichkeiten)

3.3. Lokale Einbindung

Durch die Integration von ambulant betreuten Wohngemeinschaften in die gewachsene Infrastruktur einer Gemeinde oder eines Stadtteils werden der Austausch gefördert, Entlastungsmöglichkeiten für pflegende Angehörige geschaffen, und die Teilhabe der Mieterinnen und Mieter am öffentlichen Leben außerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft ermöglicht. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft ist idealerweise in die kommunale Versorgungsstruktur eingebunden, um leichter die notwendigen Hilfe- und Dienstleistungen sowie ehrenamtliche Unterstützung zu organisieren. Hier kommt einer lebendigen Netzwerkarbeit eine besondere Bedeutung zu. Mögliche Partnerinnen und Partner sind z. B.:

- andere ambulante Einrichtungen,
- niedergelassene Ärztinnen und Ärzte, Therapeutinnen und Therapeuten,
- Selbsthilfegruppen, Nachbarschaftshilfen, Vereine, Kirchengemeinden etc.,
- Fach- und Beratungsstellen.

Kooperationen ermöglichen z. B. den Einsatz von ehrenamtlichen Besuchsdiensten. Sie können auch die Betreuungsmöglichkeiten bis zum Lebensende, z. B. durch ambulante Hospizdienste und Seelsorgerinnen/Seelsorger, erweitern und sichern.

Tipps:

- Kooperationen und fachliche Unterstützung vor Ort suchen und einbinden
- Nachbarschaft mit den Mieterinnen und Mietern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft bekannt machen (z. B. durch gemeinsame Feste).

3.4. Konzept erstellen

Das Erfassen der zugrundeliegenden Leitgedanken einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und der hieraus entwickelten Umsetzungsstrategien hilft, das gesetzte Ziel nicht aus den Augen zu verlieren. Zudem ist ein schlüssiges Konzept wichtig, um die neue Wohnform und ihre Idee folgenden Beteiligten gegenüber verständlich darstellen zu können:

- zukünftige Mieterinnen und Mieter,
- potenzielle Vermieterinnen und Vermieter,
- Behörden,
- Kostenträger,
- Stellen, bei denen Anträge auf finanzielle Zuschüsse gestellt werden,
- weiteren Interessentinnen und Interessenten.

Gerade wenn es sich um eine selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft handelt, sollten die Mieterinnen und Mieter nach Möglichkeit in das Konzept einbezogen werden.

(vgl. Anhang: Konzeptempfehlungen für ambulant betreute Wohngemeinschaften)

Entscheidend für die Konzepterstellung ist die Frage, auf welche Zielgruppe die ambulant betreute Wohngemeinschaft ausgerichtet werden soll und ob sie eine selbstgesteuerte oder trägergesteuerte Konzeption hat. Nach dem Gesetz muss es sich bei den Mieterinnen und Mietern um pflegebedürftige Personen handeln (vgl. Kapitel 3, Rechtliche Grundlagen). Es können bei ihnen z. B. demenzielle Erkrankungen, außerklinischer Intensivpflegebedarf oder vergleichbare Bedingungen vorliegen. Auch Wohngemeinschaften für junge volljährige Menschen mit Behinderung können gegründet werden.

3.5. Organisation von Pflege und Betreuung

Die konkrete Alltagsgestaltung und die Planung des Zusammenlebens in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft zeigen sich in der Organisation von Alltagsbegleitung, Betreuung und Pflege. Sie wird durch die Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige oder gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter beauftragt oder im Falle einer Trägersteuerung durch den Träger im Dialog mit den Mieterinnen und Mietern veranlasst.

Der Einzug in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft erfolgt meist bei Vorliegen von erhöhtem Pflege- und/oder Betreuungsbedarf, der eine Veränderung der bisherigen Lebensumstände erforderlich macht. Der Einzug bedeutet sowohl für die hilfs- und pflegebedürftigen Menschen als auch für deren Angehörige bzw. gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter häufig eine große Entlastung.

Im Falle einer **selbstgesteuerten** ambulant betreuten Wohngemeinschaft sind Pflege, Betreuung und alle weiteren Dienstleistungen rechtlich und vertraglich eigenständig und unabhängig vom Mietverhältnis. Die Mitglieder der ambulant betreuten Wohngemeinschaft bestimmen durch gemeinsame Entscheidungen über die bedarfsgerechte und den eigenen Wünschen entsprechende Pflege und ggf. Betreuung. Das aus den Mieterinnen und Mietern bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen/Vertretern zusammengesetzte Gremium der Selbstbestimmung

- prüft und wählt aus den vorhandenen Angeboten aus,
- bestimmt über Art, Umfang und Qualität der Dienstleistungen.

Erfahrungsgemäß entsteht durch einen gelungenen Versorgungsmix aus

- Leistungen frei gewählter Dienstleistungsanbieter,
- Einsatz bürgerschaftlichen Engagements,
- Eigenleistungen von Angehörigen

eine flexible und wirtschaftlich vertretbare, den Ansprüchen der Einzelnen, als auch der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter entsprechende Versorgungssituation, die aktiv vom Gremium der Selbstbestimmung gestaltet wird.

Bei einer **trägergesteuerten** ambulant betreuten Wohngemeinschaft können Pflege, Betreuung und alle weiteren Dienstleistungen vertraglich vom Mietverhältnis abhängig sein, es muss aber nicht zwingend so sein. Dem Gremium der Selbstbestimmung kommt zwar nur ein Mitspracherecht zu, dennoch sollten elementare Entscheidungen, wie z.B. Umfang und Organisation von Pflege- bzw. Betreuungsleistungen, auch in trägergesteuerten Wohngemeinschaften nicht ohne die intensive Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter getroffen werden, denn hierin liegt gerade der Unterschied zu stationären Einrichtungen.

Unabhängig von der Form der Wohngemeinschaft werden die in der Planungsphase entwickelten Angebots- und Finanzierungsentwürfe für Pflege- und ggf. Betreuungsleistungen immer wieder zu modifizieren und dem tatsächlichen Bedarf, bzw. dem gewünschten Angebot anzupassen sein.

Aufwand und Kosten von Pflege und ggf. Betreuung sind natürlich abhängig vom Grad der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit der eingezogenen Mieterinnen und Mieter, der Zusammensetzung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, und dem wichtigen Engagement von Angehörigen und Ehrenamtlichen. Gerade das Engagement von Angehörigen und Ehrenamtlichen kann erheblich zur Kostenreduzierung beitragen und sollte daher nicht vernachlässigt werden.

(vgl.: Punkt 5.3 Dienstleistungen)

3.6. Gründungsaufwand

Neben dem Zeitaufwand für die Suche oder das Errichten einer passenden Immobilie und für das Konzept werden in der Regel finanzielle Vorleistungen notwendig sein:

- Kosten für Neubau, Umbau, Anpassung, Kauf, Mietkaution im Zusammenhang mit der Immobilie,
- Kosten für Projektplanung, Fördermittelakquirierung und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Ausführungen zeigen, wie umfang- und entscheidungsreich die Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sein kann. Daher sollten in der Gründungsphase:

- Mitinitiatorinnen und Mitinitiatoren gesucht und lokale Kooperationen gebildet werden; je breiter eine engagierte und überzeugte Gründerbasis ist, desto größer sind die Erfolgsaussichten!
- Es sollten Fachwissen und Informationen gesammelt und gebündelt werden.
- Zuständige Behörden (z.B. Baubehörde, Fachstelle Pflege- und Behinderteneinrichtung – Qualitätsentwicklung und Aufsicht – FQA, Sozialhilfeträger) sowie die Koordinationsstelle Pflege und Wohnen sollten kontaktiert werden, um eine höhere Planungssicherheit und fachliche Beratung zu erhalten.



4. Die rechtliche Organisation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft

Stabile rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen vermitteln allen Akteuren einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft verbindliche Sicherheit. Sie dienen aber auch zur strukturierten Aufgaben- und Anforderungsdefinition für die jeweils Beteiligten.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die grundsätzliche Organisationsstruktur einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, und zwar unabhängig davon, ob selbstgesteuert oder trägergesteuert.

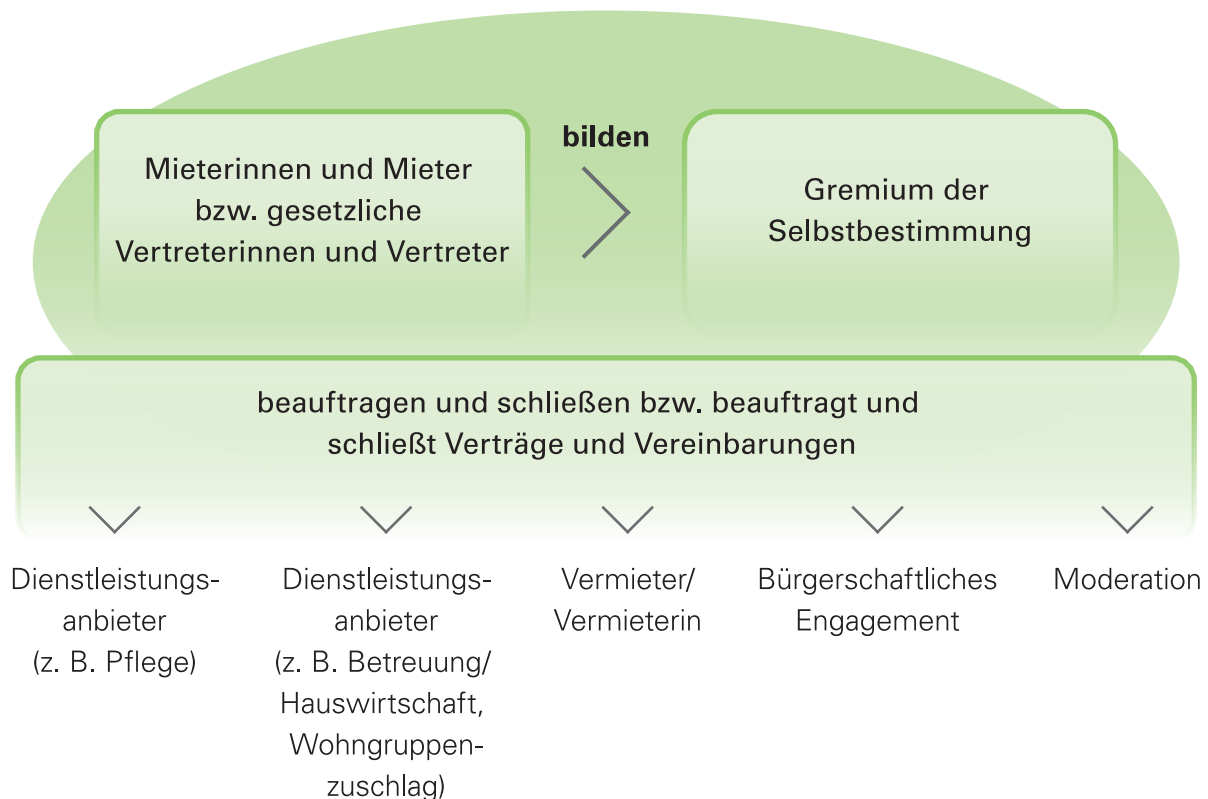


Abb. 1: Organisation und Struktur ambulant betreuter Wohngemeinschaften

Auf den ersten Blick zeigt sich eine Vielfalt von möglichen Verträgen und Vereinbarungen. Genau diese sichern und strukturieren die Selbstbestimmung der Mitglieder innerhalb und außerhalb der Wohngemeinschaft. Dazu gehört bei den selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften die grundlegende notwendige rechtliche Trennung vom privaten Mietverhältnis und den möglichen Dienstleistungen (z.B. Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft), wie bei jedem privaten Wohnen. Zum anderen garantieren die einzelnen Vereinbarungen die freie und jeweils unabhängige Gestaltung und Wahl der Dienstleistungsanbieter. In der Praxis steht z.B. bürgerschaftliches Engagement neben professionellen Dienstleistungsanbietern. Das geht grundsätzlich für beide Formen von Wohngemeinschaften. Auch in trägersteuerten Wohngemeinschaften kann und sollte bürgerschaftliches Engagement die Tätigkeit professioneller Akteure ergänzen. Die wesentlichen vertraglichen Kernbereiche einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft umfassen die:

- Sicherung des Wohnens über einen Mietvertrag,
- Sicherung der Selbstbestimmung durch Bildung eines Gremiums, das als Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder durch eine Vereinsatzung ausgestaltet wird. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften sollte die Zielrichtung auf einem Dialog zwischen Gremium und Träger liegen,
- Sicherung der Hauswirtschaft, Pflege und ggf. Betreuung durch ambulante Dienstleistungsanbieter und bürgerschaftliches Engagement (Pflege- und/oder Betreuungsvertrag, ergänzt durch eine gemeinsame Vereinbarung zur Nutzung des Wohngruppenzuschlages §38a SGB XI),

und werden im Folgenden ausführlicher dargestellt.

4.1. Wohnen

Am Anfang einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft steht der Abschluss eines Mietvertrags mit einer Vermieterin bzw. einem Vermieter. Im Mietvertrag muss erwähnt sein, dass die Räume an eine ambulant betreute Wohngemeinschaft (u.U. mit einer bestimmten Zielgruppe) vermietet werden.

Wichtig ist, dass bei selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften für die Dienstleistungen eigenständige, vom Mietvertrag unabhängige, Verträge abgeschlossen werden. Die Trennung von Miet- und Pflege- bzw. Betreuungsvertrag gewährleistet, dass die Dienstleistungsanbieter unabhängig vom Mietverhältnis frei wählbar sind und bleiben. Die Dienstleistungsanbieter sind somit ohne Auswirkungen auf das Mietverhältnis innerhalb der vertraglich festgesetzten Fristen kündbar. Diese Vorgabe ist ein grundlegendes Merkmal von selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Sinn des PflWoqG, um die geforderte Selbstbestimmung und strukturelle Unabhängigkeit der Mieterinnen und Mieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sicherzustellen. Wenn z.B. mit dem Mietvertrag eine Koppelung von festgelegten Dienstleistungsanbietern stattfindet und keine Kündigung möglich ist, liegen die Gestaltungsmöglichkeit und die Qualitätssicherung in der Verantwortung eines Trägers, und es handelt sich demnach laut dem PflWoqG um eine trägergesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft.

(vgl.: Punkt 7.1 Externe Qualitätskontrolle)

4.1.1. Mietvertragsvarianten

Der Mietvertrag unterliegt den gesetzlichen Regelungen des allgemeinen Mietrechts inklusive der Kündigungsregelungen.

Grundsätzlich sind hinsichtlich der Gestaltung

des Mietverhältnisses verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Vertragspartnern vorstellbar. Mietverträge sollten direkt mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer der Immobilie als Mietvertrag geschlossen werden, um Haftungsrisiken zu vermeiden, denn, wenn z.B. das Gremium als Mieter gegenüber der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer auftritt, haften alle Mieterinnen und Mieter gemeinschaftlich für von einer Mieterin/einem Mieter verursachten Schäden oder tragen auch unmittelbar das Mietausfallrisiko. Neue Mieter sind von der Gremiumssprecherin oder dem Gremiumssprecher darauf hinzuweisen, dass der Einzug in die ambulant betreute Wohngemeinschaft aktive Mitarbeit und Engagement entweder der Mieterin oder des Mieters selbst oder eines Angehörigen bedeutet. Das impliziert zum einen die regelmäßige Teilnahme an den Gremiumstreffen, zum anderen aber möglichst die Übernahme konkreter Aufgaben, die für das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft von Bedeutung sind (z.B. Einkäufe erledigen, Freizeitaktivitäten für die Mieterinnen und Mieter anbieten, oder besondere Aufgaben im Gremium zu übernehmen wie Gremiumssprecher oder „Kassenwart“, oder Kontaktperson für Mietinteressenten, etc.). Zudem empfiehlt es sich in neu abgeschlossenen Mietverträgen, ein vierwöchiges Probewohnen mit einer sehr kurzen Kündigungsfrist zu vereinbaren.

Jede Mieterin/jeder Mieter schließt mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter (der Eigentümerin/Eigentümer der Immobilie oder (Haupt-) Mieter sein kann) einen Einzelmietvertrag für das eigene Zimmer und die anteiligen Gemeinschaftsflächen ab. Jede Mieterin/jeder Mieter schuldet der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber nur die von ihr/ihm zu zahlende Miete.

Tipps:

- Eine Warteliste und Kontaktpflege zu Interessentinnen und Interessenten kann Mieterwechsel ohne Mietausfälle

gewährleisten.

- Vermeiden Sie den Abschluss von Gemeinschaftsmietverträgen. Bei Gemeinschaftsmietverträgen steht die Mieterin/der Mieter für die Zahlungsfähigkeit der anderen Mieterinnen und Mieter ein. Außerdem kann eine Mieterin/ein Mieter den Gemeinschaftsmietvertrag nicht mehr allein beenden und haftet somit auch nach einem Auszug für die Schulden der anderen Mieterinnen und Mieter.

4.1.2. Besonderheiten im Mietverhältnis

Nutzung des Wohnraums

Jede Mieterin/jeder Mieter wird in der Regel ein Zimmer, das ausschließlich für die eigene Nutzung zur Verfügung steht, anmieten. Andere Mitglieder der ambulant betreuten Wohngemeinschaft dürfen den jeweiligen individuellen Wohnraum nur auf Einladung, bzw. mit ausdrücklicher Zustimmung betreten. Dies gilt auch für Besucherinnen und Besucher sowie für die beauftragten Dienstleistungsanbieter. Gemeinschaftsflächen (z. B. Küche, Wohnzimmer, Garten etc.) stehen allen Mitgliedern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft gleichberechtigt zur Verfügung. Sie werden anteilig gemietet. Die Mieterinnen und Mieter müssen sich somit über die Nutzung der Gemeinschaftsflächen (z. B. Besuchsregelungen) verständigen.

Selbstverständlich erhält jede Mieterin/jeder Mieter bzw. deren gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter einen Schlüssel zu den von ihr/ihm gemieteten Räumlichkeiten. Wie in Mietverhältnissen üblich, hat die Vermieterin/der Vermieter keinen Schlüssel für die Mieträume. Die Vermieter müssen sich für das Betreten der Mieträume mit den Mieterinnen/Mietern bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen oder Vertretern absprechen.

Tipps:

- Im Mietvertrag sollten die anteilig gemieteten Gemeinschaftsflächen mit Ausstattung und Lage aufgeführt sein.
- Das Gremium der Selbstbestimmung sollte eine Hausordnung entwickeln, in der neben Besuchsregelungen auch die Nutzung von Gemeinschaftsflächen Eingang findet. In den privat angemieteten Zimmern gilt grundsätzlich das alleinige Hausrecht der jeweiligen Mieterin/des jeweiligen Mieters. Nur den Lärmschutz betreffende Regelungen dürfen sich auf die privat angemieteten Räumlichkeiten auswirken.
- Das Gremium der Selbstbestimmung sollte eine Ansprechpartnerin/einen Ansprechpartner benennen, um eventuelle Besichtigungstermine der Vermieterin/des Vermieters oder Interessentinnen/Interessenten zu ermöglichen. Ist der Träger gleichzeitig der Vermieter, kann er auch selbst als Ansprechperson für Neuinteressenten fungieren. Er sollte aber diesbezüglich immer in einem intensiven Dialog mit dem Gremium der Wohngemeinschaft stehen.

Wohnraumanpassung, Umbaumaßnahmen und Ausstattung

Ambulant betreute Wohngemeinschaften können sowohl in einem Neubau als auch in einer Bestandsimmobilie gegründet werden. Für die Mieterinnen und Mieter könnten, je nach Ausstattung, bestimmte individuelle oder auch gemeinschaftliche Wohnraumanpassungen und darüber hinaus Änderungen außerhalb der als ambulant betreute Wohngemeinschaft genutzten Bereiche eines Gebäudes (sofern diese nicht von der Vermieterin/dem Vermieter durchgeführt werden) erforderlich sein. Dabei reichen die möglichen Maßnahmen von der Herstellung

der Barrierefreiheit und ggf. besonderen Brandschutzmaßnahmen bis hin zur Ausstattung der Gemeinschaftsräume (z. B. Küche, Wohnzimmer). Diese muss nicht immer von der Vermieterin/dem Vermieter zur Verfügung gestellt worden sein. Informationen über Planung und Kosten notwendiger Umbaumaßnahmen und Wohnraumanpassungen erteilen die Bauaufsichtsbehörden und die Beratungsstellen für Wohnraumanpassung. Informationen über örtliche Beratungsstellen für Wohnraumanpassung sind bei den Landratsämtern oder Kommunen verfügbar.

Bei Einzug sollte darauf geachtet werden, welche Ausstattung in der Wohnung, bzw. im jeweils angemieteten Zimmer bereits vorhanden ist. Zudem sollte im Vorfeld klar sein, welche Änderungen und Wohnraumanpassungen für eine solche Wohnform notwendig sind und es sollte geklärt werden, ob diese im Einklang mit der Vermieterin/dem Vermieter sowie dem Gremium der Selbstbestimmung durchgeführt werden können. Eventuell hat die Vermieterin/der Vermieter Anspruch auf Ersatz der durch die Wohnraumanpassung entstehenden Nachteile. Auch in ambulant betreuten Wohngemeinschaften gelten die allgemein üblichen, gesetzlichen Regelungen über Kautionen, Reparaturen und Instandhaltung. Klare Regelungen zwischen den Mieterinnen und Mietern und der Vermieterin und dem Vermieter schützen alle Beteiligten vor falschen Erwartungen und finanziellen Nachteilen.

Tipps:

Regelungen zu Umbaumaßnahmen seitens der Mieterin/des Mieters

- Klärung der Zuständigkeiten für Gartenpflege, Pflege der Außenanlagen, Räum- und Streudienst im Winter, Instandhaltung und Reparaturen (z. B. Garten, Küche)
- Informationen über mögliche Zuschüsse zur Wohnraumanpassung

über Pflege- und Krankenkassen und Sozialhilfeträger einholen

- Abschluss einer Hausrats- und Haftpflichtversicherung (letztere sollte jede Mieterin/jeder Mieter individuell abschließen)

(vgl. Anhänge: Fördermöglichkeiten und Mustermietvertrag)

Wechsel von Mieterinnen und Mietern

Ambulant betreute Wohngemeinschaften werden zum speziellen Zweck des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in einem gemeinsamen Haushalt sowie der gemeinsamen Inanspruchnahme externer Pflege- und/oder Betreuungsleistungen für hilfsbedürftige Menschen – oft auch für eine spezielle Zielgruppe (z. B. Menschen mit Demenzerkrankung) – gegründet. Die Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter bzw. der Träger organisieren nach den Bedürfnissen der Gemeinschaft Art und Umfang der pflegerischen und/oder betreuenden Dienstleistungen.

Ein Wechsel beinhaltet somit u. U. nicht nur einen befristeten Mietausfall, sondern kann sich auch auf den Umfang und die Finanzierung von organisierten Dienstleistungen auswirken. So gilt es zeitnah neue Mieterinnen und Mieter zu finden. Diese sollten auch zu den bereits bestehenden Mitgliedern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft „passen“. Stark gemischte Gemeinschaften (z. B. hoher Altersunterschied, Menschen mit fortgeschrittener Demenzerkrankung gemeinsam mit rein körperlich eingeschränkten, pflegebedürftigen Menschen) können die Planung des Alltags und das Zusammenleben durch stark unterschiedliche Bedürfnisse belasten. Andererseits besteht vor allem seitens der Vermieterin/des Vermieters, aber auch von Seiten der Dienstleister, ein Interesse, mögliche Mietausfälle bzw. Einnahmeverluste zu verhindern bzw.

so niedrig wie möglich zu halten. Um Ein- und Auszüge neuer Mieterinnen und Mieter für alle Beteiligten so reibungslos wie möglich zu gestalten, ist eine partnerschaftliche Kooperation zwischen Vermieterin und Vermieter und dem Gremium der Selbstbestimmung bzw. dem Träger sehr wichtig und hilfreich.

Tipps:

- Es sollte ein Mitspracherecht des Gremiums der Selbstbestimmung bei der Neuvermietung frei gewordener Räumlichkeiten in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft eingeräumt werden. Gemeinsam festgelegte Regeln (Vorschlagsrechte und Fristen) mit der Vermieterin/dem Vermieter erleichtern die Abstimmung und die Neuvermietung. Hier empfiehlt sich der Abschluss einer Rahmenvereinbarung zwischen Vermieterin/Vermieter und dem Gremium der Selbstbestimmung.
- Es sollte ein Verfahren entwickelt werden, wie neue Mieterinnen und Mieter gefunden werden können. Gleiches gilt für die Begleitung und Organisation von Einzügen (z. B. Probewohnen).

(vgl. Anhang: Musterrahmenvereinbarung mit dem Vermieter)

Gremium der Selbstbestimmung im Mietverhältnis

Für die Anerkennung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft im Sinne des Art. 2 Abs. 4 i. V. m. Art. 22 PflWoqG ist es Voraussetzung, dass sich die Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige oder gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter zu einem (Beratungs- und Entscheidungs-) Gremium der Selbstbestimmung zusammenschließen. Ausschließlich der vorgenannte Personenkreis ist im Gremium der Selbstbestimmung stimmberechtigt. Die

Aufgabe dieses Gremiums der Selbstbestimmung liegt darin, das Leben in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft zur Zufriedenheit und nach den Bedürfnissen der hilfs- und pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter zu gestalten bzw. im Falle einer Trägersteuerung gemeinsam mit dem Träger in Form eines permanenten Dialogs das Alltagsleben innerhalb der Wohngemeinschaft zu bestimmen (Mitwirkungsmöglichkeit). Eine schriftliche, verbindliche Vereinbarung regelt die Grundlagen des Zusammenlebens (z. B. Organisation der Dienstleistungen, Ein- und Auszug) und garantiert die Handlungsfähigkeit des Gremiums der Selbstbestimmung.

(vgl.: Punkt 3. Gesetzliche Vorgaben und Punkt 5.2.1 Vereinbarung/Vertrag)

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass in ambulant betreuten Wohngemeinschaften neben dem Mietvertrag auch eine Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung existieren muss, die das Leben innerhalb der Gemeinschaft regelt. Die einzelnen Mieterinnen und Mieter können Rechte aus ihrem Mietverhältnis an das Gremium der Selbstbestimmung abtreten (z. B. Tierhaltung). Derartige zusätzliche Rechte werden in der Regel von allen Mieterinnen und Mietern gemeinschaftlich wahrgenommen und sollten somit zwischen dem Gremium der Selbstbestimmung und der Vermieterin/dem Vermieter ausgehandelt werden. In diesen Fällen sind Mietvertrag und Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung miteinander verbunden, was in beiden Dokumenten zum Ausdruck kommen muss. Empfohlen wird daher, die in den Anhängen vorgestellten Muster umzusetzen.

(vgl. Anhänge: Mustervereinbarung für das Gremium der Selbstbestimmung (Gesellschaftsvertrag), Mustermietvertrag und Musterrahmenvereinbarung mit dem Vermieter)

- **Im Mietvertrag**

Der Mietvertrag sollte einen Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme an einem Gremium der Selbstbestimmung und auf eine bestehende Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung enthalten (z. B.: „Jedes Mitglied der ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder stellvertretend für sie oder ihn eine gesetzliche Vertreterin bzw. ein gesetzlicher Vertreter, ist Mitglied im Gremium der Selbstbestimmung, dessen Rechte und Pflichten eine gesonderte Vereinbarung regelt.“).

- **Verbunden mit dem Mietvertrag**

Eine eigenständige Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung sollte bei Mietvertragsabschluss ebenfalls unterzeichnet werden (Gesellschaftsvertrag). Ist das Gremium der Selbstbestimmung als Verein organisiert, sollte mit dem Mietvertrag ein Vereinseintritt erfolgen. Bei trägergesteuerten Wohngemeinschaften ist es zulässig Miet-, Pflege- und Betreuungsvertrag in einem Dokument zu vereinen. Es gilt dann das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz.

- **Rahmenvereinbarung zwischen Vermieterin/Vermieter und Gremium der Selbstbestimmung**

Möchte die Vermieterin/der Vermieter im Mietvertrag nicht auf eine (vielleicht noch zu entwickelnde) Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung Bezug nehmen, so besteht die

Möglichkeit, notwendige Regelungen (vor allem zur Aufnahme neuer Mieterinnen und Mieter) in einer Rahmenvereinbarung zwischen dem Gremium der Selbstbestimmung und Vermieterin/Vermieter festzuhalten. Welche Variante bzw. Kombination gewählt wird, hängt häufig davon ab, ob bei Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft der Entwurf einer Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung bereits vorliegt. Aus dem Mietvertrag muss auf jeden Fall eindeutig hervorgehen, dass es sich um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft (möglichst mit Nennung der Zielgruppe) handelt. Zukünftige Mieterinnen und Mieter sind alle bestehenden Vereinbarungen und Regelungen der ambulant betreuten Wohngemeinschaft vor dem Einzug vorzulegen, um transparent aufzuzeigen, wie die Selbstbestimmung umgesetzt wird und welche Regelungen für das Leben und Wohnen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft entwickelt wurden.

Tipps:

- Sicherung einer Rechtsberatung und eines Rechtsschutzes (z. B. Mitgliedschaft in einer Rechtsschutzversicherung und/oder Mieterschutzbund)
- Bildung eines gemeinschaftlichen Rücklagenkontos, nicht nur zur Mietausfallkompensation, sondern auch um mögliche Reparaturen, Instandhaltungen und Ersatz von Ausstattung (z. B. Waschmaschine) finanzieren zu können.



4.2. Gremium der Selbstbestimmung

Der Wunsch nach Selbstbestimmung und persönlicher Gestaltung des eigenen Lebens bleibt unabhängig vom Alter oder dem Hilfs- und Pflegebedarf bestehen. Für das Selbstwertgefühl und die Lebensqualität älterer Menschen ist dies von zentraler Bedeutung. Aus diesem Wunsch heraus hat sich unter anderem auch die alternative Wohnform der ambulant betreuten Wohngemeinschaft entwickelt. Sie stellt eine nutzergesteuerte Wohn- und Betreuungsform dar.

Das Herz einer solchen Wohnform bildet somit das sogenannte Gremium der Selbstbestimmung. Mitglied in diesem wird jede Mieterin und jeder Mieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft durch ihren/seinen Einzug. Sind Mieterinnen und Mieter nicht mehr in der Lage, sich selbst zu vertreten, bleiben sie Mit-

glied im Gremium der Selbstbestimmung. Ihre Rechte und Pflichten werden dann von ihren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern bzw. bevollmächtigten Bezugspersonen (Angehörige, gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer) wahrgenommen. Spätestens mit dem Einzug, besser noch in der Gründungsphase, konstituiert sich das Gremium der Selbstbestimmung. Hauptaufgabe der Mitglieder des Gremiums der Selbstbestimmung ist es, uneingeschränkt die Bedürfnisse und Interessen sowohl der einzelnen Mieterinnen und Mieter, als auch der ganzen Gruppe wahrzunehmen und gemeinschaftlich umzusetzen.

(vgl.: Punkt 3. Gesetzliche Vorgaben)

Neben den notwendigen organisatorischen Aspekten bietet das Gremium der Selbstbestimmung auch

- gegenseitige Entlastung bei den Aufgaben und der Verantwortung,
- gegenseitigen Schutz vor Überforderung der Beteiligten,
- Entwicklung von Ideen und Lösungsmöglichkeiten,
- Erlernen und Ausprobieren von Neuem in der Gemeinschaft,
- Erleben und Stärken von Gemeinschaftsgefühlen.

4.2.1. Vereinbarung / Vertrag

Eine Vereinbarung in Schriftform ist unabhängig von der Rechtsform in jedem Fall empfehlenswert, sowohl zur transparenten Darstellung der Klärungs- und Entscheidungsprozesse, als auch für eine strukturierte Verbindlichkeit aller Beteiligten. Diese Vereinbarung kann als „Gründungsakt“ des formellen Zusammenschlusses der stimmberechtigten Mieterinnen und Mieter bzw. ihrer gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft verstanden werden.

4.2.2. Rechtsform

Die Bildung eines Gremiums ist ein wichtiger Schritt zur Selbstorganisation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, aber es benötigt eine gewählte Rechtsform. Art und Umfang möglicher Haftung, die Rechtsbeziehung der einzelnen Mitglieder untereinander sowie die Rechtsbeziehung des Gremiums der Selbstbestimmung nach außen hin sollen hierdurch geregelt werden. Die hier in Frage kommenden Rechtsformen sind die GbR (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts) oder der Verein (nicht eingetragen oder eingetragen).

4.2.2.1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Bei der Gründung einer GbR im Sinne der §§ 705 ff. BGB werden die Mitglieder des Gremiums der Selbstbestimmung (alle Mieterinnen und Mieter) Gesellschafterinnen und Gesellschafter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Alle Verträge, die die ambulant betreute Wohngemeinschaft schließt (z. B. Kaufverträge), können nur durch alle Gesellschafterinnen und Gesellschafter gemeinsam abgeschlossen werden. Grundsätzlich sind Entscheidungen nur mit Zustimmung aller möglich. Andere Entscheidungsformen – wie z. B. die Vertretungsbefugnis eines bestimmten Mitglieds nach außen – können vom Gremium der Selbstbestimmung vertraglich vereinbart werden.

Entstehen Schulden oder Rechtsansprüche aus vom Gremium der Selbstbestimmung geschlossenen Verträgen (z. B. Arbeitsverträge), so **haften alle Mitglieder** des Gremiums der Selbstbestimmung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft nach außen unbeschränkt, **auch mit ihrem Privatvermögen**. Es bestehen Ausgleichsansprüche gegen die anderen Gesellschafter. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sollte möglichst wenige, bzw. nur ausgewählte Verträge abschließen, um Haftungsrisiken zu vermeiden. Miet-, Pflege- und Betreuungsverträge sollten deshalb von jeder Mieterin und jedem Mieter selbst geschlossen werden und nicht vom Gremium der Selbstbestimmung. Das Gremium sollte zudem in einer GbR nicht als Arbeitgeber auftreten.

Es ist anerkannt, dass bei einem Eintritt in eine GbR, hier also durch Einzug einer Mieterin/ eines Mieters und Unterzeichnung der Vereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung, auch eine Haftung für bereits bestehende Schulden erfolgt. Aus diesem Grund sollte man sich beim Einzug nach den bereits durchgeführten Geschäften und eventuellen Verbindlichkeiten

erkundigen. Eine GbR ist rechtsfähig, d.h. sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden. Das ist aber weitgehend unerheblich, weil sie im Rechtsverkehr nach außen hin wohl kaum auftreten wird. Höchstens rechtliche Auseinandersetzungen im Innenverhältnis wären denkbar.

Tipp:

Grundsätzlich ist die GbR als vorzugswürdige Rechtsform für das Gremium der Selbstbestimmung anzusehen. Die Gründung einer GbR ist einfacher zu handhaben als die Gründung eines Vereins. Es genügt hierfür, dass alle Mitglieder einen Gesellschaftsvertrag unterschreiben. Steuerrechtlich gesehen tritt das Handeln der GbR nicht in Erscheinung, wenn sie sich ausschließlich auf den Zweck des Zusammenlebens der Mieterinnen und Mieter in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft beschränkt. Zwar werden i.d.R. Beiträge jedes Gremienmitglieds notwendig sein, um Anschaffungen, die der gemeinsamen Lebensführung dienen, aus einer gemeinsamen Haushaltskasse tätigen zu können (Sammlung dieser finanziellen Mittel auf einem Treuhandkonto wird empfohlen). Hierdurch tritt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts aber nicht als Unternehmer nach außen hin auf. Dies sollte im Gesellschaftsvertrag auch klargestellt werden, etwa durch folgende Formulierung: „Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter ist verpflichtet, monatlich einen Beitrag von xxx Euro (z.B. 100 Euro pro Person und Monat) in die Haushaltskasse zu zahlen, der ausschließlich dazu dient, die GbR in die Lage zu versetzen, sich in Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks zu betätigen.“ Dieser Passus weist darauf hin, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausschließlich das alltägliche Zusammenleben in der Wohngemeinschaft regelt und keiner anderen Funktion dient.

Im Innenverhältnis kann zudem ein Haftungsausschluss für den Fall vereinbart werden, dass der Schaden eindeutig nicht vom Unterzeichner zu vertreten ist. Dieser Haftungsausschluss wirkt dann aber nur im Innenverhältnis zwischen den Mitgliedern der GbR. Die Formulierung könnte in etwa folgendermaßen lauten: „Die gesamtschuldnerische Haftung ist ausgeschlossen, wenn der jeweilige Schaden von der Unterzeichnerin/dem Unterzeichner nicht zu vertreten ist. Dieser Haftungsausschluss wirkt ausschließlich im Innenverhältnis der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.“

4.2.2.2. Vereinsformen

Vgl. hierzu auch folgende Literatur:

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
„Rund um den eingetragenen Verein (e.V.)“, 4. Auflage 2024,
www.bestellen.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
„Steuertipps für Vereine“, 18. Auflage, März 2024, www.bestellen.bayern.de

Hanns Seidel Stiftung „Grundlagen der Vereinspraxis“
8. Auflage, 2020,
<https://www.hss.de/publikationen/grundlagen-der-vereinspraxis-pub1624/>

Von einer Vereinsgründung ist i.d.R. aufgrund des erheblich größeren Umfangs abzuraten. Im Einzelfall kann diese jedoch sinnvoll sein, wenn es sich um einen eingetragenen Verein handelt, der als Vermieter oder Arbeitgeber auftritt. Des Weiteren ist eine Vereinsgründung hilfreich, wenn es sich um einen gemeinnützigen Verein handelt, denn dann können ohne steuerrechtliche Relevanz Spenden gesammelt werden. Ein Verein ist allerdings nie gemeinnützig, wenn

sich sein Zweck ausschließlich auf die Interessen seiner Mitglieder beschränkt. Es reicht also nicht aus, wenn der Vereinszweck darin besteht, das Leben in der Wohngemeinschaft zu fördern. Vielmehr muss der Verein dann auch die Allgemeinheit fördern. Gemeinnützigkeit könnte z. B. dann vorliegen, wenn pflegebedürftige Personen, die nicht in der Wohngemeinschaft leben, stundenweise die Wohngemeinschaft besuchen dürfen, damit deren pflegende Angehörige entlastet werden. Dies könnte etwa z. B. im Rahmen regelmäßiger gemeinsamer Aktivitäten (Singen, Basteln, Gesellschaftsspiele etc.) der Fall sein. Des Weiteren könnte ein derartiger Verein regelmäßige Stammtische, Feste oder Ausflüge veranstalten, an denen auch andere pflegebedürftige Menschen in der Gemeinde und deren Angehörige teilnehmen dürfen. Entscheidend ist immer der jeweilige Sachverhalt. In jedem Fall sollte vor einer Vereinsgründung entsprechender Rechtsrat eingeholt werden.

Nichteingetragener Verein

Wie der Name schon sagt, handelt es sich beim nicht eingetragenen Verein um einen Verein, der nicht in das Vereinsregister eingetragen ist. Für den nicht eingetragenen Verein gelten gem. § 54 Satz 1 BGB die Vorschriften über die Gesellschaft entsprechend.

Eingetragener Verein

Ein eingetragener Verein (Abkürzung: e. V.) ist ein Verein, der in das Vereinsregister des jeweils zuständigen Amtsgerichts eingetragen ist. Die – mindestens sieben – Gründungsmitglieder einigen sich auf eine Vereinssatzung. Sie bestätigen diese durch ihre Unterschrift unter die Satzung. In dieser Gründungsversammlung werden auch die Vorstandsmitglieder gewählt. Mit einer notariell beglaubigten Eintragung hat der Verein die Rechtsfähigkeit erlangt.

Der Vorteil bei einer Ausgestaltung des Gremiums der Selbstbestimmung als Verein könnte in einer Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch

das jeweils zuständige Finanzamt bestehen. Das Problem in der Praxis ist hier jedoch die Feststellung der Selbstlosigkeit der Tätigkeiten des Vereins. Die bloße Organisation des Zusammenlebens der Mieterinnen und Mieter innerhalb des Gremiums der Selbstbestimmung ist hierfür nicht ausreichend, da dann nur die Vereinsmitglieder selbst von den Tätigkeiten des Vereins profitieren. Der Verein müsste also Aufgaben übernehmen, die das Allgemeinwohl fördern und zum Beispiel in das Leben der Gemeinde, in der sich die ambulant betreute Wohngemeinschaft befindet, hineinwirken. Vor der Gründung eines derartigen gemeinnützigen Vereins sollte in jedem Fall anwaltlicher Rechtsrat eingeholt werden.

Zwar haften die Vereinsmitglieder für die Tätigkeit ihres eingetragenen Vereins nicht selbst, sondern zusätzlich zum Verein nur der jeweilige Vorstand, wenn dieser pflichtwidrig handelt. Das Haftungsproblem lässt sich aber letztlich im Rahmen einer GbR genauso gut lösen, wenn man die Tätigkeit der Gesellschaft ausschließlich auf das Innenverhältnis des Gremiums der Selbstbestimmung und somit auf das gemeinschaftliche Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter beschränkt (vgl. 5.2.2.1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) S. 30).

Für welche Rechtsform man sich auch entscheidet, wichtig ist, dass grundlegende Entscheidungen des Wohnens und Lebens (z. B. gemeinsame Anschaffungen, Organisation der Dienstleistungen) gemeinschaftlich beschlossen werden und grundsätzlich der Zustimmung des Gremiums bedürfen. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften sollten diese Angelegenheiten in einem intensiven Dialog zwischen dem Träger und dem Gremium der Selbstbestimmung einvernehmlich geregelt werden.

Regelmäßige Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung und darüber geführte schriftliche Protokolle tragen zur Transparenz und Verbindlichkeit bei.

4.2.3. Eröffnung eines gesonderten Kontos für die ambulant betreute Wohngemeinschaft

In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft entstehen natürlich auch Kosten für Lebensmittel und andere Verbrauchsgüter des täglichen Lebens. Die Höhe des dafür (monatlich) der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Betrages wird von den Mitgliedern des Gremiums der Selbstbestimmung festgelegt. Der festgelegte Betrag wird im Regelfall monatlich von den Mitgliedern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft auf ein vom Gremium der Selbstbestimmung verwaltetes Bankkonto (meist auf den Namen der ambulant betreuten Wohngemeinschaft) überwiesen. Es sind sowohl GbR, eingetragener und nichteingetragener Verein rechtsfähig. Beim eingetragenen Verein erfolgt

in der Regel die Einrichtung eines Vereinskontos. Die GbR wird, da es sich nicht um ein Geschäftskonto handelt, oftmals kein Konto eröffnen können, in diesem Fall empfiehlt sich, ein Treuhandkonto über eine langfristig mit der ambulant betreuten Wohngemeinschaft verbundene Person/Institution einzurichten. Dieses könnte z. B. von der Gremiumssprecherin/dem Gremiumssprecher oder vom Kassenwart des Gremiums eröffnet werden. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften kann ein derartiges Konto auch auf den Namen des Trägers laufen. Die Gründung eines gesonderten Kontos für die ambulant betreute Wohngemeinschaft empfiehlt sich nicht nur zur Verwaltung der Haushaltskasse, sondern je nach gewünschtem Umfang z. B. auch zur Bildung von Rücklagen für Neuanschaffungen, Feste, Moderation etc.



4.2.4. Unterstützung durch externe Moderation

In der Gründungsphase einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft hat sich eine zeitlich begrenzte Begleitung beim Aufbau des Gremiums der Selbstbestimmung durch neutrale Dritte (Moderation) als sinnvoll erwiesen. Aber auch für die bereits bestehende ambulant betreute Wohngemeinschaft kann die Unterstützung durch moderierende Assistenz von außen – gerade auch bei Konfliktfällen – punktuell sehr hilfreich sein. Die externe Moderation begleitet das Gremium der Selbstbestimmung bei der Klärung von Organisations- und Alltagsfragen für die ambulant betreute Wohngemeinschaft, sowie bei internen Anliegen. Dabei lernen die einzelnen Mitglieder des Gremiums der Selbstbestimmung ihre Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft auszuüben, während gleichzeitig die Gemeinschaftsbildung unterstützt wird.

Eine neutrale Moderation ist gewährleistet, wenn die Moderatorin bzw. der Moderator keine persönlichen Interessen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft vertritt, d. h., wenn sie/er unabhängig von Vermieterin und Vermieter und Dienstleistungsanbietern agiert. Eine Moderation sollte den Entscheidungen des Gremiums der Selbstbestimmung (und den daraus folgenden Auswirkungen) wirtschaftlich und rechtlich neutral gegenüberstehen.

Für die Durchführung einer Moderation empfehlen sich:

- Erstellung einer Zielvereinbarung hinsichtlich der Moderationsarbeit (z. B. Dauer, Häufigkeit, Themen bzw. Aufgaben, Methoden, Kosten); Als über eine klassische hinausgehende Aufgabe können z. B. auch die Organisation der Öffentlichkeitsarbeit oder die Funktion als Ansprechpartner für weitere Interessenten möglich sein.
- Folgende Fähigkeiten und Kompetenzen sind hilfreich:
 - Verständnis und Berücksichtigung der Interessenlagen der unterschiedlichen Akteure aus dem Blickwinkel der Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzliche Vertreter
 - Fachliche Kenntnisse in Gesprächsführung, Leitung von Gruppenprozessen und Konfliktberatung
 - Fachliche Kenntnisse über spezifische Pflege- und ggf. Betreuungsbedürfnisse der Mieterinnen und Mieter

Tipps:

- Sicherung der Finanzierung für externe Moderation (z. B. Rücklagenkonto, Spenden, staatliche Förderung, Wohngruppenzuschlag)
- Kontakt zu möglichen Personen oder Institutionen, welche Beratung anbieten (z. B. Unterstützungsvereinen, Seniorenberaterinnen und Seniorenberatern, spezifischen Fachberatungsstellen).
- Entwicklung eines Konfliktplans: Welche Konflikte könnten auftreten? Wie lassen sich Problemsituationen entschärfen? Wann ist es notwendig, eine externe Moderation hinzuzuziehen?

(vgl. Anhang: Fördermöglichkeiten)

4.3. Dienstleistungen

4.3.1. Grundlagen

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft gründet sich mit dem Zweck, hilfs- und pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Nutzung externer Pflege- und/oder Betreuungsleistungen zu ermöglichen.

Freie Wählbarkeit der Dienstleistungsanbieter

In Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 PflWoqG wird für selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaften festgeschrieben, dass die freie Wählbarkeit der Pflege- und Betreuungsdienstleistungen nicht eingeschränkt werden darf. Dafür ist die Trennung von Mietvertrag und Dienstleistungsverträgen erforderlich. Für die Mieterinnen und Mieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft besteht daher die Möglichkeit, den oder die Dienstleistungsanbieter zu wechseln, ohne aus der Wohnung ausziehen zu müssen. Die freie Wählbarkeit ist bei trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften je nach Konstellation nur eingeschränkt gegeben. Nimmt z. B. ein Träger, der gleichzeitig Vermieter ist, nur Aufgaben der hauswirtschaftlichen Versorgung wahr, kann der Pflege- und Betreuungsdienst ohne weiteres durch das Gremium oder ggf. auch durch einzelne Mieterinnen bzw. Mieter gewechselt werden, ohne dass ein Auszug aus der Wohngemeinschaft erforderlich ist.

Gaststatus der Dienstleistungsanbieter in selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Neben der freien Wählbarkeit der Betreuungs- und Pflegedienste wird in Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 PflWoqG auch auf den Gaststatus der Dienstleistungsanbieter in einer selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft hingewiesen. Diese dürfen insbesondere keine Büroräume in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

selbst, oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zu ihr, haben. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften existiert diese Voraussetzung nicht.

Raumnutzung

Nimmt man zuhause ambulante Pflege und Betreuung in Anspruch, hält sich der externe Dienstleistungsanbieter in der Wohnung der zu pflegenden bzw. zu betreuenden Person nur auf, um die vereinbarten Leistungen zu erbringen. Da es sich bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften um privates Wohnen mit ambulanter Versorgung handelt, gilt hier derselbe Grundsatz. D.h. es dürfen deshalb Dienstleistungsanbieter auch innerhalb einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft **keine eigenen angemieteten Räume** (Büroräume) haben. Die Dienstleistungsmitarbeiter können Räume der Wohngemeinschaft insoweit nutzen, als es für ihre Anwesenheit erforderlich ist. Z. B. kann sich eine Nachtwache im Gemeinschaftsraum aufhalten, um für die Mieterinnen und Mieter verfügbar zu sein. Zudem kann der Dienstleister in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern auch vorhandenes Mobiliar wie z. B. einen Schreibtisch zur Vornahme der Dokumentation mitnutzen.

Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das Leben und die Alltagsgestaltung in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft orientieren sich an der Lebensgeschichte, den Gewohnheiten und Interessen jeder und jedes Einzelnen (z. B. Aufstehen, Zubettgehen, Essenszeiten etc.) und integrieren diese in einen gemeinschaftlichen Rahmen. Vor allem bei einer dauerhaften (24-stündigen) Betreuung von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen können Dienstleistungsanbieter (besonders wenn diese in trägergesteuerten Wohngemeinschaften gleichzeitig die Vermietung anbieten) dazu neigen, auch in ambulant betreuten Wohngemeinschaften eine „Hausherrenrolle“ zu entwickeln. Das heißt, dass der beauftragte Dienstleistungsanbieter sich wie zu Hause fühlt, die „Leitung“

der ambulant betreuten Wohngemeinschaft übernimmt und zunehmend bestimmt, „wo es lang geht“.

Dies kann in der Praxis nicht nur zu einer fremdgesteuerten Nutzung des gemeinschaftlichen Wohnraums, sondern auch zu einer Durchstrukturierung des gemeinschaftlichen Lebens führen. Die Tagesgestaltung orientiert sich u. U. dann weniger an den individuellen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter und der Gemeinschaft, sondern richtet sich mehr nach den von Dienstleistungsanbietern erwünschten Arbeitsabläufen und Dienstplänen. Eine solche Entwicklung wird unterstützt, wenn gleichzeitig die Mieterinnen und Mieter und ggf. deren Angehörige bzw. gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter sich nur zurückhaltend bis überhaupt nicht in den Pflege- und/oder Betreuungsprozess einbringen. Dies kann dann dazu führen, dass eine oder mehrere Voraussetzungen in Art. 2 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 1 bis 5 PflWoqG (Selbstbestimmung, Gaststatus etc.) nicht mehr erfüllt sind, und die Wohnform gem.

Art. 2 Abs. 4 Satz 5 PflWoqG als trägergesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft zu betrachten ist (Konsequenzen: Anwendung, des 2. Teils des PflWoqG und ggf. bauliche und personelle Vorgaben nach der AVPflWoqG, etc.). Hinzu kommt häufig mangelnde oder fehlende Kommunikation zwischen den Beteiligten.

Damit größtmögliche Normalität des Lebensalltags und die Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter gewährleistet werden, sollten alle Beteiligten

- einen respektvollen, anerkennenden und verantwortungsvollen Umgang pflegen,
- ein hohes Maß an Flexibilität und Kooperationsbereitschaft entwickeln,
- interessiertes Engagement und Teilhabe am (Alltags-) Leben der ambulant betreuten Wohngemeinschaft umsetzen.



4.3.2. Dienstleistungsbereiche

Mieterinnen und Mieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft können in den verschiedensten Bereichen der Pflege, Hauswirtschaft, Betreuung und Begleitung einen Hilfs- und Unterstützungsbedarf benötigen. Eine eindeutige Zuordnung der einzelnen Bereiche ist nicht immer möglich, da die Übergänge oft fließend sind. Dies entspricht jedoch auch dem Ansatz eines ganzheitlichen Konzepts, welches eine größtmögliche Normalität des Lebensalltags und das Recht auf Selbstbestimmung als oberstes Prinzip beinhaltet.

4.3.2.1. Pflege

Grundpflege

Wie im privaten Bereich übernimmt – sofern nicht selbst gepflegt wird – ein ambulanter Dienstleistungsanbieter die Pflege. Jede Mieterin und jeder Mieter kann seinen ambulanten Dienstleistungsanbieter frei wählen und sich von diesem auch in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft versorgen lassen. Um wirtschaftliche Synergieeffekte nutzen zu können und eine höhere Personalkontinuität zu sichern, sollte sich das Gremium der Selbstbestimmung aber auf einen Dienstleistungsanbieter einigen, der dann die Pflege/Betreuung in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft übernimmt. In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften ist diese Wahlfreiheit dann eingeschränkt, wenn der Träger die pflegerischen und betreuenden Aufgaben mit übernimmt. Jede Mieterin bzw. jeder Mieter schließt, zumeist bereits beim Einzug in die ambulant betreute Wohngemeinschaft, mit dem dort gewählten ambulanten Dienstleistungsanbieter einen Pflegevertrag ab. Gegenstand und Grundlage sind der individuelle Hilfs- und Pflegebedarf der Mieterin bzw. des Mieters. Die Leistungsabrechnung erfolgt in der Regel durch den Dienstleistungsanbieter direkt mit der zuständigen Pflege- bzw. Krankenkasse.

Behandlungspflege

Der Anspruch auf häusliche Krankenpflege (z. B. Verbandswechsel, Injektionen, Einreibungen etc.) besteht nach den gesetzlichen Vorgaben auch in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Die Leistungen werden aufgrund ärztlicher Verordnung erbracht, die der Krankenkasse zur Genehmigung einzureichen ist. Eine Abrechnung mit der gesetzlichen Krankenkasse ist nur durch zugelassene ambulante Dienstleistungsanbieter möglich.

4.3.2.2. Hauswirtschaftliche Versorgung

Art und Umfang der notwendigen hauswirtschaftlichen Leistungen (Putzen, Einkaufen, Kochen, Wäsche) richtet sich nach dem Bedarf, den Wünschen und den vorhandenen zeitlichen und finanziellen Ressourcen der hilfs- und pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern oder bevollmächtigten Bezugspersonen (Angehörige, Betreuerinnen und Betreuer). Eine Kostenersparnis kann durch Eigenleistungen von den Mieterinnen und Mietern und deren Angehörigen erzielt werden.

Wenn der Dienstleistungsanbieter diese Leistungen übernimmt, werden in der Regel auch bei Vorliegen eines Pflegegrades Zuzahlungen notwendig, da die Beträge der Pflegekassen für eine umfangreiche hauswirtschaftliche Versorgung zumeist nicht ausreichen. Ebenso steht die Möglichkeit offen, auf externe Dienstleistungen wie z. B. Essen auf Rädern zuzugreifen, wenn das Gremium der Selbstbestimmung das so beschließt.

Die Gemeinschaft kann auch durch die Zusammenfassung mehrerer Leistungen (z. B. Einkauf, Putzen) welche alle Mieterinnen und Mieter benötigen, Kosten sparen und Dienstleistungsanbieter beauftragen oder Personal (z. B. Reinigungskraft) selbst beschäftigen. Selbst beschäftigtes Personal sollte einen Dienstvertrag gemäß § 611 BGB erhalten in dem Rechte und

Pflichten des Arbeitnehmers, wie konkrete Aufgaben, Vergütung, Arbeitszeiten und Urlaubsansprüche detailliert geregelt sind (Vertragsmuster z. B. unter <https://www.juraforum.de/muster-vorlagen/arbeitsvertrag> abrufbar).

Stellen alle Mieterinnen und Mieter eine Arbeitskraft gemeinschaftlich an, haften jede Mieterin und jeder Mieter diesbezüglich mit ihrem gesamten Vermögen, sofern sich das Gremium als GbR organisiert hat. Deshalb sind individuelle Verträge, die jede Mieterin und jeder Mieter separat schließen, trotz möglicherweise höherer Kosten, grundsätzlich vorzugswürdig. Sollte bei gemeinschaftlicher Beauftragung ein Haftungsausschluss gewünscht sein, muss die Rechtsform des eingetragenen Vereins gewählt werden.

4.3.2.3. Betreuung

Unter dem Begriff der Betreuung sind alle Tätigkeiten, welche nicht unmittelbar die Pflege und diverse Anteile an Hauswirtschaft sowie notwendige Anwesenheitszeiten von Personen am Tag und/oder in der Nacht betreffen, gemeint. Der Umfang der Betreuung kann, je nach dem Bedarf der Mieterinnen und Mieter, für Stunden, für den ganzen Tag und/oder für die Nacht (in Präsenz oder Bereitschaft) erforderlich sein.

Grundsätzlich gibt es in selbstgesteuerten und in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften konkrete Qualitätsanforderungen zur Gewährleistung der Betreuung der Mieterinnen und Mieter. Hiernach muss das Personal der Dienste so eingesetzt werden, dass eine angemessene fachliche Qualität der Betreuung gewährleistet ist. Zur Erfüllung der Qualitätsanforderung trägergesteuerter ambulant betreuter Wohngemeinschaften muss ausreichend fachlich geeignetes Personal eingesetzt werden. In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften ab sechs Personen muss zur Unterstützung der gemeinschaftlichen Lebensführung sowie zur

Betreuung der Mieterinnen und Mieter in der Regel eine Pflege- oder Betreuungskraft anwesend sein. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt bedarfs- und konzeptabhängig. So kann es für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit der Zielgruppe „Demenz“ beispielsweise sinnvoll sein, dass tagsüber zwei oder mehr Präsenzkkräfte anwesend sind, die die Mieterinnen und Mieter bei der Bewältigung ihres Alltags unterstützen, während nachts lediglich eine Präsenzkraft verfügbar ist. In ambulant betreuten Wohngemeinschaften mit der Zielgruppe „Außerklinische Intensivpflege“ sollte hingegen für jeweils zwei bis drei Mieterinnen und Mieter eine Pflegefachkraft zuständig sein. In selbstgesteuerten Wohngemeinschaften entscheiden über den Personalschlüssel grundsätzlich die Mieterinnen und Mieter. In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften der außerklinischen Intensivpflege muss (vgl. AV PflWoqG) eine Fachkraft aus dem Bereich der Pflege ständig anwesend sein.

Ob und in welcher Form und welchem Umfang zusätzlich zu den Pflegeleistungen auch Hauswirtschafts- und Betreuungsleistungen notwendig sind, richtet sich vor allem nach dem Bedarf der Mieterinnen und Mieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Es gibt unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten, um eine Alltagsgestaltung und Versorgung in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sicher zu stellen:

- Durch Betreuungsleistungen der Angehörigen, den Einsatz von Ehrenamtlichen aus Helferkreisen (z. B. stundenweise Besuchsdienste) lassen sich nicht nur Kosten sparen und familiäre sowie soziale Kontakte erhalten, sondern auch gegebenenfalls kleinere Betreuungseinheiten abdecken.
- Beim Alles aus einer Hand-Modell übernimmt ein ambulanter Dienstleistungsanbieter neben der Pflege auch die notwendigen

Betreuungsleistungen (hauswirtschaftliche Versorgung, bis zu einer 24-Stunden-Anwesenheit). Der Vorteil besteht in der fachlichen Begleitung und der Übernahme und Sicherung der Personalorganisation. Andererseits kann ein solches „Rund-um-Sorglos-Paket“ auch zu höheren Kosten führen. Diese können entstehen, wenn der Dienstleistungsanbieter hinsichtlich der notwendigen Mitarbeiteranzahl viele (teure) examinierte Fachkräfte statt (kostengünstigere) Hilfskräfte (z. B. Haushaltshilfen) einsetzt.

- Das Gremium der Selbstbestimmung kann, unabhängig von ambulanten Dienstleistungsanbietern, zentrale Bezugspersonen (z. B. Präsenzkkräfte, Haushaltshilfen) für die Betreuung einstellen, wobei hier dann alle zu einem Arbeitsverhältnis (z. B. Urlaubs- und Krankheitsvertretungen) notwendigen

Regelungen vom Gremium der Selbstbestimmung oder, falls vorhanden, einem Träger übernommen werden müssen.

Als Präsenzkkräfte (auch Alltagsbegleiterinnen und Alltagsbegleiter genannt) einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft werden die anwesenden Bezugspersonen bezeichnet. Sie verbinden ggf. sozialpflegerische Aufgaben mit hauswirtschaftlichen Tätigkeiten und erfüllen bei Bedarf grundpflegerische Aufgaben. Vor allem in ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung sollten die dort eingesetzten Präsenzkkräfte zum Thema Demenz qualifiziert sein. Dies betrifft insbesondere das Krankheitsbild und den Umgang mit Menschen mit Demenz. Entsprechendes Basis-Wissen wird z. B. von lokalen Trägern (wie der Alzheimer Gesellschaft) angeboten.



Tipps:

- Neben Eigenleistungen der Angehörigen sollte auch die Einbindung von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern angestrebt werden. Möglich wäre ebenfalls die Einbeziehung von Personen, die einen Bundesfreiwilligendienst oder ein freiwilliges soziales Jahr leisten.
- Eine enge Zusammenarbeit und gute Koordination (z.B. gemeinsame Besprechungen) aller ambulanten Dienstleistungsanbieter sowie sonstiger Akteure in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft (z.B. Präsenzkkräfte, Hauswirtschaftskräfte, Ehrenamtliche) ist notwendig.

(vgl.: Punkte 5.3.3 Organisation von Dienstleistungen und Kostenersparnis durch Bündelung und Poolen von Leistungen; Anhang: Muster-Betreuungsvertrag)

4.3.3. Organisation der Dienstleistungen

Die Mieterinnen und Mieter einigen sich im Gremium der Selbstbestimmung einer selbst-gesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft nach Prüfung der individuellen Bedürfnisse darüber, entweder keine gemeinsamen oder aber gemeinsame Dienstleistungsanbieter in Anspruch zu nehmen. In der Regel wird sich das Gremium aber auf einen gemeinsamen Dienstleister verständigen, um Synergieeffekte zu erzielen. Werden gemeinsame Dienstleistungen in Anspruch genommen, muss das Gremium der Selbstbestimmung

- den notwendigen Hilfs- und Betreuungsbedarf ermitteln,

- den/die geeigneten Dienstleistungsanbieter auswählen und
- entscheiden, welche Dienstleistungen (Art) in welchem Umfang von welchen Anbietern in Anspruch genommen werden.

Für Dienstleistungen, die nicht gemeinsam beschlossen und vergeben wurden, kann jede Mieterin und jeder Mieter bzw. deren Angehörige oder gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter die von ihr bzw. ihm gewünschten Dienstleistungsanbieter in den von ihr/ihm gewünschten Umfang beauftragen.

Für Dienstleistungen, für die eine Einigung auf **einen** Dienstleistungsanbieter erfolgt ist, bestehen folgende Möglichkeiten der Beauftragung:

Pflege:

In der Regel schließen die Mieterinnen und Mieter für die individuelle Pflege Einzelverträge mit dem gemeinschaftlich ausgewählten Anbieter ab.

Hauswirtschaftliche Versorgung:

Soweit das Gemeinschaftsleben bzw. Gemeinschaftsräumlichkeiten betroffen sind, empfiehlt sich eine gemeinsame Organisation der Hauswirtschaft. Das Gremium der Selbstbestimmung sollte den Umfang sowie die Art der Aufgaben klar festlegen.

Betreuung:

Jede einzelne Mieterin bzw. jeder einzelne Mieter schließt einen **einzelnen Vertrag** mit dem vom Gremium der Selbstbestimmung gewählten Dienstleistungsanbieter für die Betreuung. Möglich wäre auch, dass das Gremium der Selbstbestimmung die Organisation der Betreuung beauftragt.

Darüber hinaus ist auch eine Einigung auf einen Dienstleistungsanbieter denkbar, der alle Bereiche abdeckt („Alles aus einer Hand-Prinzip“).

Je nach Einigung schließen hier jede einzelne Mieterin bzw. jeder Mieter jeweils mehrere Verträge hinsichtlich aller notwendigen Leistungen (Betreuung, Hauswirtschaft werden i.d.R. im Betreuungsvertrag gesichert, individuelle Pflege im Pflegevertrag) mit dem gewählten Dienstleistungsanbieter ab, oder das Gremium der Selbstbestimmung schließt einen **Sammelvertrag** für die Bereiche Betreuung und hauswirtschaftliche Versorgung für alle ab. Die letztgenannte Variante ist wegen des hohen Haftungsrisikos nur zu empfehlen, wenn das Gremium als eingetragener Verein organisiert ist, der ohne Haftungsrisiko für die einzelnen Mieterinnen und Mieter als Arbeitgeber fungieren kann.

Welche Kombinationen umgesetzt werden, richtet sich nach

- dem Bedarf und den Wünschen der Mieterinnen und Mieter,
- dem rechtlichen Organisationsgrad des Gremiums der Selbstbestimmung und
- dem Leistungsangebot der lokal verfügbaren externen Betreuungsangebote und Dienstleistungsanbieter.

4.3.4. Wahl von Dienstleistungsanbietern

Im Regelfall sind mit Initiierung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft durch den Initiator bereits mögliche Optionen für Pflege-/Betreuungsanbieter festgestellt. Das Gremium der

Selbstbestimmung hat in selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften jederzeit die Möglichkeit auszuwählen und auch bereits tätige Dienste zu kündigen.

Das Gremium der Selbstbestimmung stellt den Bedarf zu Art und Umfang der notwendigen Dienstleistungen fest. Gegebenenfalls kann es sich neu auf die Suche nach möglichen Dienstleistungsanbietern begeben. Das Gremium der Selbstbestimmung sollte immer darauf achten, dass nur Dienstleistungsanbieter bzw. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beauftragt werden, die über eine – für ihren jeweiligen Tätigkeitsbereich – ausreichende Qualifikation verfügen.

Tipps:

- Verträge sollten grundsätzlich auf unbestimmte Zeit und schriftlich abgeschlossen werden.
- Bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs, sollte der Dienstleistungsanbieter eine entsprechende Anpassung des Vertrages anbieten.
- Eine Kündigung des Vertrages sollte für den Dienstleistungsanbieter nur aus wichtigem Grund ermöglicht werden.
- Pflegeverträge sollten eine einmonatige und Betreuungsverträge sollten maximal eine dreimonatige Kündigungsfrist haben.

(vgl. Anhang: Muster-Betreuungsvertrag)

5. Finanzierung und Kosten

5.1. Kostenersparnis durch Bündelung und Poolen von Leistungen

Bündelung

Der Vorteil einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft besteht darin, dass unabhängig vom individuellen Pflegebedarf der Einzelnen/des Einzelnen – weitere notwendige Dienstleistungen, die für alle gleichermaßen benötigt werden, zusammengelegt werden können. So kann eine z. B. umfassende Versorgung, wie eine 24-Stunden-Betreuung, die vom Einzelnen allein nicht finanziert werden könnte, realisiert werden. Je größer die Zahl der Mieterinnen und Mieter ist (Höchstgrenze maximal zwölf Personen), desto mehr Mittel können zusammengelegt werden.

Poolen

Die Pflegeversicherungen ermöglichen durch die sogenannte Poolbildung eine leistungsneutrale Kosteneinsparung. Durch den gemeinschaftlichen Abruf von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung aller Mitglieder einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft als gemeinsame Sachleistung von einem ambulanten Dienstleistungsanbieter verringern sich die Kosten für einzelne Leistungen, z. B. bei der hauswirtschaftlichen Versorgung. Zudem werden z. B. die Anfahrtkosten pro Einsatz in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft (unabhängig von der Mitgliederzahl) nur einmal abgerechnet. Die daraus eingesparten Kosten stehen damit für notwendige zusätzlich zu finanzierende Leistungen zur Verfügung.

5.2. Transparenz und gemeinsame Planung

Damit Mieterinnen und Mieter gemeinsam gezielt Dienstleistungen beauftragen, als auch den notwendigen Bedarf an Eigenleistung oder ehrenamtlichem Engagement abschätzen können, sollten die beauftragten Dienstleistungsanbieter dem Gremium der Selbstbestimmung eine nachvollziehbare Kostenaufstellung vorlegen. Die Angebote der ambulanten Dienstleistungsanbieter und die Beratung durch die zuständigen Pflegekassen zeigen die entstehenden Kosten, mögliche Kostenersparnisse, als auch die Höhe der Eigenbeteiligung auf. Entweder durch eine anlassbezogene (z. B. Erweiterung des Betreuungsbedarfs durch Einsatz einer Nachtversorgung), insbesondere aber auch durch regelmäßige (wenigstens einmal pro Jahr) Evaluation der beauftragten Dienstleistungen (Übersicht über Planung und Kalkulation), lässt sich eine am Bedarf und den Wünschen der Mieterinnen und Mieter orientierte selbstbestimmte Pflege und ggf. Betreuung organisieren.

5.3. Mögliche Kostenerstattungen

Für die **Pflege** bestehen bei den Mieterinnen und Mietern zumeist Ansprüche aus der Pflegeversicherung (häusliche Pflege nach SGB XI) und für die Behandlungspflege aus der Krankenversicherung (häusliche Krankenpflege nach SGB V). Diese werden in der Regel über den beauftragten Dienstleistungsanbieter mit den zuständigen Kassen abgerechnet.

Die Leistungen der Pflegekassen im ambulanten Bereich reichen in der Regel nicht aus, um für betreuungsbedürftige Menschen eine **Betreuung** z. B. **für 24 Stunden** zu finanzieren. Die nicht gedeckten Leistungen müssen von

den Mieterinnen und Mietern bzw. deren Angehörigen mit einem Eigenanteil aufgebracht werden. Wenn Einkommen und Vermögen nicht ausreichen, können unter bestimmten Voraussetzungen Leistungen der Hilfe zur Pflege beantragt werden (nach dem Sozialgesetzbuch XII; Zuständig sind die Bayerischen Bezirke, s.u.).

Tipps:

- Eingliederungshilfe (SGB IX) soll u. a. hilfsbedürftigen Menschen die Teilhabe am sozialen Leben und in der Gemeinschaft ermöglichen. Je nach Zielgruppe (z. B. Menschen mit Behinderung, Menschen mit einer chronischen psychischen Erkrankung) sollten die Finanzierungsmöglichkeiten beim zuständigen Bezirk geprüft werden.
- § 45a SGB XI regelt die Angebote zur Unterstützung im Alltag (AUA) für Pflegebedürftige. Es können zusätzliche Betreuungsleistungen für jede Mieterin und jeden Mieter mit einem Pflegegrad in Anspruch genommen werden. Diese sollten möglichst (gemeinsam) genutzt werden. Damit können z. B. Aufwandsentschädigungen für anerkannte „ehrenamtliche Helferkreise“ (Anschriften unter <https://www.stmgrp.bayern.de/pflege/pflege-zu-hause/angebote-zur-unterstuetzung-im-alltag/>) oder ehrenamtlich tätige Einzelpersonen finanziert werden.
- Im Rahmen des Pflege-Neuausrichtungsgesetzes (PNG) wurden für Pfl-



gebedürftige in ambulant betreuten Wohngemeinschaften zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten nach § 38a SGB XI sowie § 45e SGB XI geschaffen. Nach § 38a SGB XI hat jede Mieterin und jeder Mieter, der in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft lebt, zusätzlich Anspruch auf Leistungen der Pflegekasse in Höhe von 224 € (Stand 2026) monatlichen Wohngruppenzuschlag.

- Neben der Finanzierung von Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen gemäß § 40 Abs. 4 SGB XI können Gründungsmitglieder einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft gemäß § 45e SGB XI eine Anschubfinanzierung zum barrierefreien Umbau der angemieteten Wohnung (nur Projekte im Bestand) in Höhe von 2.613€ pro Person erhalten, pro Wohngemeinschaft jedoch max. 10.452€ (Stand 2025), die auf alle Anspruchsberechtigten gleichmäßig verteilt werden.
- Beteiligen sich die Angehörigen an der Pflege und Betreuung, so können auch in ambulant betreuten Wohngemeinschaften bei Vorliegen eines Pflegegrades Leistungen für „Verhinderungspflege“ bei den Pflegekassen beantragt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllt sind.
- Zur Sicherung des Ziels der ärztlichen Behandlung kann in ambulanten Wohngemeinschaften Behandlungspflege und bei bestimmten Diagnosen ambulante psychiatrische Krankenpflege in Anspruch genommen werden. Für die ambulante psychiatrische Krankenpflege ist eine individuelle Facharztverordnung erforderlich. Der Anspruch besteht bis zu vier Monate.

- Schwer psychisch Kranken wird mit den Leistungen der Soziotherapie eine spezielle Hilfe geboten, die sie unterstützt und befähigt, die für sie notwendigen und in einem individuellen Behandlungs-/Rehabilitationsplan aufgestellten Hilfen in ihrem Lebensumfeld wahrzunehmen. Anspruch besteht, wenn dadurch Krankenhausbehandlung vermieden oder verkürzt wird oder wenn eine erforderliche Krankenhausbehandlung nicht ausführbar ist.
- Für eine Palliativversorgung sollte die Möglichkeit der Versorgung durch „Spezialisierte ambulante Palliativversorgung (SAPV)-Teams“ geprüft werden. Diese müssen speziell von der Krankenkasse zugelassen sein. Unabhängig davon ist für die Begleitung am Lebensende die Kooperation mit einem örtlichen Hospizverein zu empfehlen (Einsatz ehrenamtlicher Hospizhelferinnen und -helfer).
- Die Kosten aus haushaltsnahen Beschäftigungen bzw. Dienstleistungen für die ambulant betreute Wohngemeinschaft (z.B. Einstellung eines Gärtners, Reinigungskraft, Handwerkerrechnungen) sind für die einzelnen Mieterinnen und Mieter (bzw. deren Angehörige) bei der Einkommenssteuererklärung steuerlich berücksichtigungsfähig (§ 35a EStG). Im Rahmen einer Auftraggebergemeinschaft ist dies durch individuelle Rechnungsbeträge nachweisbar. Die Höchstbeträge nach § 35a EStG können nur haushaltsbezogen in Anspruch genommen werden. Leben mehrere Personen im gesamten Veranlagungszeitraum in einem Haushalt und sind alle Arbeitgeber im Rahmen eines haushaltsnahen Beschäfti-

gungsverhältnisses oder Auftraggeber haushaltsnaher Dienstleistungen, von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen oder von Handwerkerleistungen, kann jeder Beteiligte seine tatsächlichen Aufwendungen grundsätzlich nur bis zur Höhe des anteiligen Abzugshöchstbetrages geltend machen.

Sozialhilfe

Bei Pflegebedarf (ab Pflegegrad 2) und einer nachgewiesenen Bedürftigkeit einer Mieterin oder eines Mieters bestehen Ansprüche aus der Sozialhilfe (SGB XII). Die Bezirke sind als Sozialhilfeträger für die ambulante Hilfe zur Pflege zuständig. Voraussetzung ist, dass das eigene Einkommen und Vermögen sowie die Leistungen der Pflegekasse nicht ausreichen, um die Pflege zu finanzieren. Herangezogen wird auch das Einkommen und Vermögen der Ehe- oder Lebenspartner.

Die Bezirke können zur Hilfe zur Pflege als zusätzliche Leistung auch Grundsicherung gewähren. Voraussetzung ist hier, dass das Einkommen und Vermögen sowie das der Ehe- oder Lebenspartner nicht ausreicht, um den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern. Hierzu gehören insbesondere angemessene Wohnraumkosten (ortsübliche Mietkosten) und Heizkosten sowie der Regelsatz in Höhe der jeweils geltenden Regelbedarfsstufe.

Intensität und Dauer der zu erbringenden Leistungen zur Hilfe zur Pflege richten sich dabei nach dem individuellen Betreuungsbedarf. Sie müssen ausreichend, zweckmäßig und wirtschaftlich sein und dürfen das Maß des Notwendigen nicht überschreiten (vgl. § 76 Abs.1 SGB XII). Die Bezirke können Vereinbarungen mit den ambulant betreuten Wohngemeinschaften abschließen. Es wird dann die Leistungserbringung des Dienstes für pflegerische Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung im Sinne von § 64b SGB XII mit dem Sozialhilfeträger unter Berücksichtigung auftretender Synergieeffekte, die sich durch die gemeinsame Inanspruchnahme von Leistungen im Sinne von § 64b Abs. 1 S. 3 SGB XII ergeben, geregelt. In jedem Einzelfall werden die „Zumutbarkeit“ einer stationären Versorgung und, falls diese gegeben ist, das Vorliegen von „unverhältnismäßigen Mehrkosten“ (u. a. die Kosten für die Betreuung) geprüft. Stellt sich heraus, dass die stationäre Versorgung zumutbar ist und die ambulante Versorgungsform „unangemessen höhere Kosten“ verursacht als eine stationäre Versorgung, kann die Zahlung von Sozialhilfe für das Leben in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft abgelehnt werden.

Tipp:

- Frühzeitig mit eventuellen Kostenträgern (z. B. zuständiger Sozialhilfeträger, Pflegekassen, Krankenkassen) zur Abstimmung der Übernahmemöglichkeit von geplanten Kosten in Verbindung setzen.

6. Qualitätssicherung

Die Verantwortung für die Lebensqualität der Menschen in einer selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft liegt zunächst bei den dort wohnenden und lebenden Mieterinnen und Mietern bzw. deren Angehörigen und gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern, aber auch bei den beauftragten ambulanten Betreuungs- oder Pflegediensten, sofern die Ergebnisqualität der Pflege bzw. Betreuung betroffen ist. Die Mieterinnen und Mieter entscheiden selbst, welche Leistungen sie beauftragen. Der Pflege- bzw. Betreuungsdienst ist nur für die qualitativ hochwertige Durchführung der beauftragten Leistungen verantwortlich. Die damit gegebene, eigenständige Gestaltungsmöglichkeit der Versorgung stärkt die Stellung gegenüber ambulanten Dienstleistungsanbietern. Grundlage hierfür sind insbesondere die Wahlfreiheit und die Transparenz von Verträgen. Dazu muss jedoch neben der formalen auch tatsächlich Gestaltungsfreiheit gegeben sein. Mit einer handlungsfähigen Vertretung (in Form eines aktiven Gremiums der Selbstbestimmung) und der engagierten Einbindung von Angehörigen und Ehrenamtlichen lassen sich gemeinsam wichtige Sicherungs- und Schutzmechanismen zur Wahrung einer selbstbestimmten, bedarfsangepassten Wohn- und Lebensführung der hilfs- und pflegebedürftigen Mieterinnen und Mietern entwickeln und erhalten.

(vgl.: Punkt 5.2 Gremium der Selbstbestimmung)

6.1. Externe Qualitätskontrolle

Eine externe Qualitätskontrolle für ambulant betreute Wohngemeinschaften als „schutzwürdige Versorgungsform für hilfs- und pflegebedürftige Menschen“ erfolgt nach Art. 19 und 21 PflWoqG. Zuständige Behörden sind die örtlich zuständigen **Fachstellen für Pflege-**

und Behinderteneinrichtungen – Qualitätsentwicklung und Aufsicht – FQA. Die gesetzlich vorgeschriebene Anzeigepflicht verlangt bei der Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft eine Meldung mit Angabe des Pflegegrades der jeweiligen Mieterinnen oder Mieter bei der zuständigen FQA, spätestens drei Monate vor dessen Gründung. Dies kann durch die Mieterinnen/Mieter, die Initiatoren oder die ambulanten Dienstleistungsanbieter geschehen.

Die FQA prüft, ob die gesetzlichen Anforderungen nach Art. 2 Abs. 4 Satz 3 PflWoqG für eine selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft erfüllt sind oder ordnungsrechtlich eine trägergesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft vorliegt.

Die FQA hat die Aufgabe, sicherzustellen, dass die Interessen und Bedürfnisse von pflegebedürftigen Menschen auch in ambulanten Versorgungsformen erkannt, beachtet und geschützt werden. Diese Aufgabe erfüllt die zuständige FQA zum einen durch die Beratung von Mieterinnen und Mietern und deren gesetzlichen Vertretern, von Dienstleistungsanbietern und Vermieterinnen und Vermietern von ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Zum anderen macht sich die FQA durch Besuche der ambulant betreuten Wohngemeinschaften ein Bild von der Qualität der Versorgung und des Ausmaßes der Selbstbestimmung. Die Prüfungen der FQA beschränken sich auf die Ergebnisqualität der vertraglich vereinbarten Betreuungs- und Pflegeleistungen, insbesondere medizinische und hauswirtschaftliche Versorgung, Körperpflege, Ernährung und Mobilisierung, die konkret in der ambulanten Wohngemeinschaft erbracht werden, so dass die Souveränität der Mieterinnen und Mieter gewahrt bleibt. In welchem Umfang eine Mieterin bzw. ein Mieter Dienstleistungen in Anspruch nimmt und ob dies im ausreichenden Maße der Fall ist, unterliegt somit nicht

der Kontrolle der FQA. Werden die vertraglich vereinbarten Leistungen nicht ordnungsgemäß, d. h. nach dem allgemein anerkannten Stand der fachlichen Erkenntnisse erbracht, stehen der FQA Sanktionsmöglichkeiten offen.

(vgl.: Art 19 und 21 Abs. 3 und 4 PflWoqG)

Im Einzelnen wird demnach bei Vorliegen einer selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft geprüft, ob

- nicht mehr als zwölf Personen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft wohnen,
- die Selbstbestimmung der Mieterinnen und Mieter gewährleistet ist (gibt es ein unabhängiges Gremium, das das tägliche Leben in der Wohngemeinschaft regelt und in dem alle Mieterinnen und Mieter vertreten sind),
- die Mieterinnen und Mieter die Pflege- und Betreuungspersonen bzw. den Pflege- und Betreuungsdienst frei wählen können,
- die tätigen Pflege- oder Betreuungsdienste nur einen Gaststatus in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft haben (keine Räumlichkeiten, die als Büro der Pflegedienstmitarbeiter genutzt werden; während der Patient aktiv gepflegt wird, kann die Dokumentation auch im Haushalt des Patienten verbleiben. Das gilt insbesondere für das Stammbblatt, der aktuelle Pflegeplan, tagesaktuelle Durchführungs- und Leistungsnachweise, Vitalwert- und Medikamentenblätter sowie Berichte und Risiko-Assessments (z. B. Wund- oder Sturzdokumentation). Oft ist das hilfreich, weil alle Beteiligten (Pflegekräfte, Hausärzte, Angehörige) jederzeit den aktuellen Stand einsehen können.
- Die bauliche, organisatorische und wirtschaftliche Selbstständigkeit der ambulant betreuten Wohngemeinschaft gegeben ist

(keine organisatorische Verbindung zu einer stationären Einrichtung oder zu anderen ambulant betreuten Wohngemeinschaften, nicht erlaubt wäre z. B., das Mittagessen für mehrere Wohngemeinschaften gleichzeitig in einer Wohngemeinschaft zu kochen; es dürfen sich nicht mehr als zwei Wohngemeinschaften derselben Initiatoren in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden).

Bei trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften finden die Bestimmungen des zweiten Teils des PflWoqG für stationäre Einrichtungen Anwendung. Besteht die ambulant betreute Wohngemeinschaft zudem aus sechs bis zwölf Personen, findet zusätzlich die AVPflWoqG Anwendung. In baulicher Hinsicht existieren dann folgende Vorgaben:

- § 8 S. 1 AVPflWoqG: Jeder persönliche Wohnraum muss innerhalb von spätestens fünf Jahren ab dem 1. Januar 2025 über die technischen Voraussetzungen, Telefonate zu führen, Rundfunk- und Fernsehprogramme zu empfangen sowie das Internet zu nutzen, verfügen.
- § 47 Abs. 1 S. 1 AVPflWoqG i. V. m. § 14 Abs. 3 S. 1 und 2 AVPflWoqG: Haltegriffe für sanitäre Anlagen und Verbrühungsschutz.
- § 47 Abs. 1 S. 2 AVPflWoqG i. V. m. § 14 Abs. 4 S. 1 und 4 AVPflWoqG: Gemeinschaftsraum mit mindestens 20 Quadratmetern.
- Persönliche Wohnräume sollen eine angemessene barrierefreie Lebensführung ermöglichen und sind in der Regel als Einzelwohnräume auszugestalten.
- Das Vorhandensein ausreichend sanitärer Möglichkeiten.

- Ambulant betreute Wohngemeinschaften der außerklinischen Intensivpflege haben ihre Räume entsprechend mit einem geeigneten Rufsystem auszustatten.

In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften existiert ebenfalls ein Gremium der Selbstbestimmung, in dem jede Mieterin und jeder Mieter vertreten sein muss und das sich regelmäßig in Abständen von sechs bis acht Wochen treffen sollte. Vorgesehen ist ein Mitwirkungsrecht in folgenden Angelegenheiten:

- allgemeine Angelegenheiten der Pflege, Betreuung und des Wohnens sowie der hauswirtschaftlichen Versorgung,
- Aufstellung der Grundsätze der Verpflegungsplanung,
- Freizeitgestaltung einschließlich der Planung und Durchführung von Veranstaltungen,
- Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums,
- Aufnahme neuer Mieterinnen und Mieter sowie
- umfassende bauliche Veränderungen oder Instandsetzungen an der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, soweit der Träger auch Wohnraum überlässt.

In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird die Selbstbestimmung in anderer Form gewährleistet als in selbstgesteuerten Wohngemeinschaften. Rein rechtlich gesehen hat das dortige Gremium der Selbstbestimmung kein eigenes Entscheidungsrecht, sondern muss vom Träger nur angehört werden. Der Charme dieser Wohnform besteht jedoch in einem permanenten konstruktiven Miteinander zwischen Gremium und Träger. Deshalb sind auch die bereits genannten regelmäßigen Gremiumstreffen dringend empfohlen. Sie dienen

dazu einen ständigen lebendigen Austausch mit dem Träger zu pflegen. Auf diese Weise kann sich das Gremium trotz geringerer Rechte deutlich intensiver in den Wohngemeinschaftsalltag einbringen als z. B. die Bewohnervertretung einer stationären Einrichtung. Die FQA prüft, ob die baulichen Anforderungen, die Zusammensetzung und regelmäßigen Treffen des Gremiums vorliegen sowie, ob die Grundsätze der Mitwirkung vom Träger beachtet werden, also ob das Gremium seine Standpunkte gegenüber dem Träger äußern kann. In trägergesteuerten Wohngemeinschaften mit einer Mieteranzahl unter sechs Personen finden die Vorgaben der AVPfleWoqG keine Anwendung. In trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften mit einer Mieteranzahl von über zwölf Personen gelten uneingeschränkt die Vorgaben einer stationären Einrichtung. Die Wahlfreiheit der Pflege- und Betreuungspersonen bzw. des Pflege- und Betreuungsdienstes ist in trägergesteuerten Wohngemeinschaften keine gesetzliche Voraussetzung. Sie ist nur insoweit gegeben, als die Aufgaben des jeweiligen Trägers innerhalb einer speziellen Wohngemeinschaft nicht berührt sind. Gewährleistet der Träger z. B. nur die Anwesenheit einer Präsenzkraft, die zwar betreuerische, aber keine pflegerischen Leistungen vornimmt, so bleibt die Wahlfreiheit bzgl. der Organisation der Pflege durchaus bestehen und wird auch von der FQA geprüft.

Eine weitere externe Qualitätskontrolle im Bereich der Pflege, erfolgt durch den Medizinischen Dienst (MD), der die Leistungen der ambulanten Pflegedienste überprüft.

6.2. Interne Qualitätssicherung

Die interne Qualitätssicherung in selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird durch die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter selbst gestaltet und getragen. Dies umfasst die aktive Teilnahme im Gremium der

Selbstbestimmung, in dem dort über Angelegenheiten des täglichen Lebens entschieden wird, wie u.a. die Auswahl von Dienstleistern und Dienstleistungen. Eine gute Qualität der Betreuung und Pflege wird auch dadurch gewährleistet, dass die Dienste jederzeit gekündigt werden können, wenn sie nicht zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter (Auftraggeber) arbeiten.

Die Qualität und Angemessenheit der Versorgung zeigt sich den Angehörigen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern am direktesten durch persönliches Erleben oder „Dabei-Sein“. Gerade die Eingebundenheit in den alltäglichen Ablauf, z.B. durch regelmäßige Besuche oder auch Eigenleistungen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft (z.B. stundenweise Betreuung, Einkauf), bringt die Möglichkeit mit sich, Veränderungsbedarf oder Verbesserungspotential zu erkennen. Hierfür sollte auch der direkte Austausch mit den Dienstleistungsanbietern und anderen Mieterinnen und Mietern bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern genutzt werden.

Durch ein „gelebtes“ Gremium der Selbstbestimmung, welches nicht nur seine Verantwortung ernst nimmt, sondern auch seine Gestaltungsmöglichkeiten nutzt, wird die Lebens- und Wohnqualität von bzw. für pflege- und hilfsbedürftige Mieterinnen und Mieter entscheidend bestimmt. Ein solches Gremium der Selbstbestimmung kann sich in gegenseitiger Unterstützung die anstehenden Aufgaben und die sich ergebenden Verantwortungen teilen.

Tipps:

- Regelmäßige Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung mit verpflichtender Teilnahme und schriftlicher Protokollerstellung durchführen.
- Beteiligung aller Mitglieder durch offene und verantwortungsvolle Aufga-

benverteilung und transparente Verantwortlichkeiten sichern.

- Bei der Aufnahme von Mieterinnen und Mietern darauf achten, dass eine Beteiligung gewährleistet ist (Akzeptanz des Konzeptes, z.B. nicht allzu große Entfernung von mitwirkenden Angehörigen oder anderen bevollmächtigten Vertrauenspersonen bzw. gesetzlichen Vertretern).
- Externe Unterstützung und Hilfe nutzen (z.B. Beratung und Information von Behörden und Fachstellen, lokale Angebote für Betreuung oder Begleitung nutzen).
- Gemeinsame und solidarische Verfahren für den Umgang mit Konflikten entwickeln (z.B. Schlichtungsverfahren, externe Moderation und Beratung nutzen).
- Externes Fachwissen zu Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung einbinden (z.B. Einladung der Alzheimer Gesellschaft).
- Für Mitarbeiterereinsatz und -entwicklung eindeutige Regelung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zwischen Gremium der Selbstbestimmung und Dienstleistungsanbietern vereinbaren (z.B. Wahrung arbeitschutzrechtlicher Vorgaben, regelmäßige Qualifizierung, Einarbeitung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. Ehrenamtlicher).
- Eine gute interne Kommunikation mit den im Alltag eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern pflegen (z.B. Teilnahme an Dienstbesprechungen

der ambulanten Pflegedienste oder die Lektüre von Tätigkeitsberichten der Dienstleistungsanbieter, Übergabebüchern und „Schwarzes Brett/ Info-Tafel“).

- Mögliche Notfälle je nach Zuständigkeit in Zusammenarbeit mit den Dienstleistungsanbietern, Vermieterinnen und Vermietern und Behörden absichern (z. B. Brandschutz, Mitarbeiterausfall).

Weitere Informationen und Beratung

Die staatlich geförderte **Koordinationsstelle Pflege und Wohnen** bietet Unterstützung sowie fachliche Beratung bei allen relevanten Fragestellungen.

Kontaktadresse:

Koordinationsstelle Pflege und Wohnen
AfA – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersplanung GmbH
Spiegelstr. 4
81241 München

Telefon: +49 (89) 20189857

E-Mail: kontakt@bayern-pflege-wohnen.de;
kontakt@ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de

Internet: <https://www.bayern-pflege-wohnen.de/>

7. Best-Practice-Beispiele

7.1. SOL e.V.

Fakten zu „Selbstbestimmt Offen Leben – ambulant unterstützte Wohngemeinschaft für Menschen mit hohem Hilfebedarf e.V.“



„Das Zuhause selbst gestalten“ – gemeinsam Gartenmöbel bauen und streichen.

Initiatoren: SOL e.V., gegründet von vier Familien

Projektgröße: Eine WG, vier WG-Mitglieder

Zielgruppe: Junge Menschen mit hohem Hilfebedarf im Autismusspektrum, Pflegegrade 3 und 4

Immobilie: Privatkauf einer Familie im Ortskern von Zeitlarn

Genutzte Förderungen, Finanzmittel:

- **PflegesoNah:** Aus- und Umbau
- **WoLeRaF:** z. B. für Moderation und Gremium der Selbstbestimmung
- **Aktion Mensch:** Förderung WG-Fahrzeug und barrierefreier Zugang über Terrasse
- **Privatmittel:** Starteinlage von vier Familien zur Erstausrüstung der gemeinsam genutzten Bereiche

Finanzierung: 2021-2024 über das persönliche Budget. Seit April 2024: Leistungs- und Vergütungsvereinbarung mit dem Bezirk (deckt nur teilweise die Verwaltungs- und Overheadkosten, ehrenamtliches Engagement und Spenden bleiben nötig). Wohngruppenschlag der Pflegekassen

Fertigstellung: April 2021

Fokus: Orientierung an Grundsätzen der UN-BRK, Förderung von Selbstständigkeit und Kompetenzerhalt sowie der Inklusion in die Gemeinde

Alltag: Individuell abgestimmte Tagesgestaltung. Gemeinsame Aktivitäten sowie Rückzugsräume. Derzeit besuchen zwei junge Menschen eine Förderstätte, zwei haben eine individuelle Tagesstruktur. Kontakt/Infos: www.sol-wg.de/verein@sol-wg.de

Gründe für die WG SOL

Selbstbestimmtes Wohnen und Leben ist ein Menschenrecht. Das bedeutet für die initiiierenden Familien, dass alle Menschen die Möglichkeit haben sollten, zu entscheiden, wo, wie und mit wem sie leben. Diese selbstverständliche Lebensform von Individualität und gesellschaftlicher Teilhabe war der Grund für den Start des Wohn- und Lebensprojekts SOL e.V.

Die Familien gründeten dazu SOL e.V. und sind Arbeitgebende des Unterstützungsteams. Gemeinsam mit und stellvertretend für ihre Söhne

bilden sie das „Gremium der Selbstbestimmung“, das organisiert, lenkt und die interne Qualitätssicherung gewährleistet.

Stimmen der Eltern und WG-Mieterschaft

„Für unseren Sohn ist es die Möglichkeit, in der Gesellschaft sichtbar zu sein und ein Mitspracherecht im eigenen Leben zu haben.“

„Unser Sohn sagt: „Ich fahre heim“, wenn er in die WG zurückkehrt. Diese Selbstverständlichkeit zeigt, wie stark er dort verwurzelt ist. Durch das Leben in der WG, außerhalb einer stationä-

ren Einrichtung, hat er sich stark verändert – er ist entspannter, glücklicher und selbstbewusster geworden. Wir merken, dass er dort mit seinen Wünschen und Bedürfnissen Gehör findet. Für uns als Familie ist es ein großes Geschenk mitzuerleben, wie sehr er dort aufblüht.“

Ihr Leben selbst mitgestalten zu können, trägt wesentlich zur psychischen Stabilität bei. Die Teilhabe am normalen Alltagsleben fördert gezielt die kognitive Entwicklung. Unser Sohn kann sich in allen Bereichen besser weiterentwickeln, weil auch an seinen individuellen Stärken und Schwächen gearbeitet wird. Dies trägt entscheidend zu seiner Zufriedenheit und seelischen Gesundheit bei.



„Auch das ist Teil unserer Selbstbestimmung“ – Mitarbeit im Bauhof der Gemeinde.



„Wir essen, worauf wir Lust haben“ – Selbst gekocht schmeckt am besten!



„Spaß und Freude in unserer Freizeit“ – Kreativität und Fähigkeiten fördern.

Team und Alltagsgestaltung

Das multiprofessionelle Team setzt sich aus Fachkräften unterschiedlicher Disziplinen zusammen. Wichtig ist ihnen ein Arbeitsplatz mit Raum für Mitgestaltung und Ideen: „Gemeinsam mit den Eltern und den jungen Männern überlegen wir, wie in der WG ein offenes und selbstbestimmtes Leben geführt werden kann.“

Der Alltag basiert auf individuell abgestimmten Plänen, die regelmäßig reflektiert werden. So bleiben Abläufe flexibel und entwickeln sich stetig weiter. Maximal mögliche Selbstversorgung steht im Mittelpunkt sinnvoller Alltagsbewältigung im gemeinsamen Haushalt. Dies dient dem Erlernen und Erhalten von Alltagskompetenzen.

Die jungen Männer übernehmen in geringem Ausmaß und begleitet vom Team arbeitsähnliche Tätigkeiten – im Haushalt, in der Freizeit

oder bei kleinen Produktionsprojekten wie Hundeleckerlis oder Siebdruck. Einer von ihnen arbeitet dreimal wöchentlich ehrenamtlich beim Bauhof der Gemeinde. Dort ist er sichtbar, leistet einen Beitrag zur Gemeinschaft und baut durch einfache Begegnungen Berührungängste ab.

An einem Tag in der Woche werden Lebensmittel von Geschäften aus der Umgebung gerettet und in der dafür gestalteten "Genießbar" im Hof der WG an Retter abgegeben.

Vision für die Zukunft

Das gemeinsame Ziel: Mehr solcher WGs, die nicht nur Betreuung und Pflege bieten, wenn nötig, sondern echte Lebensräume voller Eigenständigkeit und Freude schaffen. Damit entsteht eine inklusivere Welt, in der alle die gleichen Chancen und Rechte genießen.

7.2. Pflege Zuhause e. V.

Fakten zu den Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige Pflege Zuhause e. V. (trägergesteuert)



Initiatoren: Pflege Zuhause e. V., Bayreuth

Projektgröße: 2 WGs, neun bzw. zehn Mitglieder

Zielgruppe: Ältere Menschen mit Hilfebedarf ab Pflegegrad 1

Immobilie: Das „Zuhause in der Wallstraße“ bietet die besten Voraussetzungen für die zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Als ehemaliges stationäres Pflegeheim hat es eine barrierefreie Bauweise, gute Raumaufteilungen und technische Möglichkeiten wie einen Mitarbeiteraufzug. Es wurde „WG-tauglich“ renoviert.

Genutzte Förderungen, Finanzmittel:

- **Eigenmittel und Förderprogramm WoLeRaF**

ca. 550.000 Euro für die Renovierung und Ergänzung der Räumlichkeiten, um einen wohnlichen Charakter zu erreichen (Einbau einer Wohnküche, Erneuerung von Böden und Türen)

Fertigstellung: August 2023

Fokus: Förderung von Selbstständigkeit und Kompetenzerhalt durch das Leben in familiären WGs

Alltag: Individuell abgestimmte Tagesgestaltung nach Bedarf und Wunsch der Mieterinnen und Mieter. Gemeinsame Aktivitäten, wie Spaziergänge, Ausflüge, kochen, backen und basteln.

Kontakt/Infos: Pflege Zuhause e. V., Wallstraße 1, 94445 Bayreuth

info@pflege-zuhause-bayreuth.de, www.pflege-zuhause-bayreuth.de

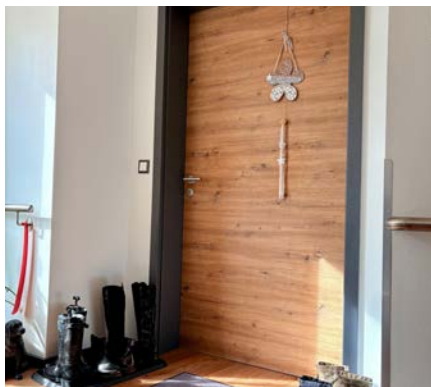
Gründe für die WGs in der Wallstraße

Die Wohngemeinschaften sind in der Bayreuther Altstadt angesiedelt, ein sozialer Austausch mit der Nachbarschaft ist dort möglich und schafft die Integration ins Quartier.

Es ist eine gute Wohnalternative für Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder gesundheitlichen Herausforderungen. Geleistet wird individuelle Unterstützung rund um die Uhr, welche auf die spezifischen Bedürfnisse der

Mieterinnen und Mieter abgestimmt ist, und deren Intensität von diesen gewählt wird. Sie werden ermutigt, so viel wie möglich selbst zu entscheiden und zu tun. Dies stärkt die Unabhängigkeit, während der Alltag gleichzeitig Sicherheit und Orientierung gibt – eine gemeinsame Lebensform, die soziale Kontakte fördert.

Gemeinsame Nutzung von Ressourcen erreicht gesenkte Kosten und Synergieeffekte.



Die Wohnung



„Hier ist der Alltag so, dass wir uns wohlfühlen“



Ein schönes Plätzchen zum Relaxen

Stimmen von WG-Bewohnern und Angehörigen

„Ich fühle mich hier wirklich wohl und zuhause. Dank der netten Betreuer haben wir viele Möglichkeiten, unsere Tage zu gestalten – sei es beim gemeinsamen Kochen, Spielen oder bei Ausflügen in die Umgebung. Es ist schön, in einer Gemeinschaft zu leben, wo immer jemand da ist, mit dem man reden oder etwas unternehmen kann. Außerdem haben wir ein tolles Team, das uns dabei unterstützt, unsere eigenen Ideen für den Alltag einzubringen.“

„Ich bin sehr dankbar für die Unterstützung und die liebevolle Betreuung, die mein Angehöriger hier erhält. Es ist beruhigend zu wissen, dass mein Angehöriger nicht nur gut versorgt wird, sondern auch soziale Kontakte knüpfen und aktiv am Leben teilnehmen kann. Die offene Kommunikation zwischen dem Betreuungsteam und unserer Familie hat mir außerdem viel Sicherheit gegeben.“ „Wir treffen uns im Gremium regelmäßig alle acht Wochen und werden dabei vom Pflegedienst z.B. bei der Terminabstimmung unterstützt. Das hilft uns sehr und wir pflegen eine sehr offene Kommunikation miteinander. Unsere Wünsche, z.B. gemeinsames Kochen, Spielen, Spaziergehen, Ausflüge oder kleine Feste auszurichten, werden angenommen und soweit möglich umgesetzt“.

Team und Alltagsgestaltung

Der Träger der Wohngemeinschaften fungiert zugleich als Vermieter und übernimmt Aufgaben im Haushalt, Betreuung und Pflege. Die Gremien der Selbstbestimmung sind dabei eng eingebunden und gestalten das Leben in den Wohngemeinschaften aktiv mit. Das Miteinander zwischen den Gremien und dem Pflegedienst ist geprägt von Herzlichkeit, gegenseitigem Respekt, produktiver Zusammenarbeit – und nicht zuletzt von Humor.

Durch das Miteinander im Alltag entsteht ein starkes Wir-Gefühl. Die Teams der beiden Wohngemeinschaften bestehen aus 17 Mitarbeitenden mit unterschiedlichen Qualifikationen – darunter Betreuungskräfte, Pflegehelferinnen und -helfer, Hauswirtschaftskräfte sowie Pflegefachkräfte –, die sich im Zusammenspiel um eine umfassende Versorgung kümmern.

Die Alltagsgestaltung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf die Mitarbeitenden aus – insbesondere im Vergleich zur früheren stationären Arbeitsform in diesem Haus. Gemeinsame Aufgaben und die Möglichkeit, den Alltag aktiv mitzugestalten, fördern den Teamzusammenhalt, schaffen ein angenehmes Arbeitsklima und steigern das Wohlbefinden. Dies kann auch das Risiko von Überlastung oder Burnout reduzieren.

Kreativität und die Chance, Veränderungen selbst mitzugestalten, erhöhen zudem die Motivation und stärken das Verantwortungsbewusstsein jedes Einzelnen. Der Erfolg und das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter werden dem Team unmittelbar zurückgespiegelt – ein direktes und wertschätzendes Feedback, das die Arbeit zusätzlich bereichert.

Vision für die Zukunft einer trägergesteuerten abWG

Ambulant betreute Wohngemeinschaften könnten sich durch eine Kombination aus technologischen Innovationen, individualisierter Betreuung und einem starken Gemeinschaftsgefühl auszeichnen, was zu einer weiter verbesserten Lebensqualität führen könnte. Dazu gehören personalisierte Betreuungspläne, interdisziplinäre Teams unter Einbindung verschiedener Fachbereiche wie Pflege, Psychologie und Sozialarbeit. Die klassischen Modelle der ambulant betreuten Wohngemeinschaften könnten diversifiziert werden, um unterschiedlichen Lebensstilen und Bedürfnissen gerecht zu werden, einschließlich temporärer Wohnformen.

8. Anhang

8.1. Fördermöglichkeiten

8.1.1. Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit, Pflege und Prävention

<https://www.stmgp.bayern.de/pflege/ambulant-betreute-wohngemeinschaften/>

Im Rahmen einer Anschubfinanzierung werden bis zu 40.000 Euro für den Auf- und Ausbau u. a. für ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 4 PflWoqG gewährt:

Der Förderzeitraum umfasst maximal zwei Jahre. Förderfähig nach der Förderrichtlinie Neues Seniorenwohnen sind beispielsweise **Personealkosten und Sachkosten** für eine zeitlich befristete Koordination und Organisation sowie fachliche Begleitung der neuen Wohnform (**Moderation**). Die geförderte Fachkraft soll bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften die Mieterinnen und Mieter sowie deren Angehörige dabei unterstützen, alle Angelegenheiten, die die ambulant betreute Wohngemeinschaft betreffen, selbstbestimmt zu regeln. Diese Fachkraft unterstützt z. B. das Gremium der Selbstbestimmung, das aus allen Mieterinnen und Mietern bzw. deren Angehörigen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern besteht, in der Startphase. Zu den Aufgaben der geförderten Kraft zählt unter anderem die Einbeziehung der pflegenden Angehörigen und ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer in die Gemeinschaft. Darüber hinaus können Sachkosten (15 Euro/Std.) für die Öffentlichkeitsarbeit für die ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie notwendige Ausstattungsgegenstände für die Gemeinschaftsräume gewährt werden (z. B. für die Küche).

Zudem bietet die Förderrichtlinie „Pflege im sozialen Nahraum“ (PflgesoNahFör) Fördermöglichkeiten für investive Kosten. Unter sozialem Nahraum ist das Wohnumfeld über die Wohnung hinaus zu verstehen, in dem Menschen ihr tägliches Leben gestalten, sich versorgen und ihre sozialen Kontakte pflegen. Förderfähig sind hier die Schaffung, der Umbau und die Modernisierung von Pflegeplätzen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 4 PflWoqG. Gefördert werden zum einen selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 bis 4 PflWoqG, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Vorhaltung von Einzelzimmern als regelhaftes Angebot,
- barrierefreie Gestaltung entsprechend der DIN 18040-2,
- je nach Mieterklientel sollten die Bedürfnisse von an Demenzerkrankten Menschen sowie Menschen mit Seh- und Hörbeeinträchtigung angemessen berücksichtigt werden.

Alternativ können Pflegeplätze in trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften gefördert werden, die die Voraussetzungen des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 und 5 bis 7 PflWoqG erfüllen. Hierzu gehören insbesondere:

- Vorhaltung von Einzelzimmern als regelhaftes Angebot,
- Barrierefreie Gestaltung entsprechend der DIN 18040-2,
- Nicht mehr als zwölf Mieterinnen und Mieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft,

- Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse zu Aspekten der Demenzsensibilität, wenn es sich dabei um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit dem Fokus auf Menschen mit Demenz handelt und zu Menschen mit Hör- und Sehbeeinträchtigung,
- Betreuungsleistungen durch den Betreiber (Versorgungsvertrag § 72 SGB XI), sofern die Wohngemeinschaft durch einen ambulanten Pflege- oder Betreuungsdienst gegründet wird und
- Einhaltung der Bestimmungen der AVPfleWoqG.
- Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2,
- Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse zu Aspekten der Demenzsensibilität und zu Menschen mit Hör- und Sehbeeinträchtigung,
- Förderung der Lebensqualität pflegebedürftiger Menschen, Förderung des Verbleibs in der eigenen Häuslichkeit, sowie Übernahme einer Lotsen- bzw. Vernetzungsfunktion, mit deren Hilfe geeignete Angebote koordiniert werden können.

Bei neu initiierten selbst- und trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird der Einsatz einer neutralen Moderation, die das Gremium der Selbstbestimmung in der Anfangsphase begleitet – zum Beispiel bei der Klärung von Organisations- und Alltagsfragen bzw. bei internen Anliegen – empfohlen.

Die Höhe der Zuwendung beträgt bis zu 60.000 Euro pro neu geschaffenem Pflegeplatz in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von Pflegeplätzen bis zu 60 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens 60.000 Euro pro Pflegeplatz in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

Die Förderung von Pflegeplätzen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften kann auch kumulativ mit der Förderung von Begegnungsstätten im sozialen Nahraum erfolgen. Begegnungsstätten im Sinne der Pflegesonah sollen insbesondere für in der eigenen Häuslichkeit lebende pflegebedürftige Menschen offen sein und hierbei folgende Voraussetzungen erfüllen:

Diese Kriterien wären zum Beispiel durch die Einrichtung eines regelmäßigen Stammtischs, an dem auch pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen aus derselben Gemeinde, teilnehmen können, erfüllt, wenn etwa gleichzeitig über familienentlastende Angebote informiert wird. Dies kann auch mit gemeinsamen Festen, Ausflügen, Spiele- oder Bastelnachmittagen kombiniert werden. Als Fördersumme für Begegnungsstätten ist eine einmalige Fördersumme in Höhe von 150.000 Euro erhältlich.

Wichtig für die Förderung ist, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht mit den Maßnahmen begonnen (d.h. Verträge geschlossen, Beauftragungen vorgenommen etc.) wurde, die gefördert werden sollen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Landesamtes für Pflege unter <https://www.lfp.bayern.de/pflegesonah-investitionskostenrichtlinie/>.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr www.wohnen.bayern.de

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms den Bau und Erwerb (auch Zweiterwerb) von

Eigenwohnraum mit zinsgünstigen staatlichen Baudarlehen bzw. mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen.

Die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für Wohnungssuchende, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten, wird mit zinsvergünstigten Baudarlehen gefördert. Die geförderten Wohnungen sind so zu planen und auszuführen, dass sie langfristig von einem möglichst großen Personenkreis genutzt werden können, insbesondere auch von älteren Menschen. Großer Wert wird daher auf die Barrierefreiheit gelegt. Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen zu gestalten. Maßnahmen für besondere Wohnformen werden bevorzugt berücksichtigt. Um eine zumutbare Miete zu gewährleisten, erhalten berechnete Mieterinnen und Mieter laufende Zuschüsse (Zusatzförderung).

Auch der Wohnungsbestand muss an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung angepasst werden.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm können für solche sogenannten „Wohnraumanpassungen“ sowohl für Miet-, als auch für selbst genutzte Eigentumswohnungen, leistungsfreie Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro pro Wohnung bewilligt werden. Die Modernisierung von Mietwohnungen wird im Bayerischen Modernisierungsprogramm mit zinsvergünstigten Kapitalmarktdarlehen unterstützt. Der Abbau von Barrieren ist dabei ein Förderschwerpunkt.

Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem die Einhaltung einer bestimmten Einkommensgrenze. Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge. Die Fördermittel für Eigenwohnraum sind beim Landratsamt oder bei der kreisfreien Stadt zu beantragen. Anträge

für Mietwohnraum bearbeiten die Regierungen beziehungsweise die Landeshauptstadt München oder die Städte Augsburg und Nürnberg. Diese Stellen erteilen auch nähere Auskünfte und sind bei der Antragstellung behilflich. Wichtig bei einer Antragstellung ist, dass vor Bewilligung der Fördermittel mit den Baumaßnahmen nicht begonnen werden darf.

Bayerische Landesstiftung

<https://www.landesstiftung.bayern.de/antragsformulare-download.html>

Die Bayerische Landesstiftung kann Projekte fördern, die sozialen und/oder kulturellen Bezug haben und gleichzeitig gemeinnützigen und mildtätigen Zwecken dienen. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller ein gemeinnütziger oder öffentlicher Träger ist. Die Förderung darf grundsätzlich für den Staat nicht gesetzlich verpflichtend sein bzw. zu den Pflichtaufgaben der kommunalen Gebietskörperschaften gehören. Die Stiftungsmittel werden vorrangig für größere Vorhaben eingesetzt. Die Förderung erfolgt nach Dringlichkeit und nach Bedeutung des einzelnen Vorhabens; nach ständiger Praxis spielen dabei der Modellcharakter eines Projekts oder der Gesichtspunkt, dass ein wichtiges Vorhaben ohne Bewilligung von Mitteln der Landesstiftung nicht verwirklicht werden könnte, eine maßgebende Rolle. Die Landesstiftung fördert grundsätzlich keine Projekte, die zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen worden sind. Es werden keine Mittel für laufende Betriebs- und Unterhaltskosten, sondern ausschließlich für Investitionskosten (Baukosten) gewährt. Eine institutionelle Förderung ist ebenfalls nicht vorgesehen. Der Antrag muss mindestens eine Projektbeschreibung und einen ordnungsgemäßen Kosten- und Finanzierungsplan enthalten. Aus dem Kosten- und Finanzierungsplan muss auch die Höhe und Art der angestrebten Förderung hervorgehen.

8.1.2. Fördermöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Oberfrankenstiftung
www.oberfrankenstiftung.de/

Oberfrankenstiftung
 Lisztstraße 16
 95444 Bayreuth
 Telefon: (09 21) 50 72 06-40
 Fax: (09 21) 50 72 06-44
 E-Mail: info@oberfrankenstiftung.de

Einzelne Städte fördern ebenfalls den Auf- und Ausbau ambulant betreuter Wohngemeinschaften in Bayern. Es empfiehlt sich, ggf. nachzufragen, ob es hier Förderprogramme gibt.

z. B. Stadt München
www.muenchen.de/soz/altenhilfe
 Auskunft hierüber erhalten Sie beim Sozialreferat der Landeshauptstadt München, Amt für Soziale Sicherung

Derzeit ist eine einmalige Förderung mit maximal 50.000 Euro je ambulant betreuter Wohngemeinschaft mit bis zu acht Mieterinnen und Mietern möglich.

8.1.3. Förderung durch Mittel aus Soziallotterien

Beratung zu möglichen Stiftungszuschüssen oder Zuschüssen aus Soziallotterien erhalten Sie auf folgender Seite:

<https://www.paritaet-bayern.de/verband/strukturen-und-organe/fachbereiche/foerdermittel/-zuschuesse>.

Stiftung Deutsches Hilfswerk
<https://foerderportal.deutsches-hilfswerk.de/>

Im Förderportal können Sie sich um Fördermittel der Stiftung Deutsches Hilfswerk bewerben. Gefördert werden Projekte, die sich positiv auf das Zusammenleben auswirken, die Lebenssituation von Menschen verbessern, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen benachteiligt sind, nachbarschaftliche Lebensräume aufwerten und ehrenamtliches Engagement stärken.

Aktion Mensch
 Förderung von Vorhaben, die die Lebenssituation von Menschen mit Behinderung und Menschen, die von Behinderung bedroht sind, verbessern. Ebenso werden Vorhaben, die Situation von Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, insbesondere bei fehlender Wohnung, bei gewaltgeprägten Lebensumständen oder bei Entlassung aus einer geschlossenen Einrichtung, sowie Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis zur Vollendung des 27. Lebensjahres verbessern, unterstützt.
<https://www.aktion-mensch.de/foerderung>

GlücksSpirale
 Die Glücksspirale bietet Wohlfahrtsverbänden Fördermöglichkeiten für Bauvorhaben, Fahrzeugbeschaffung, Fortbildungsmaßnahmen oder soziale Projekte. Anträge können ausschließlich im Digitalen Antragssystem der GlücksSpirale (DAGS) gestellt und abgerechnet werden unter:
<https://gluecksspirale.bagfw.de/login/>.

8.2. Empfehlungen für die Konzept-Erstellung für ambulant betreute Wohngemeinschaften

Zu folgenden Aspekten sollten in der Konzeption substantielle Aussagen getroffen werden:

8.2.1. Einleitung

- Einleitung (Motivation zur Initiierung bzw. Gründung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft), Zweck der Gründung;
- Ausgangssituation/Bedarf (Darstellung lokaler Bedingungen, d. h. Einbindung in das örtliche Umfeld);

8.2.2. Zielgruppen

- Zielgruppe(n) z. B. für Menschen mit Demenzerkrankung, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung etc., künftige Mieterinnen und Mieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft und deren Anzahl.
- Immobilie (Eigentümer bzw. Vermieter der Immobilie, Lage der Immobilie, Infrastruktur, mögliche weitere Angebote in der Immobilie, baurechtlich genehmigte Nutzung des Gebäudes und Ausstattung der Wohnräume der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, Anzahl der Zimmer mit Lage und Größe, Darstellung der Gemeinschaftsflächen).

8.2.3. Gremium der Selbstbestimmung

- Ausgestaltung der Selbstbestimmung bzw. Mitwirkung. Rechte und Pflichten der Mieterinnen und Mieter bzw. ihrer Angehörigen.

Aufgaben des Gremiums der Selbstbestimmung. Geplante Organisation, evtl. Entwurf einer Vereinbarung zur Bildung des Gremiums der Selbstbestimmung.

- Moderation: Planung und Aufgaben einer möglichen Moderation (wer, wie, wann und zu welchen Kosten?)

8.2.4. Dienstleistungsanbieter

- Aus dem Konzept muss eindeutig hervorgehen, ob es eine trägergesteuerte oder selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft ist. Bei selbstgesteuerter Wohngemeinschaft: Freie Wahl, d. h. auch Kündigungsmöglichkeiten aller Dienstleistungsanbieter in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft; Pflege und/oder Betreuung, ggf. Hauswirtschaft sollten jeweils separat behandelt werden. Bei trägergesteuerter Wohngemeinschaft: ggf. Einschränkung der Wahlfreiheit durch Trägerverantwortung (entsprechend des Konzeptes).
- Bei den nachfolgenden Ausführungen zu den Dienstleistungen im Konzept kann es sich bei der selbstgesteuerten Form nur um Empfehlungen aus Sicht des Initiators handeln – das Gremium der Selbstbestimmung bzw. die einzelnen Mieterinnen und Mieter werden im Einzelnen über die Umsetzung entscheiden müssen. Dies muss im Konzept auch klar zum Ausdruck kommen.
 - Struktur des Dienstleistungsanbieters (Personalausstattung/Qualifizierungen/Verantwortlichkeiten)
 - Alltagsgestaltung und deren geplante Umsetzung (z. B. Präsenzkkräfte, ehrenamtliche Helferinnen und Helfer)

- u. U. Betreuungskonzept für Zielgruppe (Zielsetzungen/spezielles Versorgungskonzept/Qualifizierung/Qualitätssicherung).
- Bei der trägergesteuerten Form ist konkreter auf das geplante Dienstleistungskonzept einzugehen.

8.2.5. Lokale Einbindung

- Geplante oder bereits bestehende Kooperationen mit lokalen Angeboten,
- Einbindung und Förderung von ehrenamtlichem Engagement für die ambulant betreute Wohngemeinschaft,
- Auch hier kann es sich in der selbstgesteuerten Form nur um Vorschläge des Initiators handeln. Letztlich wird das Gremium der Selbstbestimmung, bzw. jeder Einzelne darüber entscheiden müssen.

8.2.6. Wirtschaftliche Aspekte

- Kostenplanung und -darstellung (geplante Einnahmen und Ausgaben) für die ambulant betreute Wohngemeinschaft gesamt und für die einzelnen Mieterinnen und Mieter (Miete, Nebenkosten, Hauswirtschaft, Pflege, Betreuung, sonstige Kosten – soweit möglich). Dazu zählen auch Hinweise, wo eventuell Übernahmen durch Pflege- und Krankenkassen sowie sonstige Stellen möglich sind.
- Reduktion der Kosten durch Poolen bzw. Eigenleistungen der Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzliche Vertreterinnen und Vertreter (Angehörige, gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer).

8.3. Auf was sollte man vor Einzug in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft im Sinne von Art. 2 Abs. 4 PflWoqG achten?

Kontakt

1. Wie groß ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft?
Es dürfen nicht mehr als zwölf Personen sein.
2. Ist das Krankheitsbild (z. B. Demenz) und Alter der anderen Mieterinnen und Mieter ähnlich (Homogenität) bzw. passend zu den eigenen Vorstellungen?
Es gibt z. B. Demenz-Wohngemeinschaften, aber auch WGs für Pflegebedürftige, in denen u. a. auch Menschen mit Demenz leben.
3. Welche Konzeption verfolgt die Wohngemeinschaft (Zielgruppe: selbstgesteuert oder trägergesteuert)?
Sie kann selbstgesteuert oder trägergesteuert sein. Bei selbstgesteuerten Wohngemeinschaften wird ein höheres Engagement ermöglicht und gefordert und vollständige Selbstbestimmung realisiert.
4. Stimmt die Organisation der Pflege und/oder Betreuung mit den eigenen Bedürfnissen überein?
5. Kann sich die betreffende Person ein Leben in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft vorstellen bzw. passt sie/er bzw. die Angehörigen in die Gruppe?
Feststellen kann man dies z. B. durch Kennenlernbesuche, Probewohnen oder Teilnahme an einem Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung.

Selbstbestimmung

6. Gibt es einen funktionierenden Zusammenschluss aller Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzliche Vertreterinnen oder Vertreter (Gremium der Selbstbestimmung)?
Ein funktionierendes Gremium trifft sich regelmäßig und entscheidet bzw. bespricht die wichtigen Angelegenheiten. Wenn nicht, liegt keine Wohngemeinschaft im Sinne des Art. 2 Abs. 4 PflWoqG vor. In jedem Fall sollte man sich vor Einzug die Protokolle der letzten Gremiumstreffen durchlesen, um herauszufinden, ob man sich bei den vom Gremium angesprochenen Themen wiederfindet.
7. Hat das Gremium der Selbstbestimmung eine Vereinbarung (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und eine Sprecherin bzw. einen Sprecher?
Lassen Sie sich die Vereinbarung vorlegen.
8. Finden regelmäßig (empfohlen wird mindestens alle 6–8 Wochen) Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung statt?
Wenn die Mieterin oder der Mieter sich dort selbst nicht vertreten kann, wird ein Angehöriger bzw. ein gesetzlicher Vertreter hierfür benötigt, der bereit ist, sich dort zu engagieren.
9. Welche Rechte und Aufgaben hat das Gremium der Selbstbestimmung?
Mietinteressenten/Angehörige sind über die Rechte und Pflichten aufzuklären. Diesbezüglich gibt es Unterschiede zwischen selbst- und trägergesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften.
10. Habe ich als Angehörige/Angehöriger genügend Zeit, um mich regelmäßig (möglichst mindestens ein Mal in der Woche) in

der ambulant betreuten Wohngemeinschaft einzubringen. Im Idealfall gestalten die Angehörigen den Alltag mit und stärken durch ihre Anwesenheit das familiäre Miteinander.

Wohnen

11. Liegt die Wohnung zentral in der Kommune oder anderweitig attraktiv (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit – auch für die Angehörigen)? Entspricht die Lage den Vorlieben des künftigen Mieters?
12. Ist die Wohnung barrierefrei (d. h. stufen- und schwellenfrei bzw. mit Rampe oder Lift nachrüstbar, Türen ermöglichen die Benutzung von Rollatoren bzw. Rollstühlen)?
13. Gibt es Einzelzimmer (empfohlen werden mindestens 14 qm) und kann das Zimmer individuell eingerichtet werden?
14. Sind die Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer) ausreichend groß und haben sie einen gemütlichen, wohnlichen Charakter? Können sich die Mieterinnen und Mieter bei der Einrichtung der Gemeinschaftsräume selbst einbringen?
15. Gibt es Terrasse, Balkon oder einen freizugänglichen Garten?
16. Gibt es genügend Sanitäreinrichtungen, die ggf. den pflegerischen Bedürfnissen des künftigen Mieters entsprechen?
17. Ist der Mietvertrag unbefristet (ermöglicht es eine Wohnmöglichkeit auch bei hohem Pflegebedarf/bis zum Tod)?
Ein einmonatiges Probewohnen mit kurzer Kündigungsfrist ist für beide Seiten sinnvoll und sollte hingenommen werden.

Hauswirtschaft, Pflege und / oder Betreuung

18. Werden die vorhandenen Ressourcen und Kompetenzen der Mieterinnen und Mieter genutzt und gefördert? Können sich Mieterinnen und Mieter an der Alltagsgestaltung und/oder Hauswirtschaft beteiligen?
19. Ist ein individueller Tagesablauf entsprechend den Lebensgewohnheiten der Mieterinnen und Mieter möglich?
20. Sind ehrenamtliche Helferinnen und Helfer eingebunden?
21. Ist im Notfall jemand ansprechbar bzw. gibt es ein Notrufsystem oder eine Rund um die Uhr-Betreuung?

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

22. Welchen Eindruck machen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beauftragten Pflege- und/oder Betreuungsdienste? Sind sie ausreichend qualifiziert und werden sie regelmäßig fortgebildet (z. B. für Menschen mit Demenzerkrankung)?
23. Wird ein häufiger Wechsel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermieden?

Stimmung in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

24. Ist der Umgangston respektvoll und anerkennend zwischen allen Beteiligten?
25. Richten sich die Angebote (z. B. Kochen, Essen, Beschäftigung, Medien) nach den Wünschen der Mieterinnen und Mieter?

Finanzierung

26. Gibt es getrennte Verträge für Miete und Dienstleistungen (z. B. Pflege, Betreuung)?
27. Sind die Kosten und Leistungen in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft transparent und nachvollziehbar (Miete, Pflege, ggf. Betreuung, Einzahlungen in die Haushaltskasse)? Jede Wohngemeinschaft hat ein individuelles Versorgungskonzept. Die Kostenstruktur steht in Abhängigkeit zur Größe und dem Angebot an Alltagsbegleitung, Pflege und Betreuung.
28. Wäre eine Kostenübernahme vom Sozialhilfeträger grundsätzlich möglich?
29. Wie werden mögliche Einnahmeausfälle durch z. B. leerstehende Wohnräume kompensiert?

8.4. Mustervereinbarung für das Gremium der Selbstbestimmung Gesellschaftsvertrag nach §§ 705 ff. BGB

Empfehlung

Gremiumsvereinbarung für die ambulant betreute Wohngemeinschaft

(Name bzw. Anschrift der Wohngemeinschaft)¹

zwischen

vertreten durch²:

¹ Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der Gesellschafterin bzw. des Gesellschafters

² Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der Vertreterin bzw. des Vertreters

Vorbemerkung

Präambel

Ziel dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft ist es, den häuslichen, pflegerischen und/oder betruerischen Alltag der Gesellschafterinnen und Gesellschafter gemeinsam im Hinblick auf ihren persönlichen Hilfsbedarf möglichst optimal in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen und wirtschaftlich zu gestalten. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft ist eine selbständige und unabhängige Gruppe, die – unter Berücksichtigung der Vertretungsverhältnisse – in allen das Zusammenleben betreffenden Fragen eigenverantwortlich entscheidet und autonom über ihre Betreuung und/oder Pflege und die damit zusammenhängenden Fragen bestimmt. Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter sind zu einem kontinuierlichen und verbindlichen Engagement für die Angelegenheiten der ambulant betreuten Wohngemeinschaft aufgefordert. Dies fördert die Gemeinschaft und hilft Kosten zu senken.

§ 1 Rechtsform und Zweck des Gremiums der Selbstbestimmung

- (1) Die eingangs genannten Personen gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
- (2) Zweck der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind die Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in einem gemeinsamen Haushalt sowie die Verständigung über die Inanspruchnahme eines gemeinsamen Pflege- und/oder Betreuungsdienstes
- (3) Die Vereinbarung tritt am _____³ in Kraft.

§ 2 Gesellschaft

Gesellschafterinnen und Gesellschafter sind die Mieterinnen und Mieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft _____⁴.

Jede Gesellschafterin und jeder Gesellschafter ist verpflichtet, sich mit ihrem bzw. seinem Einzug in die ambulant betreute Wohngemeinschaft dieser Vereinbarung anzuschließen. Die Gesellschaftsterstellung endet mit Beendigung des Mietverhältnisses in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

§ 3 Gremium der Selbstbestimmung

- (1) Die Teilnahme an den Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung ist verpflichtend.
- (2) Ein Teilnahmerecht an den Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung steht grundsätzlich nur den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern (§ 2) zu. Mit Zustimmung des Gremiums der Selbstbestimmung können einzelne Bezugspersonen der Mieterinnen und Mieter, die Dienstleistungsanbieter und/oder Vermieterin bzw. Vermieter beratend teilweise oder ganz an einzelnen Treffen teilnehmen⁵.

³ Gesellschafterinnen und Gesellschafter, die über ihre Angelegenheiten nicht mehr selbst bestimmen können, werden von ihren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern (Angehörige, Betruerin oder Betruer) vertreten

⁴ Name und Anschrift der Wohngemeinschaft

⁵ Eine dauerhafte Teilnahme von Dienstleistungsanbietern sowie Vermieterin bzw. Vermieter widerspricht einem unbeeinflussten Handeln des Gremiums von Außen oder durch Dritte.

- (3) Das Gremium der Selbstbestimmung wählt aus den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern eine Sprecherin bzw. einen Sprecher (§ 5). Diese bzw. dieser wird für einen Zeitraum von _____⁶ gewählt. Auf Antrag von ... der Gesellschafterinnen und Gesellschafter oder auf Antrag der Sprecherin oder des Sprechers kann eine Neuwahl nach Ablauf eines kürzeren Zeitraums erfolgen.
- (4) Das Gremium der Selbstbestimmung trifft sich alle _____⁷ Wochen. Ein Treffen wird dann vorzeitig anberaumt, wenn mindestens ein Viertel der Gesellschafterinnen und Gesellschafter dies der Sprecherin bzw. dem Sprecher gegenüber verlangt.
- (5) Die Frist zur Einberufung der Gremiumstreffen beträgt zwei Wochen. Findet ein Treffen gem. Absatz 4 vorzeitig statt, so gilt eine Frist von sieben Tagen.
- (6) Das Gremium der Selbstbestimmung ist beschlussfähig, wenn mindestens _____⁸ der Stimmberechtigten anwesend ist.
- (7) Stimmberechtigt sind ausschließlich die Gesellschafterinnen und Gesellschafter des Gremiums der Selbstbestimmung (§ 2). Zur Ausübung des Stimmrechts kann eine Person durch die Gesellschafterin bzw. den Gesellschafter schriftlich bevollmächtigt werden. Die Dienstleistungsanbieter in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft (z. B. Pflege- und/oder Betreuungsdienst) einschließlich seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Vermieterin oder der Vermieter können nicht bevollmächtigt werden.
- (8) Die Vollmacht ist der Sprecherin bzw. dem Sprecher vor Beginn des Treffens auszuhändigen. Wird eine Vollmacht für mehrere Treffen erteilt, so ist dies für maximal sechs Termine zulässig. Soll die Vertretung über diesen Zeitpunkt hinaus erfolgen, so ist eine erneute Bevollmächtigung erforderlich. Eine Vollmacht darf zum Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme nicht älter als acht Wochen sein.
- (9) Bei der Beschlussfassung entscheidet die _____⁹ der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

§ 4 Aufgaben des Gremiums der Selbstbestimmung

Das Gremium der Selbstbestimmung hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Sprecherin bzw. des Sprechers (§ 3 Abs. 3)
- Wahl der Haushaltskassenführerin bzw. des Haushaltskassenführers (§ 6 Abs. 1 S.1);

⁶ Empfehlung ein Jahr

⁷ Empfehlung alle 6-8 Wochen

⁸ Empfehlung mindestens die Hälfte der Gesellschafterinnen und Gesellschafter, bei kleineren ambulant betreuten Wohngemeinschaften zwei Drittel

⁹ z. B. Mehrheit. Satz 2 kann je nach festgelegter Mehrheit entfallen. z. B. bei Zweidrittelmehrheit

- Festsetzung der Höhe der monatlichen Zahlungen in die Haushaltskasse und deren Verwendung (§ 6 Abs. 1 S. 2);
- Verständigung über gemeinsame vertragsgemäße Leistungen ambulanter Dienstleistungsanbieter (§ 7). Sofern gewünscht, Wahl von gemeinsamen Dienstleistungsanbieter (ggf. Hauswirtschaft, Betreuung, Pflege) (§ 8);
- Entscheidung über die Anschaffung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Gegenstände sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten an Gemeinschaftsflächen;
- Mitwirkung bei der Neuaufnahme von Gesellschafterinnen und Gesellschaftern (§ 10);
 - Ausschluss von Mieterinnen und Mietern aus der ambulant betreuten Wohngemeinschaft;
- Entscheidung über die Anwesenheit und die Dauer der Anwesenheit von Dienstleistungsanbietern und/oder Vermieterin bzw. Vermieter sowie Dritten an den Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung;
- Lösung von Konflikten (§ 11);
- Entscheidung über das Anwesenheitsrecht von Dritten innerhalb der Gemeinschaftsflächen (Besuchsregeln) (§ 12);
- Abschluss von erforderlichen bzw. sinnvollen Versicherungen (z. B. Hausratversicherung);
- Entscheidung über die Haltung von Haustieren, die nicht Kleintiere sind (§ 9).

§ 5 Sprecherin / Sprecher des Gremiums der Selbstbestimmung

(1) Die Vertretung der Gesellschaft nach außen steht den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern grundsätzlich gemeinschaftlich zu. Das Gremium der Selbstbestimmung kann die gewählte Sprecherin bzw. den gewählten Sprecher (§ 3 Abs. 3) durch Beschluss zur Wahrnehmung von Vertretungsgeschäften bevollmächtigen.

(2) Inhalt und Umfang der Vertretungsbefugnis der Sprecherin bzw. des Sprechers wird durch Gremiumsbeschluss festgelegt. Die Sprecherin bzw. der Sprecher ist berechtigt, Geschäfte mit Wirkung für alle Gesellschafterinnen und Gesellschafter vorzunehmen, jedoch nur bis zur Höhe von _____¹⁰ EUR/monatlich.

¹⁰ Empfehlung: EUR 200,- bis EUR 250,- pro Person

(3) Die Sprecherin bzw. der Sprecher hat folgende Aufgaben:

11

§ 6 Haushaltskasse

(1) Das Gremium der Selbstbestimmung richtet eine Haushaltskasse ein und wählt eine Haushaltskassenführerin/einen Haushaltskassenführer.

Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter ist verpflichtet monatlich einen Beitrag von _____¹² € in die Haushaltskasse zu zahlen, der ausschließlich dazu dient, die GbR in die Lage zu versetzen, sich in Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks zu betätigen.

Hierzu wird ein gesondertes Konto bei der Bank, Bankleitzahl _____, Kontonummer _____ eingerichtet.

Die Haushaltskasse dient der Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen und Anschaffungen sowie der Bildung von Rücklagen.

(2) Die Haushaltskassenführerin bzw. der Haushaltskassenführer verwaltet die Haushaltskasse und führt hierüber Buch. Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter darf jederzeit Einsicht nehmen. Die Haushaltskassenführerin bzw. der Haushaltskassenführer ist dazu verpflichtet, regelmäßig einen Jahresabschluss zu erstellen und dem Gremium der Selbstbestimmung vorzulegen.

§ 7 Organisation der Hauswirtschaft, Pflege- und / oder Betreuungsleistungen

(1) Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter entscheiden sich, soweit das Gemeinschaftsleben bzw. Gemeinschaftsräumlichkeiten betroffen sind, für eine gemeinsame Organisation der Hauswirtschaft. Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter beauftragt den gemeinsam gewählten Dienstleister mit folgenden Aufgaben:

¹¹ z. B.: Einberufung und Leitung des Gremiums der Selbstbestimmung, Erstellung der Tagesordnung, Entgegennahme von Anträgen zur Tagesordnung, Schriftliche Fixierung wichtiger Entscheidungen des Gremiums, Ansprechpartnerin bzw. Ansprech-partner gegenüber den Dienstleistungsanbietern und der Vermieterin bzw. dem Vermieter, Ansprechpartnerin bzw. Ansprech-partner für neue potentielle Gesellschafterinnen und Gesellschafter, Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartner für Behörden

¹² Empfehlung: € 200,- bis € 250,-

- (2) Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter entscheiden sich für eine gemeinsame Organisation der Betreuung. Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter beauftragt den/die vom Gremium der Selbstbestimmung gewählten Betreuungsdienst/Betreuungsdienste mit folgenden Aufgaben¹³

- (3) Die Gesellschafterinnen und Gesellschafter entscheiden sich für eine gemeinsame Organisation der Pflege. Jede Gesellschafterin bzw. jeder Gesellschafter beauftragt den/die vom Gremium der Selbstbestimmung gewählten Pflegedienst/Pflegedienste mit folgenden Aufgaben:

§ 8 Wahl eines gemeinsamen Dienstleistungsanbieters

- (1) Hat das Gremium der Selbstbestimmung sich mehrheitlich zur Ausnutzung von Synergieeffekten, bei den Hauswirtschafts- und/oder Betreuungs- und/oder Pflegeleistungen für die Vergabe an einen ambulanten/bzw. bestimmte ambulante Dienstleistungsanbieter entschlossen, so sind die Gesellschafterinnen und Gesellschafter verpflichtet, ausschließlich den/die gewählten Dienstleistungsanbieter im beschlossenen Umfang zu beauftragen. § 120 SGB XI bleibt unberührt.
- (2) Beschließt das Gremium der Selbstbestimmung einen Wechsel des/der gemeinsamen Dienstleistungsanbieters bzw. Dienstleistungsanbieter, sind alle Gesellschafterinnen und Gesellschafter verpflichtet, ihre bisherigen Verträge mit diesem Anbieter bzw. Anbietern zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.
- (3) Ein Beschluss nach Abs. 2 kann nur auf einem Treffen des Gremiums der Selbstbestimmung bei der mindestens _____¹⁴ der Gesellschafterinnen und Gesellschafter (§ 2) vertreten sind, gefasst werden. Er bedarf der Zustimmung von _____¹⁵ der anwesenden Stimmberechtigten.
- (4) Die in Absatz 2 genannte Verpflichtung besteht nicht, wenn die Gesellschafterin bzw. der Gesellschafter einen wichtigen Grund für die Beibehaltung des bisherigen oder gegen die Beauftragung des/die neuen gemeinsamen Dienstleistungsanbieters/Dienstleistungsanbieter geltend machen

¹³ Hierdurch kann festgelegt werden, dass nur bestimmte Bereiche der Betreuung an einen gemeinsamen Dienstleistungsanbieter übertragen werden

¹⁴ z. B. zwei Drittel

¹⁵ z. B. zwei Drittel

kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Beauftragung des gewählten Dienstleistungsanbieters nach ärztlicher Prognose zu einer schwerwiegenden Verschlechterung des Gesundheitszustandes der betreffenden Gesellschafterin bzw. des betreffenden Gesellschafters führen würde.

§ 9 Tierhaltung

Das Gremium der Selbstbestimmung entscheidet über eine Tierhaltung, die über Kleintiere hinausgeht. Hierfür ist eine Mehrheit von _____¹⁶ notwendig. Die Entscheidung des Gremiums der Selbstbestimmung darf den diesbezüglichen Bestimmungen im Mietvertrag nicht zuwiderlaufen.

§ 10 Neuaufnahme einer Gesellschafterin bzw. eines Gesellschafters

- (1) Das Gremium der Selbstbestimmung bestimmt in Abstimmung mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft den Ablauf des Aufnahmeverfahrens betreffend neuer Gesellschafterinnen und Gesellschafter. Ansprechpartnerin bzw. Ansprechpartner in allen Angelegenheiten, die mit der Aufnahme einer neuen Gesellschafterin bzw. eines neuen Gesellschafters zusammenhängen, ist die Sprecherin bzw. der Sprecher (§ 5). Im Übrigen gilt § _____¹⁷ der Rahmenvereinbarung¹⁸ zwischen Gremium der Selbstbestimmung und Vermieterin bzw. Vermieter.
- (2) Die Sprecherin bzw. der Sprecher des Gremiums der Selbstbestimmung ist verpflichtet, mit der neuen Mieterin bzw. dem neuen Mieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft unverzüglich eine Beitrittsvereinbarung zu diesem Gesellschaftsvertrag abzuschließen.

§ 11 Konfliktlösung

- (1) Konflikte innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder mit Dienstleistungsanbietern sind offen und sachlich im Gremium der Selbstbestimmung zu besprechen. Das Gremium der Selbstbestimmung sucht dabei unter Berücksichtigung der gegenläufigen Interessen nach einer geeigneten Kompromisslösung.
- (2) Zur Schlichtung kann auf Beschluss des Gremiums der Selbstbestimmung eine neutrale Person hinzugezogen werden. Neutral ist eine Person dann, wenn sie keine verwandtschaftlichen Beziehungen zu einer Gesellschafterin oder einem Gesellschafter unterhält und für keine der Gesellschafterinnen bzw. keinen der Gesellschafter als gesetzliche Betreuerin oder gesetzlicher Betreuer bestellt ist. Neutralität ist zudem gewahrt, wenn die Person weder durch das Mietverhältnis noch durch eine Form der Dienstleistung mit der ambulant betreuten Wohngemeinschaft verbunden ist. Sollte ein Kompromiss auch nach mehrfachen Schlichtungsversuchen nicht möglich sein, entscheidet das Gremium der Selbstbestimmung durch Beschlussfassung.

¹⁶ z. B.: zwei Dritteln

¹⁷ § 2 in der hier vorgeschlagenen Musterrahmenvereinbarung

¹⁸ Existiert keine Rahmenvereinbarung, so wird empfohlen den Mietvertrag entsprechend der Fußnote 11 des Mustermietvertrags zu ergänzen.

§ 12 Besuchsregelungen

- (1) Die Gemeinschaftsflächen innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft unterliegen einem gemeinschaftlichen Hausrecht aller Gesellschafterinnen und Gesellschafter. Die separat gemieteten Zimmer unterliegen jeweils dem Hausrecht der einzelnen Gesellschafterin bzw. des einzelnen Gesellschafters.
- (2) Die Anwesenheit von behandelnden Ärztinnen und Ärzten, Familienangehörigen, gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern, und Bevollmächtigten der Gesellschafterinnen und Gesellschafter ist jederzeit uneingeschränkt möglich.
- (3) Das Gremium der Selbstbestimmung kann mit Wirkung für die Gemeinschaftsflächen Regelungen bezüglich der Besuchsmöglichkeiten Dritter erlassen. Was die privat angemieteten Räume der Gesellschafterinnen und Gesellschafter betrifft, sind Einschränkungen nur zulässig, wenn anderenfalls das Zusammenleben innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft nach Feststellung des Gremiums der Selbstbestimmung akut gefährdet ist.

§ 13 Schweigepflicht

Bezüglich der persönlichen und gesundheitlichen Belange der Gesellschafterinnen und Gesellschafter unterliegen alle Beteiligten der Schweigepflicht.

§ 14 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Mündliche Nebenabreden in Bezug auf die Vereinbarung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft sind nicht getroffen. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gremiumsvereinbarung unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen der Vereinbarung nicht berührt werden. Im Falle einer Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die dem von den Vereinbarungspartnern Gewollten inhaltlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

19

¹⁹ Unterschrift (Name, Vorname, Datum) der Gesellschafterin bzw. des Gesellschafters oder der Vertreterin bzw. des Vertreters

8.5. Mustermietvertrag für ambulant betreute Wohngemeinschaften

Empfehlung

Zwischen:

Frau/Herrn _____

Anschrift: _____

– nachfolgend Vermieter genannt

und

Frau/Herrn _____

Anschrift: _____

– nachfolgend Mieter genannt¹

vertreten durch die rechtliche Betreuerin bzw. den rechtlichen Betreuer

Frau/Herrn _____

Anschrift: _____

Der Vermieter² ermöglicht durch die Vermietung von Zimmern im Anwesen _____

³

und den gemeinsam genutzten Flächen und Einrichtungen, die Bildung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für _____⁴.

Zweck dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft ist das Ermöglichen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in einem gemeinsamen Haushalt sowie die Inanspruchnahme externer Pflege-

¹ Den Mietvertrag sollte jede Mieterin bzw. jeder Mieter einzeln mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter abschließen. Vom Abschluss eines Gemeinschaftsmietvertrags ist aus Haftungsgründen abzuraten, weil dann die einzelnen Mieterinnen bzw. Mieter nicht mehr selbst über die Beendigung des Vertrages entscheiden können und auch nach einem Auszug weiter für Mietforderungen haften. Ebenso wenig sollte – wenn das Gremium der Selbstbestimmung als eingetragener oder nicht eingetragener Verein organisiert ist, der Verein den Mietvertrag schließen, da in diesem Fall der Verein nicht für sich selbst mieten, sondern als Weitervermieter auftreten würde und daher die Vorschriften des Wohnraummietrechts zu Gunsten des Vereins keine Anwendung finden, sondern das ungünstigere Gewerbemietrecht gelten würde. Ist für eine Mieterin bzw. einen Mieter eine rechtliche Betreuerin bzw. ein rechtlicher Betreuer bestellt, so ist dies – wenn der Mietvertrag nicht von einem Verein geschlossen wird – zusätzlich in dem Mietvertrag aufzunehmen. (Hinweis: auch rechts- geschäftlich legitimierte Vertreter (= Bevollmächtigte) sollten aufgenommen werden).

² Liegt ein Untermietverhältnis vor, so ist dies in den Vertrag mit aufzunehmen. Formulierungsvorschlag: Der Vermieter ist selbst Mieter des Anwesens _____.

³ Name und Anschrift

⁴ Alle wesentlichen Merkmale der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, z. B. Zielgruppe, Personenanzahl etc.

und/oder Betreuungsleistungen. Aus der Art des Zusammenwohnens von _____⁵ pflege- und hilfsbedürftigen Personen ergeben sich besondere Möglichkeiten der Organisation von Pflege, Hauswirtschaft und/oder Betreuung, aber auch besondere Verpflichtungen des Zusammenwohnens im Rahmen dieses Mietverhältnisses. Die Vertragspartner haben die besonderen Bedürfnisse der Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses zu beachten.

(1) Vermietet werden im Haus

(genaue Anschrift, Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, mittig)

als Wohnraum

a) folgendes Zimmer _____
(genau bestimmbare Lage im Haus, Wohnfläche in m²)

b) Wohnflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung

(Abstellkammer, Küche, Flur, WC mit/ohne Dusche/Bad, Balkon, Kellerraum-Nr. , Bodenraum-Nr.)

Die gemieteten Räume verfügen über folgende ebenfalls vermietete Ausstattung:

a) Das angemietete Zimmer: _____
(z. B. Einbaumöbel)

b) Gemeinschaftswohnflächen: _____
(z. B. Herd, Kücheneinrichtung etc.)

(2) Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszu-
händigen:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Dachboden-, _____ Keller-,

_____ Aufzug-, _____ Garagen-, _____ Hausbriefkasten-,

-Schlüssel für _____. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

(3) Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden⁶:

(z. B. Garten, Waschküche, Trockenboden etc.)

⁵ Anzahl

⁶ Falls der Garten von Mietern mitbenutzt wird, zusätzlich folgende Bestimmung aufnehmen: „Die Pflege des Gartens übernimmt
a) der Vermieter oder b) der Mieter“ und „Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat a) der Vermieter oder
b) der Mieter auf seine Kosten bereitzustellen“

§ 2 – Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und gilt zunächst für einen Monat (Probewohnen). Wird das Mietverhältnis über diesen Zeitraum hinaus stillschweigend verlängert, gilt es als auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Für die Vertragsparteien gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
- (3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das binnen einer Frist von zwei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.
- (4) Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters nicht fortgesetzt, muss das angemietete Zimmer des Mieters innerhalb _____ geräumt werden.
- (5) Dem Mieter steht ggf. in Absprache mit dem Gremium der Selbstbestimmung, Vermieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit einer Frist von vier Wochen zu, wenn dessen angemessene pflegerische Versorgung innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft aus gesundheitlichen Gründen nach Bestätigung durch ein ärztliches Attest nicht gewährleistet wird oder künftig nicht mehr gewährleistet werden kann.⁷

§ 3 – Nutzung der Mietsache

- (1) Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.
- (2) Die Besonderheit des Zusammenlebens in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft bedingt eine besondere Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

§ 4 – Tierhaltung

- (1) Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster bei artgerechter Haltung in Terrarien, Aquarien oder Käfigen, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.
- (2) § 3 der Rahmenvereinbarung zwischen Gremium und Vermieter findet Anwendung⁸.

⁷ Härtefallregelung gemäß § 8 Abs. 4 (Gesellschaftsvertrag) bzw. § 14 Abs. 4 (Vereinssatzung) Mustervereinbarung für das Gremium der Selbstbestimmung beachten.

⁸ Besteht keine Rahmenvereinbarung, so empfiehlt sich folgende Bestimmung aufzunehmen: "Zur Haltung von Tieren, die nicht Kleintiere sind, darf der Vermieter nur seine Zustimmung erteilen, wenn sich das Gremium der Selbstbestimmung für die Tierhaltung ausgesprochen hat."

§ 5 – Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.
- (2) Wird die Strom, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 6 – Bauliche Maßnahmen durch den Vermieter

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser bzw. zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).
- (2) Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen.

§ 7 – Einbauten des Mieters

- (1) Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen für eine barrierefreie Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr auf eigene Kosten durchzuführen. Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung nur verweigern, wenn er ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache hat; dabei sind auch die berechtigten Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung.
- (2) Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
- (3) Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von _____ %⁹ der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

⁹ z. B. 2 %, 5 % oder 10 %

§ 8 – Miete und Nebenkosten

1. Zutreffende Variante bitte ankreuzen:

☐ Die Warmmiete beträgt monatlich _____ EUR

☐ Die Nettokaltmiete beträgt monatlich _____ EUR

Der Betriebskostenvorschuss im Sinne des
§ 2 der Betriebskostenverordnung beträgt monatlich _____ EUR

Monatlich insgesamt _____ EUR

2. Die Vorauszahlungen des Betriebskostenvorschusses werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des _____¹⁰ Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Eine Differenz zwischen der Summe der geleisteten Vorauszahlungen und dem Abrechnungsbetrag ist beim nächsten Mietzahlungs-termin, spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung, auszugleichen. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf weder der Vermieter noch der Mieter vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung des Vermieters müssen diesem spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.

3. Auf Verlangen des Mieters gewährt der Vermieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.

§ 9 – Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Die Miete und Nebenkosten sind auf das

Konto:

Konto Nr.: _____

Kontoinhaber: _____

Bank: _____

BLZ: _____

einzuzahlen.

¹⁰ maximal bis Ablauf des zwölften Monats

§ 10 – Mieterhöhungen

- (1) Mieterhöhungen sowie Erhöhungen der Nebenkosten darf der Vermieter nur nach Maßgabe der §§ 558–560 BGB vornehmen. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 561 BGB bleibt unberührt.
- (2) Die Miete bleibt unverändert bis zum _____.

§ 11 – Mängelanzeigen

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache, die Gemeinschaftsflächen und die der Gemeinschaft zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände oder sonstige Geräte schonend und pfleglich zu behandeln. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen.

§ 12 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter kann die gemeinschaftlichen Mieträume nach Absprache mit dem Gremium der Selbstbestimmung besichtigen, die privat angemieteten Zimmer nur mit Zustimmung des Mieters. Die Besichtigungen können zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, zur Durchführung von Reparaturen) erfolgen. Dabei hat er auf die persönlichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.

§ 13 – Sicherheitsleistung

- (1) Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kaution) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von _____¹¹ Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse, nämlich in Höhe von _____ EUR.
- (2) Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 BGB).
- (3) Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietsicherheit schnellstmöglich zurückgeben, spätestens nach drei Monaten.

§ 14 – Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln (auch selbst angeschafften) an den Vermieter herauszugeben.

¹¹ Max. 3 Monatsmieten

§ 15 – Weitere Vereinbarungen

- (1) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

§ – 16 Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

§ – 17 Zusatzvereinbarungen

- (1) Alle Mieter sind Mitglieder der ambulant betreuten Wohngemeinschaft und des (zu gründenden oder bereits gegründeten) Gremiums der Selbstbestimmung.¹²

- (2) Verbunden mit diesem Mietvertrag ist

- ☐ eine Rahmenvereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung mit dem Vermieter, die das Zusammenleben der Mieter in der Wohngemeinschaft regelt¹³.
- ☐ eine Vereinbarung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft zwischen den Mietern¹⁴. Das Mietverhältnis wird nur wirksam begründet, wenn gleichzeitig die in der angekreuzten Zusatzvereinbarungen geregelten Bedingungen akzeptiert werden¹⁵. Die Dokumente sind getrennt voneinander zu unterzeichnen.

_____, den _____

Vermieter

Mieter/gesetzliche Vertreterin
bzw. gesetzlicher Vertreter

¹² Falls ein Verein gegründet wurde, muss Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mietvertrags der Vereinsbeitritt sein. Mietvertrag am besten erst unterzeichnen, wenn der künftige Mieter dem Verein beigelegt ist.

¹³ Siehe Musterrahmenvereinbarung mit dem Vermieter. Existiert keine Rahmenvereinbarung, so wird empfohlen folgenden Text in den Mietvertrag aufzunehmen: Der Vermieter ist verpflichtet, bei einer Neuvermietung eines Zimmers innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft das Gremium der Selbstbestimmung über alle in Betracht kommende Bewerberinnen und Bewerber zu informieren. Hierbei ist er verpflichtet auch Vorschläge des Gremiums der Selbstbestimmung zu berücksichtigen, falls aus Sicht des Vermieters keine schwerwiegenden Gründe gegen die Aufnahme der Bewerberinnen und Bewerber sprechen. Er ist ferner verpflichtet auf Verlangen des Gremiums der Selbstbestimmung jede Bewerberin und jeden Bewerber dem Gremium vorzustellen.

¹⁴ Siehe die Muster für eine Gremiumsvereinbarung (entweder Gesellschaftsvertrag für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder Vereinssatzung)

¹⁵ Sollten die in § 17 Absatz 2 Satz 2 genannten Vereinbarungen noch nicht vorliegen, entfällt § 17 Absatz 2 komplett.

8.6. Musterrahmenvereinbarung mit dem Vermieter

Empfehlung

Vereinbarung

Zwischen dem Gremium der Selbstbestimmung

1

– nachfolgend Gremium der Selbstbestimmung genannt –

und

2

– nachfolgend Vermieter genannt –

über die Vermietung von Räumlichkeiten in dem Haus

3

Präambel

Für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen ist von besonderem Interesse, dass der Vermieter freien Wohnraum nur an solche Personen vermietet, von denen erwartet werden kann, dass sie sich in die Gemeinschaft gut einfügen.

§ 1 Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald die ambulant betreute Wohngemeinschaft von mindestens zwei Mietern gebildet wird.

§ 2 Aufnahme neuer Mieter

(1) Beabsichtigt der Vermieter die Neuvermietung eines Zimmers innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, so muss er das Gremium der Selbstbestimmung über alle für ihn in Betracht kommenden Bewerberinnen und Bewerber informieren. Hierbei sind auch Vorschläge des Gremiums der Selbstbestimmung zu berücksichtigen, falls aus Sicht des Vermieters keine schwerwiegenden Gründe gegen die Aufnahme der Bewerberinnen und Bewerber sprechen. Das Gremium der Selbstbestimmung hat das Recht, jede Bewerberin und jeden Bewerber im Vorfeld kennenzulernen.

¹ Name und Sitz des Gremiums der Selbstbestimmung und Rechtsform (entweder Name und Sitz der Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder des Vereins)

² Name und Anschrift der Vermieterin/des Vermieters

³ Anschrift, Etage

- (2) Stehen mehrere gleichwertige Bewerberinnen und Bewerber zur Auswahl so hat das Gremium der Selbstbestimmung das alleinige Auswahlrecht. Ist nur eine Bewerberin oder ein Bewerber vorhanden, so kann das Gremium der Selbstbestimmung diesen nur ablehnen, wenn schwerwiegende Gründe gegen die Aufnahme in die ambulant betreute Wohngemeinschaft sprechen. Der Vermieter hat sich in diesem Fall an den Beschluss des Gremiums der Selbstbestimmung zu halten.
- (3) Beschließt das Gremium der Selbstbestimmung bis zweidrittel Mehrheit den Ausschluss eines Mieters so hat der Vermieter ihr ihm unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zu kündigen. Sollte der Mietvertrag noch nicht auf unbestimmte Zeit geschlossen sein so hat er den Mietvertrag auf Beschluss des Gremiums der Selbstbestimmung hin nicht zu verlängern.

 Ort, Datum

 Ort, Datum

 Unterschrift Vermieter

 Unterschrift Sprecherin/Sprecher
der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

Vorbemerkung zur Handhabung des Muster-Betreuungsvertrages

Es gibt, wie § 7 (Gesellschaftsvertrag) bzw. § 13 (Vereinssatzung) der Mustervereinbarung des Gremiums der Selbstbestimmung verdeutlicht, drei Alternativen zur Regelung des Betreuungsverhältnisses:

- a) Die Mieterinnen und Mieter wählen keinen gemeinsamen Dienstleistungsanbieter.
- b) Die Mieterinnen und Mieter wählen einen gemeinsamen Betreuungsdienst, aber jede Mieterin bzw. jeder Mieter schließt einen individuellen Betreuungsvertrag ab.

Aus fachlicher Sicht und zur Ausnutzung von Synergieeffekten ist eine Einigung aller Mieterinnen und Mieter auf einen gemeinsamen Betreuungsdienst sinnvoll. In der Regel wird jede Mieterin bzw. jeder Mieter einen individuellen Betreuungsvertrag mit dem vom Gremium der Selbstbestimmung gewählten Dienstleistungsanbieter abschließen (Fall b), weshalb sich das vorliegende Vertragsmuster hieran orientiert. Diese Alternative erscheint am geeignetsten, da im Fall b jede einzelne Mieterin bzw. jeder einzelne Mieter frei ist, den Vertrag für sich zu beenden und auch nicht für Verbindlichkeiten der anderen Mieterinnen bzw. Mieter haftet.

8.7. Muster-Betreuungsvertrag für ambulant betreute Wohngemeinschaften

Empfehlung

zwischen _____¹

vertreten durch _____

wohnhaft: _____

– nachstehend Dienstleistungsanbieter genannt –

und

Frau/Herrn _____²

vertreten durch _____

wohnhaft in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

– nachstehend Leistungsnehmer genannt –

Präambel

Ziel dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft ist es, den häuslichen, pflegerischen und betreuenden Alltag der Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf ihren persönlichen Hilfebedarf möglichst optimal und wirtschaftlich zu gestalten.

Darüber hinaus ist Ziel:

_____³

Das Angebot dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft richtet sich an:

_____⁴

¹ Firmenname des Dienstleistungsanbieters

² Vorname, Nachname der Bewohnerin/des Bewohners

³ z. B.: Erhalt und Förderung der Selbstständigkeit und des selbstbestimmten Lebens

⁴ Hier Personenkreis klar benennen. Z. B.: Personen mit einer dementiellen Erkrankung die erheblichen Betreuungsbedarf im Sinn des § 45a SGB XI haben, das 65. Lebensjahr überschritten haben und zu einer eigenständigen Lebensführung ohne ständige Betreuung nicht mehr in der Lage sind.

§ 1 Allgemeines

Der Dienstleistungsanbieter ist durch Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI zugelassen und hält die Qualitätsstandards gem. § 80 SGB XI sowie die vertraglichen Regelungen des Landesrahmenvertrages gem. § 75 Abs. 1 SGB XI ein. Er ist berechtigt, die Leistungen mit den Pflegekassen und dem örtlichen Sozialhilfeträger abzurechnen.

§ 2 Leistungsumfang

Der Dienstleistungsanbieter erbringt in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft im Rahmen einer _____⁵ Anwesenheit von _____⁶ geschulten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Leistungen der psychosozialen Betreuung und Begleitung.

Die Inhalte der psychosozialen Betreuung und Begleitung umfassen folgende Leistungen:

Art:

7

Umfang:

8

Die Leistungen des Betreuungsvertrags werden den individuellen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter angepasst.

Folgende Leistungen werden nicht abgedeckt:

9

⁵ z. B.: 6-stündigen, 24-stündigen etc.

⁶ Falls gewünscht, spezielle Qualifikation, z. B. gerontopsychiatrisch geschulte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

⁷ Sollte sich an § 7 (Gesellschaftsvertrag) orientieren. Z. B. tagesstrukturierende Maßnahmen (Nachmittagscafe, Musikstunde, Gesellschaftsspiele etc.), Begleitung bei Spaziergängen oder bei persönlichen Einkäufen etc, hauswirtschaftlichen Tätigkeiten falls gewünscht.

⁸ z. B. bei 24h- Betreuung: Tagsüber von 6.00 – 21.30 Uhr sind ständig zwei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Betreuung der Mieter anwesend und führen alle Leistungen durch, die im Betreuungsvertrag festgelegt sind.
In der Nacht von 21.30 – 6.00 Uhr ist eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter für die Versorgung zuständig.

⁹ z. B.: Behandlungspflegerische Leistungen gem. § 37 SGB V sowie pflegerische Leistungen im Sinn des SGB XI werden gesondert in einem Pflegevertrag vereinbart und entsprechend dieser Vereinbarungen erbracht und vergütet.

§ 3 Leistungserbringung

- (1) Die vertraglich vereinbarten Leistungen werden vom Dienstleistungsanbieter durch fachlich qualifiziertes und geeignetes Personal erbracht. Im Rahmen seiner Personalausstattung stellt der Dienstleistungsanbieter größtmögliche Kontinuität sicher, damit der Leistungsnehmer möglichst wenig Mitarbeiterwechsel erlebt. Der Dienstleistungsanbieter stellt sicher, dass eingesetzte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig fortgebildet werden, das Prinzip der Selbstbestimmung in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft mittragen und zur Zusammenarbeit mit dem Gremium der Selbstbestimmung sowie weiteren Dienstleistungsanbietern bereit sind.
- (2) Die Leitung des Dienstleistungsanbieters bestimmt in regelmäßiger Abstimmung mit dem Gremium der Selbstbestimmung, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen und der betreuenden und wirtschaftlichen Notwendigkeiten, die Personen, die für die Erbringung der vereinbarten Leistungen eingesetzt werden.
- (3) Der Dienstleistungsanbieter verpflichtet sich, eine individuelle Betreuungsplanung zu erstellen und die jeweils erbrachten Leistungen schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation verbleibt während des Zeitraums der vertraglichen Zusammenarbeit bei dem Leistungsnehmer.

§ 4 Vergütung

- (1) Die monatlichen Aufwendungen werden als Pauschalleistung abgerechnet. Das Entgelt für Psychosoziale Betreuung und Begleitung beträgt _____ EUR pro Monat¹⁰ _____¹¹ der gesetzlich fälligen Mehrwertsteuer. Mit der Betreuungspauschale sind alle Leistungen abgegolten, die in diesem Betreuungsvertrag vereinbart sind.
- (2) Der Dienstleistungsanbieter erstellt monatlich eine Rechnung, die vom Leistungsnehmer zu zahlen ist. Der Rechnungsbetrag ist spätestens 14 Tage nach Zugang einer prüffähigen Rechnung beim Leistungsnehmer fällig. Die Zahlung ist auf das Konto Nummer _____ bei der Bank _____, Bankleitzahl _____ des _____¹² zu überweisen.
- (3) Der Betreuungsvertrag wird bei Bedarf aktualisiert. Das Gremium der Selbstbestimmung ist dabei zu beteiligen. Änderungen des Betreuungskonzeptes, insbesondere solche, die Konsequenzen für die Höhe der Betreuungspauschalen haben, bedürfen der Zustimmung des Gremiums der Selbstbestimmung. (Bei trägergesteuerten Wohngemeinschaften, in denen die Betreuungsleistung durch den Träger erbracht wird, muss jeder Mieter ebenfalls Kostenerhöhungen und sonstigen vertraglichen Änderungen zustimmen; sinnvollerweise sollten vertragliche Änderungen deshalb im Vorfeld mit dem Gremium besprochen werden.)

¹⁰ Bei der Bemessung kann Zugrunde gelegt werden, dass ein Monat im Durchschnitt 30,42 Tage hat.

¹¹ inklusive bzw. zuzüglich eintragen

¹² Kontoinhaberin bzw. Kontoinhaber

- (4) Leistungsnehmer, die die Kosten der psychosozialen Betreuung und Begleitung nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen bestreiten können, beantragen die Kostenübernahme durch den örtlichen Sozialhilfeträger (momentan der Bezirk). Soweit dem Dienstleistungsanbieter für erbrachte Leistungen von dritter Seite Kosten erstattet werden, ist die von dem Leistungsnehmer zu zahlende Vergütung um die Höhe der Erstattungsleistung zu reduzieren.
- (5) Im Falle der Abwesenheit wegen Krankenhausaufenthalts o. ä. werden
- ☐ _____ %¹³ der monatlichen Betreuungspauschale abgezogen
 - ☐ Abzüge im Wege einer tageweisen Abrechnung auf der Basis eines Monatsdivisors von 30,42 Tagen gewährt.
 - ☐ Abzüge entsprechend Paragraph _____ des jeweiligen Rahmenvertrages zwischen Pflegekasse und Dienstleistungsanbieter vorgenommen.

§ 5 Minderung bei Schlechtleistungen

Der Leistungsnehmer ist berechtigt, die Zahlungen für vereinbarte Leistungen bei Schlechtleistung zu mindern. Bei zeitweiliger Nichtleistung, trotz Annahmefähigkeit des Leistungsnehmers, entfällt seine Zahlungspflicht, ohne dass der Leistungsnehmer den Betreuungsvertrag kündigen muss. Der Dienstleistungsanbieter ist weiterhin verpflichtet, seine Leistungen ordnungsgemäß anzubieten und zu erbringen.

§ 6 Zurückhaltung von Leistungen

Der Dienstleistungsanbieter ist nicht berechtigt, Leistungen wegen Zahlungsverzugs des Leistungsnehmers zurückzuhalten; das Recht zur Kündigung nach § 7 bleibt unberührt.

§ 7 Vertragsbeginn und -ende; Kündigung

- (1) Die Vertragslaufzeit beginnt am _____¹⁴ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder beim Tod eines Leistungsnehmers endet der individuelle Vertrag automatisch, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Die Veränderung ist dem Dienstleistungsanbieter unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Leistungsnehmer kann den vorliegenden Vertrag spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen¹⁵. Für den Dienstleistungsanbieter besteht eine Kündigungsfrist von _____¹⁶ Monaten.
- Ein Wechsel des Dienstleistungsanbieters kann nur durch Entscheidung des Gremiums der Selbstbestimmung herbeigeführt werden. Der Leistungsnehmer nimmt zur Kenntnis, dass sein individuelles Kündigungsrecht durch die Entscheidung des Gremiums der Selbstbestimmung eingeschränkt wird.

¹³ in der Regel ab dem vierten Tag 25 % Abschlag.

¹⁴ z. B. Datum des Einzugs in die ambulant betreute Wohngemeinschaft.

¹⁵ Handelt es sich um einen Betreuungsvertrag nach § 120 SGB XI kann der Vertrag vom Leistungsnehmer jederzeit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden (§ 120 Abs. 2 Satz 2 SGB XI).

¹⁶ mindestens drei Monate

(4) Im Übrigen kann der Vertrag von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden¹⁶.

Ein Zahlungsverzug des Leistungsnehmers stellt nur dann einen wichtigen Grund für eine Kündigung des Dienstleistungsanbieters dar, wenn der Leistungsnahmer mit der Bezahlung von mehr als zwei Monatspauschalen in Verzug gerät. Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist nur wirksam, wenn:

- Der Leistungsnahmer zweimal schriftlich zur Zahlung innerhalb einer Frist von jeweils vier Wochen aufgefordert und bei der Mahnung auf die Möglichkeit der fristlosen Kündigung hingewiesen wurde.
- Das Gremium der Selbstbestimmung der Kündigung zustimmt. Stimmt das Gremium der Selbstbestimmung der fristlosen Kündigung nicht zu, so ist der Dienstleistungsanbieter berechtigt, den Vertrag mit einer Auslauffrist von zu kündigen.¹⁷

Der Leistungsnahmer kann den Vertrag insbesondere dann aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn der Dienstleistungsanbieter seine Leistungen nicht oder nicht mehr in vollem Umfang anbietet¹⁶. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn:

- Der Dienstleistungsanbieter schriftlich vom Gremium der Selbstbestimmung über die Versäumnisse informiert wurde und mit einer Frist von 14 Tagen die Leistungen nicht im vereinbarten Umfang erbracht wurden.
- Ein wirksamer Beschluss des Gremiums der Selbstbestimmung zur Kündigung des Betreuungsvertrags vorliegt.

§ 8 Datenschutz und Schweigepflicht

(1) Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dienstleistungsanbieters sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

(2) Soweit es zur Durchführung der Leistungserbringung erforderlich ist, erklärt sich der Leistungsnahmer damit einverstanden, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit seine personenbezogenen Daten erhoben, genutzt, verarbeitet und, soweit notwendig, an Notrufstellen sowie behandelnde Ärztinnen und Ärzte weitergeleitet werden. Der Leistungsnahmer kann die Befreiung von der Schweigepflicht in den genannten Fällen jederzeit einschränken. Eine Weitergabe an außenstehende Dritte und an die Vermieterin bzw. den Vermieter unterbleibt.¹⁸

¹⁷ Die außerordentliche Kündigungsfrist sollte kürzer sein als die reguläre Kündigungsfrist. Zu beachten ist jedoch, dass die finanzielle Konstruktion der ambulant betreuten Wohngemeinschaft nicht gefährdet werden darf, wenn sich alle Mieterinnen und Mieter zur Erzielung von Synergieeffekten auf einen gemeinsamen Dienstleistungsanbieter geeinigt haben.

¹⁸ Wenn das Gremium der Selbstbestimmung den Betreuungsvertrag mit dem Dienstleistungsanbieter abschließt, bietet sich folgende Alternative an: „Soweit es zur Durchführung der Leistungserbringung erforderlich ist, erklären alle Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Dienstleistungsanbieter ihr schriftliches Einverständnis, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit ihre personenbezogenen Daten erhoben, genutzt, verarbeitet und soweit notwendig an Notrufstellen sowie behandelnde Ärzte weitergeleitet werden.“

§ 9 Haftung

- (1) Der Dienstleistungsanbieter haftet gegenüber dem Leistungsnehmer nach den gesetzlichen Bestimmungen. Er ist verpflichtet, sein Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.
- (2) Bei vertraglichen Nebenleistungen wird die Haftung auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 10 Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Teile des Vertrags unwirksam sein, werden sie automatisch durch Vereinbarungen ersetzt, die der ursprünglichen Absicht der unwirksamen Vereinbarungen am Nächsten kommen.

_____, den _____, den

Dienstleistungsanbieter

Leistungsnehmer
bzw. gesetzliche Vertreterin/
gesetzlicher Vertreter



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon **089 12 22 20** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Impressum

Herausgeber:	Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit, Pflege und Prävention Haidenauplatz 1, 81667 München, Gewerbemuseumsplatz 2, 90403 Nürnberg Telefon: +49 (0)89 95414-0 E-Mail: poststelle@stmgp.bayern.de
Gestaltung:	CMS – Cross Media Solutions GmbH, Würzburg
Bildnachweis:	absolut – Fotolia.com; Alexander Rath – Fotolia.com; auremar – Fotolia.com; Konstantin Sutyagin – Fotolia.com; Peter Maszlen – Fotolia.com; Dean Mitchell; Erwin Wodicka - BilderBox.com; mediaphotos – istockphoto.com; Halfpoint – istockphoto.com; abWG-Fotos
Stand:	April 2026
Artikelnummer:	stmgp_pflege_001

Hinweis

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt. Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.