

# Betreutes Seniorenwohnen

Musterverträge und  
qualitative Mindeststandards



Herausgeber:  
Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)  
Deutscher Mieterbund (DMB)

Köln, Februar 2001

**Kuratorium Deutsche Altershilfe**  
Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V.  
An der Pauluskirche 3 · 50677 Köln  
Telefon 02 21/93 18 47-0 · Telefax 02 21/93 18 47-6  
E-Mail: versand@kda.de · Internet: www.kda.de

**Organisation/Zusammenstellung:** Monika Kraut  
**Satz:** typeXpress, Sabine Brand  
**Herstellung:** Michael Kowolik  
ISBN 3-935299-13-3  
© 2001 by Kuratorium Deutsche Altershilfe

# Einführung

Die Wohnform des Betreuten Seniorenwohnens hat in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung zu verzeichnen. Unklarheit herrscht aber häufig darüber, was Betreutes Wohnen eigentlich ist, welche Qualitätsstandards es erfüllen sollte und wie es rechtlich einzuordnen ist. Das Gesamtangebot zeichnet sich durch eine Bandbreite von unterschiedlichen Konzepten, unterschiedlichen Kosten und vor allem unterschiedlichen qualitativen Leistungen aus. Für ältere Menschen ist das Gesamtangebot häufig wenig überschaubar, und sie wissen nicht, welche Leistungen sie von diesem Wohnangebot erwarten können. Nicht selten müssen sie für Leistungen das Doppelte oder Dreifache bezahlen, oder es werden Leistungen versprochen, die nicht eingehalten werden.

Seit Mitte der neunziger Jahre gibt es daher in Deutschland eine breite Diskussion, welche Anforderungen das Betreute Seniorenwohnen erfüllen sollte und wie diese Anforderungen verbindlich gemacht werden sollten. Darüber gibt es sehr unterschiedliche Auffassungen:

- Die einen betonen, es solle keine definierten Qualitätsanforderungen geben, um die Vielfalt der möglichen Konzepte in der Ausgestaltung nicht einzuschränken. Die Bewohner betreuter Wohneinrichtungen seien souveräne Kunden, die keinen speziellen gesetzlichen Schutz brauchen. Die Erfüllung von Qualitätsstandards sollte freiwillig bleiben, z. B. durch den Erwerb von so genannten Gütesiegeln. Zudem werde der zunehmende Wettbewerb unter den Einrichtungen die schwarzen Schafe langfristig verdrängen.
- Die anderen räumen ein, dass Bewohner Betreuter Wohneinrichtungen deutlich älter und hilfe- und pflegebedürftiger sind als Werbeprospekte dies suggerieren und bezweifelt werden müsse, ob die Bewohner sich souverän eine Marktübersicht verschaffen und souverän zwischen den Leistungsangeboten auswählen. Die Bewohner brauchen verbindliche Standards, die das Leistungsangebot transparent und verlässlich machen. Unterschiedlich wird diskutiert, welche Leistungen verbindlich gemacht werden sollten und wie diese Leistungen verbindlich zu machen sind. Die weitestgehende Forderung in diesem Zusammenhang ist, alle Betreuten Wohnanlagen unter die Schutzbestimmungen des Heimgesetzes zu stellen.

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe begrüßt die praktische Vielfalt der Betreuungskonzepte und Leistungsangebote des Betreuten Seniorenwohnens, da auch ältere Menschen sehr unterschiedliche Vorstellungen vom Wohnen im Alter haben. Daher kann es auch keine einheitliche Definition geben, welche konkreten Leistungen alle Betreuten Wohneinrichtungen anbieten müssen und wie diese Leistungen organisatorisch erbracht werden sollten. Ebenso erscheint unter diesen Gesichtspunkten eine allgemeine Unterstellung des Betreuten Wohnens unter das Heimgesetz nicht sinnvoll. Auch die Bundesregierung hat angekündigt, in nächster Zukunft keinen gesetzlich geschützten Begriff des Betreuten Wohnens zu definieren, in dem eindeutig alle Leistungsanforderungen benannt werden.

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe ist aber der Auffassung, dass bestimmte Grundprinzipien und qualitative Mindestanforderungen an das Leistungsangebot als Qualitätsmaßstab angelegt werden müssen. Diese Grundprinzipien und qualitativen Mindestanforderungen sollten möglichst von allen Betreuten Wohneinrichtungen als Minimalforderungen erfüllt werden. Darüber hinaus können Einrichtungen weitere Leistungsangebote vorhalten, die aber je nach Bedarfslage der jeweiligen Zielgruppen, die man mit dem Wohnangebot ansprechen will, unterschiedlich gestaltet sein können.

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe legt hiermit einen Katalog von Grundprinzipien und Mindestanforderungen an das Leistungsangebot von Betreuten Seniorenwohneinrichtungen vor. Darüber hinaus enthält diese Zusammenstellung mit dem Deutschen Mieterbund zusammen entwickelte Muster-Miet- und Betreuungsverträge, in denen diese Mindestanforderungen rechtlich umgesetzt sind. Die hier zusammengestellten Grundprinzipien und Leistungsanforderungen sowie die Muster-Miet- und Betreuungsverträge sollen vor allem Anbieter des Betreuten Wohnens eine Orientierungshilfe bieten, wie sie das Angebot des Betreuten Wohnens qualitativ angemessen gestalten können und sollen Interessenten aufklären, was sie von dieser Wohnform an Leistungsangeboten erwarten können. Wir hoffen, damit einen wichtigen Beitrag zur Qualitätsentwicklung dieser Wohnform zu leisten.

*Kuratorium Deutsche Altershilfe*

Köln, im Februar 2001

# Inhalt

## Mietvertrag Betreutes Wohnen

Präambel .....	6
§ 1 – Mietsache .....	7
§ 2 – Technische Betreuung der Wohnanlage .....	8
§ 3 – Technische Dienstleistungen in der Wohnung des Mieters .....	8
§ 4 – Bauliche Ausstattung .....	8
§ 5 – Gemeinschaftseinrichtungen .....	9
§ 6 – Mietzeit und Kündigung .....	9
§ 7 – Miete und Betriebskosten .....	10
§ 8 – Mietzahlung .....	12
§ 9 – Mieterhöhungen und Modernisierungen .....	13
§ 10 – Kautions .....	13
§ 11 – Schlüssel .....	13
§ 12 – Schönheitsreparaturen, Arbeiten beim Ein- und Auszug .....	14
§ 13 – Instandhaltung der Mietsache .....	14
§ 14 – Benutzung der Mietsache .....	14
§ 15 – Haushaltsmaschinen .....	15
§ 16 – Betreten der Mietsache durch den Vermieter .....	15
§ 17 – Rückgabe der Mietsache .....	15
§ 18 – Personenmehrheit als Mieter .....	16
§ 19 – Hausordnung .....	16
§ 20 – Zusätzliche Vereinbarungen .....	16
§ 21 – Beratung vor dem Vertragsabschluss .....	17

## Betreuungsvertrag „Betreutes Wohnen“

§ 1 – Gegenstand des Vertrags .....	18
§ 2 – Basispaket .....	19
2.1 – Beratung .....	19
2.2 – Vermittlung von Dienstleistungsangeboten .....	19
2.3 – Information der Bewohner .....	20
2.4 – Organisation von Freizeit und Geselligkeit .....	20

§ 3 – Wählbares Zusatzpaket .....	20
Erstversorgung im Krankheitsfall, Hilfen bei und nach Krankenhausaufenthalt und bei der Suche nach einem Pflegeheim .....	20
3.1 – Leistungen bei Krankheit in der Wohnung .....	20
3.2 – Leistungen bei Krankenhausaufenthalt .....	21
3.3 – Leistungen beim Übergang ins Pflegeheim .....	21
§ 4 – Einzelne Wahlleistungen .....	21
4.1 – Hauswirtschaftliche Hilfen/Essensversorgung .....	21
4.2 – Anschluss an eine Notrufzentrale .....	21
4.3 – Pflegerische Hilfen .....	22
4.4 – Kleinere technische Dienste .....	22
4.5 – Sonstiges .....	22
§ 5 – Personaleinsatz .....	22
§ 6 – Honorierung .....	23
§ 7 – Minderung bei Schlechtleistung .....	23
§ 8 – Zurückhalten von Leistungen .....	24
§ 9 – Nichtabnahme bestellter Leistungen .....	24
§ 10 – Laufzeit und Beendigung des Vertrags .....	24
§ 11 – Teilkündigung und fristlose Kündigung .....	24
§ 12 – Wechsel des Betreuungsgebers .....	25
§ 13 – Haftung .....	25
§ 14 – Datenschutz und Befreiung von der Schweigepflicht .....	25

## **Betreutes Seniorenwohnen – Qualitative Mindeststandards**

### **Grundprinzipien und Leistungsanforderungen**

Grundprinzipien .....	27
Mindestanforderungen an das Wohnangebot .....	28
Mindestanforderungen an das Grundleistungsangebot .....	29
Anforderungen an zusätzliche Dienstleistungsangebote .....	30
Anforderungen an die Vertragsgestaltung .....	31

# Mietvertrag „Betreutes Wohnen“

zwischen

\_\_\_\_\_  
(Vermieter/in: Vorname, Name)

wohnhaft

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

vertreten  
durch

\_\_\_\_\_

und

\_\_\_\_\_  
(Mieter/in: Vorname, Name)

wohnhaft

\_\_\_\_\_

und

\_\_\_\_\_  
(Ehefrau/Ehemann bzw. Lebenspartner/in)

wohnhaft

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Präambel

Gegenstand dieses Vertrags ist die Vermietung von Wohnraum, in dem Senioren nach ihren Wünschen und Bedürfnissen Dienstleistungen des Betreuten Wohnens von dritter Seite beziehen können. Ziel ist die Erhaltung der Selbstständigkeit der Bewohner. Die Wohnanlage ist daher für die besonderen Bedürfnisse älterer Bewohner insbesondere barrierefrei gebaut und ausgestattet.

Der Vermieter hält keinen heimähnlichen Betrieb vor und bietet selbst keine Service- oder Betreuungsleistungen mit Ausnahme der haustechnischen Betreuung an.

Der Mieter kann für seine individuelle Versorgung nach seiner Wahl mit Dienstleistern Verträge abschließen, um Service- und Betreuungsleistungen gegen gesonderte Bezahlung zu beziehen.

Der Mietpreis für die Wohnung orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete für normale Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung. Für besondere bauliche Ausstattungen oder vorhandene Gemeinschaftsräume in der Wohnanlage sind angemessene Zuschläge zulässig. Im Allgemeinen richtet sich somit das Mietverhältnis nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Miethöhegesetzes (MHG).

Mieter und Vermieter vereinbaren als eine wesentliche Geschäftsgrundlage dieses Vertrages, dass in der Wohnanlage dauerhaft Service- und Betreuungsleistungen angeboten werden, die mindestens den Umfang haben, der im Muster des beigefügten Betreuungsvertrags als Basispaket beschrieben ist. Fällt ein solches Angebot im Laufe der Vertragszeit weg, so wird der Vermieter sich um einen Ersatzanbieter bemühen. Findet sich vor Ort kein qualifizierter Anbieter hierfür, kann der Mieter, nicht aber der Vermieter, den Mietvertrag vorzeitig nach § 6 Abs. 4 a) kündigen.

Der Vermieter sichert zu, dass die Wohnung und die Außenanlagen sowie Gemeinschaftsräume barrierefrei und technisch so hergestellt und unterhalten werden, dass die in dem Betreuungsvertrag aufgeführten Betreuungsleistungen erbracht werden können.

Handelt es sich um eine Wohnung in einer Eigentums-Anlage, unterrichtet der Vermieter den Mieter über alle Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die auf das Mietverhältnis Einfluss nehmen können.

## § 1 – Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende abgeschlossene Wohnung

\_\_\_\_\_  
(Ort, Straße, Hausnummer)

\_\_\_\_\_  
Geschoss, Lage (z. B. rechts, links, Mitte)

bestehend aus:

\_\_\_\_ Zimmer/n

\_\_\_\_ Küche

\_\_\_\_ Kochnische

\_\_\_\_ Bad

\_\_\_\_ Dusche

\_\_\_\_ WC

\_\_\_\_ Flur

\_\_\_\_ Diele

\_\_\_\_ Keller

\_\_\_\_ Speicher

\_\_\_\_ sonstige Nebenräume

Die Wohnung ist teilmöbliert mit:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Mit vermietet werden:

Garage, Nr. \_\_\_\_\_  Stellplatz, Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Wichtiger Hinweis:** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrags sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen.

An den mit  bezeichneten Stellen ist das Gewünschte unbedingt anzukreuzen, die mit \_\_\_\_\_ versehenen Stellen sind auszufüllen. (Geschieht dies nicht, so gilt die gesetzliche Regelung.)

(2) Beheizung: Die Wohnung hat

- |                                             |                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauszentralheizung | <input type="checkbox"/> zentrale Warmwasserversorgung |
| <input type="checkbox"/> Fernheizung        | <input type="checkbox"/> Etagenheizung                 |

Wird die Heizung von einem Dritten auf Grund eines eigenständigen Energieliefervertrags betrieben, berührt dies nicht die mietvertragliche Verpflichtung des Vermieters, die Beheizung der Mieträume sicherzustellen.

(3) Die Wohnung ist

- eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) oder eine gesetzlich sonst preisgebundene Wohnung
- eine öffentlich geförderte Altenwohnung
- frei finanziert

Die Wohnfläche beträgt (ohne Nebenräume) ca. \_\_\_\_\_ qm.

## § 2 – Technische Betreuung der Wohnanlage

- (1) Der Vermieter übernimmt die technische Betreuung und Pflege der Wohnanlage. Hierzu zählt: Reinigung der Gemeinschaftsflächen, die Wartung der technischen Anlagen, Beseitigung von Schnee und Eis auf den Wegen der Wohnanlage und auf den Bürgersteigen, Gartenarbeiten sowie das Herausstellen der Mülltonnen auf die Straße, Kleinreparaturen in den Gemeinschaftsräumen und gemeinsam genutzten Anlagen sowie in der Mietwohnung, soweit der Vermieter hier zur Instandhaltung verpflichtet ist.
- (2) Die Kosten für Reparaturen und Instandsetzungen sind in der Miete enthalten. Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten werden im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet.

## § 3 – Technische Dienstleistungen in der Wohnung des Mieters\*

- (1) Der Vermieter kann dem Mieter die Erledigung kleinerer technischer Dienstleistungen anbieten. Diese umfassen beispielsweise die Ausführung von kleineren technischen Hilfsdiensten und Handwerkerleistungen in der Wohnung sowie an den Einrichtungsgegenständen des Mieters (etwa das Aufstellen, Aufhängen oder Abhängen von Gardinen, Spiegeln, Bildern, das Transportieren von schweren Gegenständen wie Möbel etc. innerhalb der Wohnanlage) sowie die Durchführung von Kleinreparaturen an Sachen des Mieters.
- (2) Die Kosten hierfür werden nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als Hausmeisterkosten berechnet, sondern extra vergütet zum Stundenlohn von \_\_\_\_\_ DM.

## § 4 – Bauliche Ausstattung

- (1) Der Vermieter sichert zu, dass die Wohnräume und das Gebäude den technischen Anforderungen entsprechen, die zur Erbringung der Betreuungsleistungen erforderlich sind. Die Vorschriften der DIN 18025, Teil 2 (barrierefreie Wohnungen) mit Ausnahme von

---

werden eingehalten.

---

\* Sofern nicht im Betreuungsvertrag geregelt.

- (2) Der Schallschutz entspricht der mittleren Schallschutzstufe 2 nach VDI 4100; er liegt über dem Mindestschallschutz nach DIN 4109.
- (3) Die Wohnung besitzt eine Telefonverkabelung für den Anschluss an ein modernes Notrufsystem, und/oder sie ist mit einem Notrufsystem ausgestattet, das in der Wohnung von mindestens zwei Orten aus aktivierbar ist.
- (4) Der Mieter darf auf eigene Kosten kleinere Umbauten und Einbauten in der Mietwohnung vornehmen, die zur Wohnungsanpassung an die individuellen Lebensbedürfnisse und an die Pflegesituation dienen (z. B. Haltegriffe, Erhöhung der Toilette etc.). Diese Maßnahmen zählen zum vertragsgemäßen Gebrauch.
- (5) Größere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, mit denen die gemieteten Räume wesentlich verändert werden, dürfen nur nach einer vorherigen ausdrücklichen Vereinbarung mit dem Vermieter durchgeführt werden. Er wird die Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen genehmigen, wenn eine fachgerechte Ausführung gewährleistet ist und wenn eine angemessene Regelung über den finanziellen Ausgleich bzw. den Rückbau bei Auszug oder Ende des Mietverhältnisses getroffen wurde. Wird die Genehmigung ohne eine solche Regelung erteilt, ist die Pflicht des Mieters zum Rückbau ausgeschlossen.

## **§ 5 – Gemeinschaftseinrichtungen**

Der Mieter ist berechtigt, alle gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen.

Dabei handelt es sich um\*:

- Aufenthaltsräume
- Speiseräume/Cafeteria
- Therapie- und Gymnastikeinrichtungen
- Sport-, Schwimm- und Pflegebadeeinrichtungen
- Bibliothek, Fernsehraum
- Waschküche, Trockenplatz, Trockenboden, Hof, Garten, Gemeinschaftsantenne, Aufzug
- Abstellraum/-fläche: Kfz, Fahrräder, Mopeds

## **§ 6 – Mietzeit und Kündigung**

- (1) Die Mietzeit beginnt am: \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Vor dem Beginn des Mietverhältnisses kann der Mieter unter den in § 21 genannten Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten.

- (2) Der Vermieter wird den Mietvertrag nicht kündigen, es sei denn, der Ausschluss der Kündigung stellt eine nicht zumutbare Härte dar. Pflegebedürftigkeit und Demenz stellen im Regelfall keine unzumutbare Härte dar. Eine Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung ist ausgeschlossen.
- (3) Der Mieter kann den Mietvertrag ordentlich mit einer dreimonatigen Frist kündigen.

---

\* Nicht Zutreffendes bitte streichen.

- (4) Außerordentlich kann der Mieter mit der Frist von einem Monat kündigen:
  - a) wenn die Durchführung der Betreuungsleistungen auf Dauer nicht gewährleistet ist, weil kein Dienstleister die bisherigen Leistungen in der Wohnanlage anbietet,
  - b) wenn der Mieter oder ein mit ihm in der Wohnung wohnender Angehöriger oder Lebenspartner wegen Krankheit oder Pflegebedürftigkeit dauerhaft in eine stationäre Pflegeeinrichtung umziehen muss, oder wenn eine sachgerechte Betreuung in der Wohnung nicht mehr möglich ist.
- (5) Hat der Mieter eine Garage/einen Stellplatz mitgemietet, so ist er hinsichtlich dieser Mietsache zur Teilkündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt.
- (6) Die Kündigung des Mietvertrages muss schriftlich erfolgen und bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats beim Vertragspartner eingehen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- (7) Ist ein mit in der Wohnung lebender Angehöriger oder der Lebenspartner nicht Mieter, kann er im Fall der Kündigung durch den Mieter von dem Vermieter eine Übernahme des Vertrages für sich verlangen.
- (8) Beim Tod des Mieters gilt die Regelung des § 569 a Abs. 1 BGB über den Eintritt des Ehegatten in den Vertrag ebenfalls für einen nichtehelichen Lebenspartner des Mieters.
- (9) Eine Fortsetzung des Vertrages mit einem Erben, der nicht mit dem Mieter einen gemeinsamen Hausstand geführt hat, soll gegen den Willen des Vermieters nicht stattfinden, wenn der Erbe keinen eigenen Betreuungsbedarf in der Wohnung geltend macht. § 569 a Abs. 6 Satz 2 BGB und § 569 BGB über den Eintritt des Erben finden in diesen Fällen mit der Maßgabe Anwendung, dass der Vertrag vom Vermieter ohne die Einschränkungen des § 564 b BGB gekündigt werden kann.
- (10) Die zwingenden gesetzlichen Kündigungsgründe bleiben unberührt.

## § 7 – Miete und Betriebskosten

Die nachstehenden Preise werden in DM und in Euro angegeben.

Bei Abweichungen vom Umrechnungskurs (1 Euro = 1,95583 DM) gilt der geringere Betrag als vereinbart.

### (1) Mietzins:

Die Mietparteien vereinbaren zu Beginn des Mietverhältnisses eine monatliche Kaltmiete (Grundmiete) von:

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_

und eine monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten nach Ziffer (2) von:

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_

Ein Zuschlag für Garage, Abstellplatz, Mietergarten von:

(Der Zuschlag entfällt bei entsprechender Teilkündigung nach § 5 (5)).

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_

Der monatliche Mietzins beträgt zurzeit insgesamt:

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_

- Die Wohnung ist preisgebunden und die Miete daher auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Die Miete kann sich nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erhöhen oder ermäßigen.

(2) Betriebskosten:

Die Vorauszahlungen (vor Abrechnung) werden für folgende Betriebskosten erhoben (*Zutreffendes ausfüllen*):

Grundsteuer: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Wasser: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Abwasser: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Heizkosten nach Heizkostenverordnung: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Kosten zentraler Warmwasserversorgung: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Fahrstuhlkosten: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Straßenreinigung: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Müllabfuhr: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Hausreinigung: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Gartenpflege: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Allgemeinstrom: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Schornsteinfeger: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Gebäudeversicherung: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Hausmeister: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Gemeinschaftsantenne/  
Kabelanschluss: Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

Betriebskosten für folgende Gemeinschaftseinrichtungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vorauszahlung pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

**Betriebskostenvorauszahlung  
insgesamt:**

pro Monat: \_\_\_\_\_ DM/ \_\_\_\_\_ Euro

(3) Umlageschlüssel:

Soweit kein Umlageschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Verteilung nach dem Verhältnis der Wohnflächen der Mietwohnungen. Die Kosten für Gemeinschaftsantenne und Kabelanschluss werden zu gleichen Teilen auf die angeschlossenen Wohnungen verteilt.

Die Heizkosten werden nach dem durch Wärmemesser/Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch zu \_\_\_\_\_ % nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

Bei Vermietung einer Eigentumswohnung gilt der Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft, soweit dieser nicht gegen Treu und Glauben verstößt.

(4) Betriebskostenabrechnung:

Über die vereinbarten Betriebskosten erteilt der Vermieter dem Mieter für das Kalenderjahr (Abrechnungszeitraum) eine Betriebskostenabrechnung. Zuvielzahlungen hat der Vermieter an den Mieter zurückzuerstatten, Zuwenigzahlungen hat der Mieter nachzuentrichten.

Die Betriebskostenabrechnung wird dem Mieter spätestens 12 Monate nach Schluss des vorangegangenen Abrechnungszeitraums vorgelegt. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter keine Nachforderungen verlangen.

Die Abrechnungsunterlagen (z. B. die Rechnung für Wasser und Strom oder Gebührenbescheide) können vom Mieter nach vorheriger Terminabsprache am Ort der Mietwohnung zur Prüfung eingesehen werden.

Beim Auszug wird die Abrechnung nicht sogleich, sondern erst zusammen mit der Gesamtjahresbetriebskostenabrechnung für das Haus erstellt.

(5) Anpassung der Betriebskosten:

Vorauszahlungsbeträge werden angepasst, wenn der Betrag der Zuviel- oder Zuwenigzahlung 5 % der jährlichen Betriebskosten übersteigt. Der Vermieter teilt dem Mieter den neuen monatlichen Vorauszahlungsbetrag gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung für den vorangegangenen Abrechnungszeitraum mit.

(6) Neu entstehende Betriebskostenarten:

Eine Umlage und die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung sind auch dann möglich, wenn öffentliche Lasten für das Haus neu entstehen, oder wenn andere Betriebskosten, die bei Abschluss dieses Vertrags noch nicht vorhanden waren, neu geschaffen werden und wenn die Neueinführung nicht der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung widerspricht und sie für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Hauses erforderlich ist.

Sofern gesetzlich keine andere Regelung vorgesehen ist, kann der Vermieter einen Umlageschlüssel festlegen, der für die neu geschaffene Betriebskostenart billigem Ermessen entspricht. Soweit möglich, ist dabei dem Verbrauch Rechnung zu tragen.

## § 8 – Mietzahlung

Der Mietzins (Kaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlungen und ggf. Zuschläge) ist im Voraus und kostenfrei bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto des Vermieters zu zahlen:

Kontonummer: \_\_\_\_\_

Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

bei der Bank oder Sparkasse: \_\_\_\_\_

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

## § 9 – Mieterhöhungen und Modernisierungen

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.
- (2) Der Ausbau, Neubau sowie die Erweiterung von Gemeinschaftseinrichtungen führen nicht zu einer Modernisierungsumlage nach § 3 Miethöhegesetz (MHG). Derartige Maßnahmen können nur im Einvernehmen der Vertragsparteien zu einer Mieterhöhung führen.
- (3) Sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser (Modernisierungen) bedürfen der Zustimmung des Mieters.

Die Zustimmung ist zu erteilen, soweit

- a) Modernisierungsmaßnahmen in anderen Wohnungen sonst verhindert würden und der Vermieter auf sein Recht zur Mieterhöhung aus dieser Maßnahme verzichtet. Die Maßnahmen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen müssen aber dem Mieter zumutbar sein, oder
- b) die Arbeiten in diesem Vertrag bereits vom Vermieter konkret angekündigt wurden, oder
- c) die Arbeiten dem Vermieter vom Gesetzgeber oder einer Behörde vorgeschrieben werden.

## § 10 – Kautions

Der Mieter zahlt eine Kautions in Höhe von

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_

Der Kautionsbetrag darf den dreifachen Betrag der Kaltmiete nicht übersteigen. Die Zahlung erfolgt auf Wunsch des Mieters in drei Monatsraten, beginnend mit dem Einzug. Der Vermieter wird die Kautions auf einem Kautionsbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist anlegen. Die Zinsen werden erst zum Vertragsende ausbezahlt, vorher erhöhen sie den Kautionsbetrag.

## § 11 – Schlüssel

Der Mieter erhält vom Vermieter folgende Schlüssel (*jeweils Anzahl*):

Haustürschlüssel: \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel: \_\_\_\_\_

Zimmerschlüssel: \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel: \_\_\_\_\_

Kellerschlüssel: \_\_\_\_\_ Sonstige Schlüssel: \_\_\_\_\_

Der Mieter darf Schlüsselkopien des Haustürschlüssels nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen. Der Mieter muss die Anfertigung anderer Schlüsselkopien dem Vermieter schriftlich mitteilen.

Ein zusätzliches Schloss an der Wohnungseingangstür darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anbringen. Ist der Mieter an eine Hausnotrufanlage angeschlossen, gewährleistet der Mieter, dass dem Hilfs- und Betreuungspersonal im Notfall Zutritt zur Wohnung ermöglicht wird.

## § 12 – Schönheitsreparaturen, Arbeiten beim Ein- und Auszug

- (1) Der Mieter übernimmt die Mietwohnung im vorhandenen Zustand wie besichtigt.
- (2) Wird vereinbart, dass der Vermieter bestimmte Umbauten, Einbauten oder Veränderungen vor dem Einzug durchführt, so ist dies in § 20 als zusätzliche Vereinbarung im Einzelnen schriftlich niederzulegen.
- (3) Während der Mietzeit kann der Mieter die Wohnung nach seinen Wünschen und auf seine Kosten malermäßig herrichten.

## § 13 – Instandhaltung der Mietsache

- (1) Die Instandhaltung der gemieteten Räume und Einrichtungen ist Sache des Vermieters. Der Mieter ist lediglich für die freiwilligen malermäßigen Schönheitsreparaturen nach § 12 und zur Instandhaltung eigener Einrichtungen (§ 4) zuständig.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmte Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (3) Erlangt der Mieter Kenntnis von einem Mangel oder von einer Gefährdung der Mietsache, so hat er diese dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

## § 14 – Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.  
Der Mieter kann jederzeit Ehegatten, Familienangehörige oder Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird.
- (2) Eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist mit Rücksicht auf die Belange der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung erforderlich, wenn der Mieter:
  1. den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich einem Dritten überlassen will (Untervermietung oder dauernde Aufnahme weiterer Personen). Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit es sich um den in Ziffer 1 genannten Personenkreis handelt, oder wenn es sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch) handelt;
  2. ein Tier halten will. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält (Kleintierhaltung). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung im Übrigen, z. B. zur Hunde- oder Katzenhaltung, nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind;
  3. in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Fahrzeug oder ein Fahrgerät (z. B. Rollstuhl) abstellen will;
  4. eine eigene Empfangsmöglichkeit für Fernsehen (Kabelanschluss/Satellitenempfangsanlage) anschaffen will. Der Vermieter ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn er keine gleichwertige Empfangsmöglichkeit anbietet und wenn das grundrechtlich geschützte Interesse des Mieters an umfassender Informationsfreiheit nicht im Einzelfall von sachbezogenen, überwiegenden Interessen des Vermieters verdrängt wird. Die Regelungen des § 4 Abs. 5 gelten im Übrigen sinngemäß.
- (3) Der Vermieter kann eine Zustimmung insbesondere verweigern, wenn sie gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft oder zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen würde.

- (4) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung nur widerrufen oder eine nach Abs. 2 Nr. 2 ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden, oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

## § 15 – Haushaltsmaschinen

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschine, Wäschetrockner) aufzustellen.

## § 16 – Betreten der Mietsache durch den Vermieter

- (1) Die Wohnung ist der unverletzliche persönliche Lebensbereich des Mieters. Der Mieter hat daher innerhalb seiner gemieteten Wohnung das alleinige Hausrecht, welches ihm jederzeit die Privatsphäre sichert. Eine Verletzung des Hausrechts stellt einen Hausfriedensbruch dar.
- (2) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache nur aus begründetem Anlass, z. B. zur Prüfung des technischen Zustands von besonderen Sicherheitseinrichtungen oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nur im Beisein des Mieters oder eines Vertreters betreten. Termine sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Terminabstimmung ist auf eine persönliche Verhinderung und auf den Gesundheitszustand des Mieters Rücksicht zu nehmen.
- (3) Will der Vermieter das Grundstück/die Wohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressen berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessenen Zeiten zu besichtigen; Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.
- (4) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 2 und 3 ausgeübt werden können. Er muss dem Vermieter eine Person benennen, die den Mieter bei der Besichtigung vertritt.

## § 17 – Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Ende des Mietvertrags hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben.
- (2) Der Mieter ist bei seinem Auszug nicht zur Renovierung verpflichtet. Er hat jedoch Dübellöcher wieder zu verschließen, Schäden zu beseitigen und die Wohnung besenrein zu übergeben.
- (3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden; es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (4) Hat der Mieter im Rahmen des § 4 Abs. 4 kleinere bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, kann sie der Mieter nach seiner Wahl wieder rückgängig machen oder sie in der Wohnung belassen.
- (5) Bei größeren baulichen Veränderungen im Rahmen des § 4 Abs. 5 hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters bei Ende des Mietvertrags auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand nur dann wieder herzustellen, sofern das ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

## § 18 – Personenmehrheit als Mieter

- (1) Haben mehrere Personen – z. B. Ehegatten/Lebensgefährten – die Wohnung gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen müssen von allen bzw. gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
- (3) Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines in der Wohnung wohnenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren, für und gegen sich gelten lassen.

## § 19 – Hausordnung

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages nicht zu Lasten des Mieters geändert werden.

## § 20 – Zusätzliche Vereinbarungen

---

---

---

---

---

---

---

## § 21 – Beratung vor dem Vertragsabschluss

Der Vermieter soll diesen Mietvertrag nur dann abschließen, wenn gesichert ist, dass der Mieter eine qualifizierte Beratung über die in der Wohnung möglichen Betreuungsleistungen erhalten hat. Dabei soll das Leistungsprofil der Wohnanlage, die Grenzen und Möglichkeiten einer Betreuung und die für die Betreuung anfallenden Kosten dargestellt und offengelegt werden. Ein Verstoß gegen diese Obliegenheit gibt dem Mieter das Recht, den Mietvertrag in der Zeit zwischen dem Abschluss des Vertrages und dem Beginn des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufzuheben.

Ort, Datum

---

Vermieter

---

Mieter

Mieter

---

### **Anlagen:**

Hausordnung

Muster-Betreuungsvertrag

Preislisten für die Grund- und Wandleistungen

# Betreuungsvertrag „Betreutes Wohnen“

zwischen

Betreuungsgeber

---

Geschäftssitz

---

---

und

Herrn/Frau/Eheleuten

---

als Bewohner der Wohnung

---

---

Der Betreuungsgeber\*

- verfügt über einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen zur Regelfinanzierung nach Sozialgesetzbuch (SGB) XI – Pflegeversicherungsgesetz
- hat eine Rahmenvereinbarung nach Sozialgesetzbuch (SGB) V – Krankenversicherungsgesetz – abgeschlossen.

## § 1 – Gegenstand des Vertrags

(1) Gegenstand des Vertrags sind folgende Betreuungsleistungen:

- ein Basispaket, mit dem Grundleistungen zur individuellen Beratung, Information und Vermittlung von Service- und Hilfsdiensten gegen Zahlung einer monatlichen Pauschale vorgehalten werden (§ 2),
- ein wählbares Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“, das den Bewohnern Leistungen im Krankheitsfall gegen Zahlung einer monatlichen Pauschale sichert (§ 3),
- zusätzliche einzelne Wahlleistungen, die je nach Inanspruchnahme einzeln abgerechnet werden (§ 4).

Ein Abschluss des Betreuungsvertrags ohne Buchung des Basispakets ist nicht möglich. Alle anderen Wahlleistungen und das Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“ können zu einem frei bestimmbar Zeitpunk bestellt und mit den im § 10 und 11 vereinbarten Kündigungsfristen wieder abbestellt werden. Wahlleistungen können auch bei anderen Anbietern bezogen werden.

(2) Den Leistungsangeboten liegt ein detailliertes Betreuungskonzept für die Wohnanlage zu Grunde, das als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrags ist. In dem Betreuungskonzept wird der genaue Leistungsumfang geregelt. Ferner erläutert der Betreuungsgeber in diesem Konzept, wie er sicherstellt, dass die Leistungen dauerhaft und zuverlässig erbracht werden. Im Einzelnen enthält das Betreuungskonzept:

- Angaben zur Qualifikation der Mitarbeiter;
- Angaben zur Präsenz der Mitarbeiter des Betreuungsgebers in der Anlage;
- Angaben, wie die Betreuungstätigkeit dokumentiert wird, und Angaben zum Datenschutz;
- Festlegungen, welche Maßnahmen zur Sicherung der Betreuungsqualität ergriffen werden.
- eine Beschreibung des Leistungsumfangs der einzelnen Teilleistungen;

---

\* Zutreffendes bitte ankreuzen.

- (3) Das Betreuungskonzept wird jährlich aktualisiert. Die Bewohner sind dabei zu beteiligen. Änderungen des Konzepts, die Konsequenzen für die Höhe der Betreuungspauschalen haben, bedürfen der Zustimmung der Bewohner.
- (4) Der Betreuungsgeber verpflichtet sich, seine Leistungen im Einzelfall den gesetzlichen Bedingungen für eine Kostenerstattung durch öffentliche und private Kostenträger anzupassen.

## **§ 2 – Basispaket**

Der Betreuungsgeber gewährleistet die Basisbetreuung der Bewohner. Sie findet in einem innerhalb der Wohnanlage gelegenen Beratungsraum statt. Sie kann auf Wunsch der Bewohner auch in deren Wohnung bzw. im Krankenhaus durchgeführt werden.

Die Basisbetreuung umfasst:

- individuelle Beratung (2.1)
- Vermittlung von Dienstleistungsangeboten (2.2)
- Information der Bewohner (2.3)

Zusätzlich kann der Betreuungsgeber die in 2.4 beschriebenen Angebote zur Organisation von Freizeit und Geselligkeit machen.

### **2.1 – Beratung**

Eine individuelle Beratung wird angeboten zu Fragen der alltäglichen Lebensführung, zu Hilfemöglichkeiten und zur Wohnsituation. Weiterhin werden Hilfen gegeben zur Antragstellung zwecks Kostenerstattung für Leistungen, die der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung dienen. Der Betreuungsgeber bietet keine Rechtsberatung und keine umfassende Sozialberatung; eine solche kann gegebenenfalls als Wahlleistung angeboten werden. Mit Zustimmung der Bewohner kann die Beratung für sie auch durch Angehörige oder andere beauftragte Personen nachgefragt werden.

Der Betreuungsgeber verpflichtet sich, den Bewohner über die Möglichkeiten der Erstattung von Betreuungskosten (z. B. Kosten für den Anschluss an eine Notrufzentrale) durch andere Kostenträger (Sozialhilfe, Kranken-, Pflegeversicherung u. a.) zu informieren und gegebenenfalls selbst im Auftrag des Bewohners bei der Beantragung von Kostenerstattungen aktiv zu werden.

Ort und Zeit der Beratung werden im Betreuungskonzept geregelt.

### **2.2 – Vermittlung von Dienstleistungsangeboten**

Bei Bedarf vermittelt der Betreuungsgeber Dienste bzw. organisiert Hilfen, die den Alltag erleichtern.

Vermittelt werden:

- Hilfeleistungen zur Erleichterung der Alltagsbewältigung (Wäschedienste, Reinigungsdienste, Menü-Service, Einkaufs-/Begleit-/Fahr-/Handwerkerdienste usw.;
- Hilfeleistungen für den Not-, Krankheits-, und Pflegefall (wie ambulante Pflegedienste, therapeutische Versorgung, Notrufdienste);
- soziale Kontakte;
- Hilfeleistung beim Übergang ins Pflegeheim;
- sonstige Leistungen (z. B. Frisör, Fußpflege).

Für Vermittlungstätigkeiten ist der Betreuungsgeber regelmäßig erreichbar. Näheres regelt das Betreuungskonzept.

## **2.3 – Information der Bewohner**

Der Betreuungsgeber erstellt regelmäßig aktuelle Übersichten über die für die Bewohner in Frage kommenden Dienstleistungs- und Freizeitangebote. Diese enthalten neben den Leistungen des Betreuungsgebers auch Angebote anderer Anbieter. Hierzu holt der Betreuungsgeber selbst Informationen über das örtliche Angebot ein. Er sorgt über Aushänge und andere Formen der Bekanntmachung dafür, dass diese Informationen den Bewohnern auch zugänglich gemacht werden.

Der Betreuungsgeber informiert über Sozialleistungen (z. B. Wohngeld, Sozialhilfe, Pflege-/Krankenversicherungsleistung), die für die Bewohner interessant sein können. Weiterhin informiert er über die Möglichkeit des Anschlusses an ein Notrufsystem und weist die Bewohner, falls sie an ein hauseigenes Notrufsystem angeschlossen sind, in dessen Bedienung ein.

Näheres regelt das Betreuungskonzept.

## **2.4 – Organisation von Freizeit und Geselligkeit**

Zur Förderung des sozialen Lebens in der Wohnanlage kann der Betreuungsgeber den sozialen Austausch der Bewohner durch Angebote zur Freizeitgestaltung und Geselligkeit unterstützen. Nähere Regelungen werden in dem Betreuungskonzept festgelegt. Art und Umfang werden an dem Bedarf und der Nachfrage in der Wohnanlage orientiert. Eine Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit der jährlichen Überarbeitung des Betreuungskonzepts.

## **§ 3 – Wählbares Zusatzpaket**

### **Erstversorgung im Krankheitsfall, Hilfen bei und nach Krankenhausaufenthalt und bei der Suche nach einem Pflegeheim**

Der Betreuungsgeber bietet den Bewohnern der Anlage zusätzlich zum Basispaket ein Zusatzpaket für aktive Hilfen bei und nach einem Krankheitsfall mit den folgenden Einzelleistungen zu einem Pauschalpreis von zurzeit DM \_\_\_\_\_/Monat = Euro \_\_\_\_\_/Monat – ohne weitere Zuzahlungen an.

Dieses Zusatzpaket kann entweder zu Beginn dieses Betreuungsvertrags oder zu einem späteren Zeitpunkt vom Bewohner bestellt werden.

### **3.1 – Leistungen bei Krankheit in der Wohnung**

Der Bewohner hat Anspruch, an maximal drei Krankheitstagen im Quartal folgende Leistungen in Anspruch zu nehmen:

- Hilfen bei der körperlichen Grundpflege (Waschen, Kämmen, Rasieren, Anziehen usw.);
- Hilfen bei der Grundversorgung wie Mahlzeiten bereitstellen, Einkäufe tätigen, Medikamente besorgen, Blumen versorgen, Wäsche waschen, Post holen oder wegbringen usw.;
- Erste-Hilfe-Maßnahmen, Benachrichtigung des Arztes und der Angehörigen, Organisation des Transports und des Übergangs ins Krankenhaus (einschl. Koffer packen u. Ä.).

Bei krankheitsbedingt längerem Bedarf als drei Tage im Quartal ist der Betreuungsgeber grundsätzlich bereit, die vorgenannten Leistungen gegen eine Zusatzvergütung als Wahlleistung zu erbringen.

### 3.2 – Leistungen bei Krankenhausaufenthalt

Bei und nach einem Krankenhausaufenthalt hat der Bewohner Anspruch auf folgende Leistungen:

- während des Aufenthalts werden (ohne zeitliche Begrenzung) notwendige Erledigungen im Haushalt des Kranken übernommen (Blumen gießen, Kühlschrank säubern, Post holen/wegbringen u. a.);
- der Betreuungsgeber organisiert im Bedarfsfall in Kooperation mit dem Krankenhaussozialdienst den Übergang vom Krankenhaus in die häusliche Umgebung und gibt hierbei praktische Hilfen;
- der Bewohner kann nach dem Übergang in die eigene Wohnung im Bedarfsfall in den ersten drei Tagen ebenfalls die unter 3.1 genannten Hilfen zusätzlich beanspruchen.

Anspruch auf diese Hilfen bestehen für einen vorübergehenden Krankenhausaufenthalt einmal im Quartal. Dieser Anspruch besteht auch dann, wenn der Bewohner in diesem Quartal bereits drei Tage häusliche Hilfe im Krankheitsfall nach den unter 3.1 genannten Bedingungen in Anspruch genommen hatte.

Entsteht ein entsprechender Hilfebedarf über den vorgenannten Zeitraum hinaus, so ist der Betreuungsgeber grundsätzlich bereit, die vorgenannten Leistungen gegen eine Zusatzvergütung als Wahlleistung zu erbringen.

### 3.3 – Leistungen beim Übergang ins Pflegeheim

Der Betreuungsgeber unterstützt den Bewohner auf Wunsch bei der Suche nach einem passenden Platz in einem Pflegeheim, begleitet ihn bei Besuchen in Heime, die für ihn in Frage kommen, berät ihn bei Vertragsabschluss und organisiert den Umzug in das Pflegeheim. Falls der Bewohner nicht mehr in der Lage ist, selbst mitzuwirken, so werden diese Leistungen im Zusammenwirken mit Angehörigen bzw. dem zuständigen Betreuer erbracht.

## § 4 – Einzelne Wahlleistungen

Neben dem Basispaket und dem Zusatzpaket bietet der Betreuungsgeber in eigener Regie weitere, einzeln abrufbare Serviceleistungen an.

Das Wahlleistungsangebot umfasst zurzeit:

### 4.1 – Hauswirtschaftliche Hilfen/Essensversorgung

- Raumpflege
- Fensterreinigung
- Grundreinigung der Wohnung
- Blumenpflege
- Wäschepflege (waschen, bügeln, nähen)
- Lieferung von „Essen auf Rädern“ in die Wohnung
- Frühstücksbuffet/Frühstück im Speiseraum (oder in vergleichbaren Räumlichkeiten)\*
- Mittagessen im Speiseraum (oder in vergleichbaren Räumlichkeiten)\*
- Abendessen im Speiseraum (oder in vergleichbaren Räumlichkeiten)\*

### 4.2 – Anschluss an eine Notrufzentrale

Im Betreuungskonzept ist geregelt, was bei einem Notruf geschieht, und wer im Fall des Notrufs aktiv wird. Der Anschluss kann innerhalb von 24 Stunden aktiviert werden.

---

\* Die mit \* gekennzeichneten Leistungen können nur garantiert werden, wenn eine genügend große Anzahl an Bewohnern diese in Anspruch nehmen. Näheres regelt das Betreuungskonzept.

### 4.3 – Pflegerische Hilfen

Der Betreuungsgeber leistet im Krankheits-/Pflegefall Hilfen bei der

- Grundpflege im Sinne des § 3.1 und
- Behandlungspflege nach ärztlicher Verordnung (z. B. Einreibungen, Augentropfen, Spritzen und Verbände anlegen).

Pflegerische Hilfen können innerhalb eines Zeitraums von 24 Stunden umfassend gesichert werden.

### 4.4 – Kleinere technische Dienste\*

Der Betreuungsgeber bietet den Bewohnern der Anlage kleinere technische Dienstleistungen in ihrer Wohnung zu einem Stundensatz von zurzeit \_\_\_\_\_ DM/\_\_\_\_\_ Euro an.

Sie umfassen das Aufstellen, Aufhängen oder Abhängen von Einrichtungsgegenständen, Gardinen, das Transportieren von schweren Gegenständen, Möbeln etc. innerhalb der Wohnanlage bei der Anlieferung oder beim Abtransport bis zum Hauseingang bzw. Parkplatz, den Austausch von Glühbirnen und sonstige Kleinreparaturen an Sachen des Bewohners, die ohne großen Zeitaufwand und Materialeinsatz erledigt werden können.

Die Durchführung umfangreicher Montagearbeiten, Schönheitsreparaturen usw. zählt nicht mehr zum Bereich der kleineren technischen Dienstleistungen. Der Betreuungsgeber erklärt sich aber grundsätzlich bereit, Hilfestellung bei der Organisation solcher Arbeiten zu leisten.

### 4.5 – Sonstiges

Der Betreuungsgeber kann sein Angebot von Wahlleistungen der Nachfrage und der Marktlage anpassen. Er wird hierbei auf die Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht nehmen.

Der Bewohner kann Wahlleistungen auch bei anderen Anbietern in Anspruch nehmen.

Die Wahlleistungen können jederzeit in Anspruch genommen und nach Maßgabe der Kündigungsfristen (§ 11) wieder abbestellt werden. Sie werden gesondert berechnet.

Weitere Einzelheiten regelt das Betreuungskonzept.

## § 5 – Personaleinsatz

Der Betreuungsgeber wird sich bemühen, bei der Betreuung eine personelle Kontinuität zu gewährleisten. Das eingesetzte Personal kann aus betriebsbedingten Gründen ausgewechselt werden. Der Bewohner hat keinen Anspruch auf Betreuung durch bestimmte Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter.

---

\* Sofern nicht im Mietvertrag geregelt.

## § 6 – Honorierung

- (1) Für das Basispaket beträgt die pauschale Vergütung pro Monat

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_ pro Person.

- (2) Für das Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“ beträgt die pauschale Vergütung pro Monat

\_\_\_\_\_ DM, in Worten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Euro, in Worten: \_\_\_\_\_ pro Person.

- (3) Werden in einer Wohnung zwei oder mehrere Personen betreut, hat jeder Anspruch auf die vollständigen Basisleistungen. Für die zweite und jede weitere Person reduziert sich der Preis für das Basispaket um die Hälfte. Diese Reduzierung gilt nicht für das Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“.

- (4) Die Pauschalen für das Basispaket und für das Zusatzpaket können wie folgt geändert werden:

Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten gegenüber dem Stand 01.01.\_\_\_\_\_ jeweils um mehr als 5 Punkte, so werden die Vertragsparteien über eine Neufestsetzung der Vergütung verhandeln. Können sie sich über eine Neufestsetzung nicht einigen, dann gilt die ortsübliche Vergütung als vereinbart.

- (5) Darüber hinaus sind Preisänderungen bei Veränderungen des Betreuungskonzepts möglich, sie bedürfen dann jedoch der ausdrücklichen Zustimmung des Bewohners.

- (6) Für die Wahlleistungen gelten die jeweils bei der Inanspruchnahme gültigen Preise laut anliegender Preisliste. Preiserhöhungen für Wahlleistungen sind einmal pro Jahr möglich, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat und das höhere Entgelt angemessen ist. Preiserhöhungen werden mindestens einen Monat im Voraus angekündigt.

Der Bewohner erhält monatlich jeweils eine Auflistung über die beanspruchten Wahlleistungen des vorangegangenen Monats.

- (7) Die Zahlung der Pauschalen erfolgt im Voraus und kostenfrei bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das unten genannte Konto des Betreuungsgebers.

Die Bezahlung der im Vormonat in Anspruch genommenen Wahlleistungen erfolgt jeweils innerhalb einer Woche nach Rechnungsstellung auf das

Konto: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_

bei: \_\_\_\_\_

- (8) Soweit dem Betreuungsgeber für erbrachte Leistungen von dritter Seite Kosten erstattet werden, ist die vom Bewohner zu zahlende Vergütung um die Höhe der Erstattungsleistung zu reduzieren.

## § 7 – Minderung bei Schlechtleistung

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

## § 8 – Zurückhalten von Leistungen

Der Betreuungsgeber ist nicht berechtigt, Leistungen wegen Zahlungsverzugs des Bewohners zurückzuhalten; das Recht zur Kündigung nach § 11 bleibt unberührt.

## § 9 – Nichtabnahme bestellter Leistungen

Nimmt der Bewohner zeitweise die Basisleistung oder ein von ihm gewähltes Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“ nicht in Anspruch (etwa wegen Abwesenheit oder anderweitiger Verhinderung, Krankheit etc.), ohne dass er sie vertragsgemäß nach § 10 gekündigt hat, so bleibt er zur Bezahlung der hierfür vereinbarten Pauschalen verpflichtet.

Nimmt der Bewohner bestellte Wahlleistungen ohne ordentliche Kündigung nach § 11 nicht ab, dann entfällt ein Vergütungsanspruch des Betreuungsgebers in den Fällen, in denen der Bewohner kein Verschulden an der unterbliebenen Kündigung trifft (etwa bei plötzlicher schwerer Krankheit). Der Betreuungsgeber kann in diesen Fällen aber den Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Diese dürfen angemessen pauschaliert werden. Dem Bewohner bleibt allerdings der Nachweis möglich, dass der tatsächliche Aufwand niedriger gewesen ist.

## § 10 – Laufzeit und Beendigung des Vertrags

- (1) Der Betreuungsvertrag beginnt frühestens mit dem Einzug.
- (2) Der Betreuungsvertrag wird für einen Zeitraum von 12 Monaten geschlossen. Er verlängert sich um jeweils weitere 12 Monate, wenn er nicht zum nächstmöglichen Ablauftermin der 12-Monatsfrist gekündigt wird.
- (3) Die Kündigungsfrist beträgt für den/die Bewohner 1 Monat; für den Betreuungsgeber 6 Monate.
- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses, bei Auszug oder beim Tod eines Bewohners endet der Betreuungsvertrag für ihn automatisch, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Die Veränderung ist dem Betreuungsgeber unverzüglich mitzuteilen.
- (5) Sind mehrere Bewohner einer Wohnung Vertragspartner, dann wird der Vertrag in einem Fall des § 11 Absatz 4 mit den verbliebenen Personen fortgesetzt. Die vereinbarte Vergütung wird ab dem 1. des Folgemonats den verminderten Betreuungsleistungen angepasst.

## § 11 – Teilkündigung und fristlose Kündigung

### (1) *Teilkündigung des Bewohners:*

Der Bewohner kann einzelne Leistungen wie folgt kündigen:

Bestellte Wahlleistungen können vom Bewohner einzeln mit einer Frist von 14 Tagen gekündigt werden. Bei vorübergehender Abwesenheit (Urlaub, Krankheit) können sie vorübergehend abbestellt werden.

Das Zusatzpaket „Erstversorgung im Krankheitsfall“ kann vom Bewohner nur zum Ablauf der Jahresfrist nach § 10 mit einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden.

### (2) *Teilkündigung des Betreuungsgebers:*

Der Betreuungsgeber kann einzelne Leistungen wie folgt kündigen: Einzelbestandteile des Basis- und Zusatzpakets können nur im Rahmen der jährlichen Aktualisierung des Betreuungskonzepts (§ 1 Absatz 3) eingestellt werden.

Eine Kündigung einzelner Wahlleistungen durch den Betreuungsgeber ist mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich.

(3) *Fristlose Kündigung des Bewohners:*

Der Bewohner kann den Vertrag insgesamt fristlos kündigen, wenn der Betreuungsgeber seine Leistungen nicht mehr oder nicht mehr in vollem Umfang anbietet. Bei einem Wechsel des Betreuungsgebers nach § 12 kann der Bewohner ebenfalls eine fristlose Kündigung aussprechen.

(4) *Fristlose Kündigung des Betreuungsgebers:*

Der Betreuungsgeber kann diesen Vertrag insgesamt nur fristlos kündigen, wenn der Bewohner mit der Bezahlung von mehr als vier Monatspauschalen für die Basisleistung in Verzug gerät.

Die Kündigung ist nur wirksam, wenn der Betreuungsgeber vorher vergeblich versucht hat, einen öffentlichen oder den zuständigen privaten Kostenträger zur Übernahme dieser Kosten zu verpflichten und

- er den Bewohner zweimal schriftlich zur Zahlung innerhalb einer Frist von jeweils vier Wochen aufgefordert
- und er den Bewohner bei der Mahnung auf die Möglichkeit der fristlosen Kündigung hingewiesen hat.

(5) *Verpflichtung zum Neuertragsabschluss:* Der Betreuungsgeber muss dem Bewohner nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzug einen neuen Vertragsabschluss anbieten, wenn dieser sämtliche Rückstände bezahlt hat, oder wenn sich ein öffentlicher oder privater Kostenträger zur Begleichung der Rückstände und Zahlung der zukünftigen Pauschalen verpflichtet.

## § 12 – Wechsel des Betreuungsgebers

Der Betreuungsgeber ist berechtigt, den gesamten Vertrag auf ein anderes qualifiziertes Betreuungsunternehmen zu übertragen, wenn dieses alle Verpflichtungen übernimmt und auch die Haftung für vor dem Zeitpunkt des Wechsels schon entstandene Verbindlichkeiten übernimmt. Es muss sichergestellt sein, dass die Betreuung für den Bewohner ohne Unterbrechung gewährleistet ist. Sein Recht zur Kündigung nach § 11 Absatz 3 bleibt unberührt.

## § 13 – Haftung

Der Betreuungsgeber stellt den Bewohner von der Haftung Dritten gegenüber frei, soweit die schadensstiftende Handlung anlässlich einer Betreuungstätigkeit vorgenommen wird.

## § 14 – Datenschutz und Befreiung von der Schweigepflicht

Der Betreuungsgeber und dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind verpflichtet, alle ihnen bei der Durchführung ihrer Betreuungstätigkeiten bekannt werdenden personenbezogenen Daten vertraulich zu behandeln und vor Missbrauch zu schützen. Sie werden von ihrer Schweigepflicht befreit:

1. in Notfällen;
2. wenn sie im Auftrag des Betreuten gegenüber Dritten tätig werden;
3. wenn dies für die interne Abstimmung der Dienste des Betreuungsgebers (z. B. zwischen Pflegepersonal, hauswirtschaftlichem Personal und den für Beratung und Vermittlung Zuständigen) unabdingbar erforderlich ist.

Der Bewohner kann die Befreiung von der Schweigepflicht in den in Ziffer 3 genannten Fällen jederzeit einschränken.

Der Bewohner erklärt sich damit einverstanden, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit seine personenbezogenen Daten erhoben, genutzt, verarbeitet und soweit notwendig an Notrufstellen sowie behandelnde Ärzte weitergeleitet werden. Eine Weitergabe an außenstehende Dritte und an den Vermieter unterbleibt.

Für den Notfall befreit der Bewohner alle ihn behandelnden Ärzte von ihrer Schweigepflicht gegenüber dem Betreuungsunternehmen und dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Eine solche Befreiung gilt nur dann, wenn nach ärztlichem Urteil ohne die Informationen eine sachgerechte und humane Betreuung des Betroffenen in Frage gestellt ist.

In allen anderen Fällen ist grundsätzlich die ausdrückliche Einwilligung des Bewohners erforderlich.

Ort, Datum

---

Betreuungsgeber

---

Bewohner

---

**Anlagen:**

Betreuungskonzept für die Wohnanlage

---

Preisliste für Wahlleistungen

Kalkulationsgrundlagen für das Basispaket und das Zusatzpaket



# Betreutes Seniorenwohnen – Qualitative Mindeststandards –

## Grundprinzipien und Leistungsanforderungen

### Grundprinzipien

#### **Gewährleistung eines grundlegenden Leistungsangebotes, und zwar mindestens**

- Bereitstellung eines altersgerechten Wohnangebotes,
- Vorhaltung einer regelmäßigen Betreuung vor Ort.

#### **Sicherung größtmöglicher Wahlfreiheit**

- Der Bewohner muss die Freiheit haben, unterschiedliche Leistungs-Anbieter in Anspruch zu nehmen.
- Es muss sichergestellt sein, dass die Verpflichtung, Leistungen pauschal abzunehmen, auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

#### **Sicherstellung der Transparenz der Leistungsangebote**

- durch angemessene Aufklärung und Information,
- eindeutige vertragliche Regelungen,
- Formulierung eines verbindlichen Betreuungskonzeptes.

#### **Sicherstellung eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses**

## Mindestanforderungen an das Wohnangebot

### Wohnumfeld

- Zentrale Lage und/oder Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln auch für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen (in max. 300 m Entfernung oder ersatzweise der Einsatz eines regelmäßigen Fahrdienstes).
- Gestaltung der zu der Wohnanlage zugehörigen Freiflächen, Gebäuden und Zugängen gemäß DIN 18024, Teil 1 (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – Planungsgrundlagen).

### Wohnraumangebot

- Vollständige Wohnung (Wohnbereich, 1 Küche und 1 Bad/WC) zur Sicherstellung einer selbstständigen Haushaltsführung
- Gewährleistung des Wohnungsabschlusses zur Sicherung der Privatsphäre

### Erschließung/Ausstattung der Wohnung

- Orientierung der Zugänglichkeit zur und Ausstattung der Wohnung an der DIN 18025, Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen)
- Offenheit für eine altersgerechte Wohnungsanpassung – vor allem, wenn die DIN 18025, Teil 2, nicht erfüllt wird.
- Technische Infrastruktur für eine Notrufeinrichtung (Telefonanschluss oder Verkabelung) in jeder Wohnung, die von mindestens zwei Stellen oder drahtlos von jeder Stelle ausgelöst und bei Bedarf aktiviert werden kann.

### Gemeinschaftsräume

- Beratungsraum zur Gewährleistung der Betreuungsleistungen,
- Nutzungsoffener Gemeinschaftsraum (bzw. Umwandlung einer Wohnung als Gemeinschaftsbereich oder Nutzung von nahe gelegenen Einrichtungen für Gemeinschaftsaktivitäten).

## Mindestanforderungen an das Grundleistungsangebot

### Technische Betreuung der Wohnanlage (Abrechnung über Mietnebenkosten)

- Wartung der technischen Anlagen, Kleinreparaturen in den Gemeinschaftsräumen und gemeinsam genutzten Anlagen,
- Pflege der Wohnanlage (wie Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Winter- und Gartenarbeiten, Herausstellen der Mülltonnen).

### Betreuungsservice (Abrechnung über Betreuungspauschale)

#### *Beratungsleistungen*

- Qualifizierte Erstberatung vor Vertragsabschluss und
- regelmäßige Beratung nach Bedarf (in festen Sprechstunden und/oder nach Vereinbarung) vor Ort. *Den Umfang der Regelmäßigkeit regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*
- Beratung zu Fragen der alltäglichen Lebensführung, zu Hilfemöglichkeiten und zur Wohnsituation sowie Hilfen zur Antragstellung für Leistungen der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung (jedoch keine Rechtsberatung und keine umfassende Sozialberatung).

#### *Informationstätigkeit*

- Regelmäßige Erstellung von aktuellen Übersichten über in Frage kommende Dienstleistungs- und Freizeitangebote,
- Zugang zu diesen Informationen für den Bewohner durch regelmäßige Aushänge oder andere Formen der Bekanntmachung,
- Information über Notrufsicherung und eventuell regelmäßige Information über die Handhabung der Notrufgeräte,
- Information über staatliche Sozial- und Leistungsgesetze.

#### *Vermittlungs- und Organisationstätigkeit*

- Vermittlung von Hilfsdiensten zur Erleichterung der Alltagsbewältigung, von Hilfen im Not- und Krankheitsfall, von sozialen Kontakten bei Bedarf,
- Vermittlung qualifizierter Fachberatung,
- Unterstützung bei der Suche und Vermittlung eines Pflegeplatzes bei Bedarf.

## Anforderungen an zusätzliche Dienstleistungsangebote

### Zusätzliches Sozialpaket (pauschale Abrechnung)

- Förderung der sozialen Kontaktmöglichkeiten nach innen und außen,
- Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen und Öffnung solcher Veranstaltungen auch für Außenstehende,
- Anregung zu Kontakten und Hilfen untereinander (evtl. auch Konfliktschlichtung der Bewohner untereinander) und damit Aufbau einer Hausgemeinschaft.

*Einzelheiten über Art und Umfang regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*

### Zusätzlich wählbare Sicherheitspakete (pauschale Abrechnung)

#### *Notrufsicherung*

- Anschluss an eine 24 Stunden besetzte Notrufzentrale,
- Erste Hilfemaßnahmen,
- Benachrichtigung des Arztes und der Angehörigen,
- Organisation des Transportes und evtl. Übergangs in das Krankenhaus.

*Einzelheiten über Art und Umfang regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*

#### *Aktive Hilfen im Krankheitsfall*

- Hilfen bei der körperlichen Pflege,
- Hilfen bei der Grundversorgung,
- Erste Hilfemaßnahmen, Benachrichtigung des Arztes und der Angehörigen,
- Organisation des Transportes und evtl. Übergangs in das Krankenhaus,
- notwendige Erledigungen im Haushalt während des Krankenhausaufenthaltes,
- Kooperation mit dem Krankenhaussozialdienst.

*Einzelheiten über Art und Umfang regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*

#### *Aktive Hilfen beim Wechsel in ein Pflegeheim*

- Hilfe bei der Suche nach einem passenden Pflegeplatz,
- Begleitung bei den Besuchen in die ausgewählten Heime,
- Beratung beim Vertragsabschluss,
- Organisation des Umzugs.

*Einzelheiten über Art und Umfang regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*

### Zusätzlich wählbare Servicepakete (Abrechnung nach Bedarf)

- hauswirtschaftliche Dienste,
- pflegerische Dienste,
- Mahlzeitendienste,
- kleine technische Dienste in der Wohnung,
- sonstige Leistungen (z. B. Fahrdienste, Fußpflege usw.).

*Einzelheiten über Art und Umfang regelt ein dem Vertrag zugehöriges Konzept.*

## Anforderungen an die Vertragsgestaltung

### Vertragsform und Vertragsgestaltung

- Trennung von Miet- und Betreuungsvertrag,
- klare Regelungen, welche Anbieter für welche Leistungen zuständig sind,
- eindeutige Zuordnung von Kosten und Leistungen. Kosten dürfen nicht doppelt abgerechnet werden, indem einzelne Leistungen oder besondere Einrichtungen in der Miete, den Nebenkosten und/oder in der Betreuungspauschale mehrfach aufgeführt werden;
- keine Einschränkung bezüglich der Wahlfreiheit, die Dienste verschiedener Anbieter in Anspruch zu nehmen,
- Verbindliche Festlegungen über die Dauer, Verfügbarkeit und Qualität der Leistungen in einem dem Vertrag zugehörigen Konzept.

### Mietvertrag

Der Vertrag zur Überlassung des Wohnraums soll sich inhaltlich an den zwingenden Vorschriften des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), an dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WkSchG), Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG), Wohnungsbindungsgesetz (für Sozialwohnungen) und an der Zweiten Berechnungsverordnung orientieren.

Daneben sind besondere Regelungen notwendig:

- Der Mietvertrag soll die *Privatsphäre* des Mieters gewährleisten, indem die Wohnung als sein persönlicher, unverletzlicher Lebensbereich anerkannt wird.
- Der Mietvertrag sollte verbindliche vertragliche Garantien für die technischen Einrichtungen, für die *Barrierefreiheit* der Wohnanlage und Wohnung sowie die technische Ausstattung zur Notrufsicherung enthalten. Abweichungen von der DIN 18025, Teil 2, zur barrierefreien Ausstattung der Wohnungen müssen vertraglich festgehalten werden.
- Der Mietvertrag sollte angemessene Regelungen für altersgerechte *Umbauten und Einbauten* – vor allem, wenn die DIN nicht in allen Teilen erfüllt ist –, sowie Mietermodernisierungen der Wohnung enthalten.
- Der Mietvertrag sollte einen dauerhaften *Kündigungsschutz* gewährleisten. Insbesondere sollte eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen sein. Eine Kündigung des Mietvertrages wegen Pflegebedürftigkeit darf nicht erfolgen. Der Vertrag sollte Sonderkündigungsrechte bei Verschlechterung des Gesundheitszustandes vorsehen.
- Die Höhe der reinen Wohnkosten sollte sich am ortsüblichen Mietniveau orientieren. Mieterhöhungen außerhalb der gesetzlichen Vorschriften sollten nicht vorgesehen sein. In den *Mietkosten* sollten keine Kostenanteile für Betreuungsleistungen eingerechnet sein; insbesondere sollten die technische Betreuung und Pflege der Wohnanlage nicht Gegenstand des Betreuungs-, sondern des Mietvertrages (Mietnebenkosten) abgerechnet werden.

### **Betreuungsvertrag**

- Vereinbarung eines *Betreuungskonzeptes*, in dem alle Leistungen, der Leistungsumfang und die Dienstleister konkret beschrieben sind, und das Gegenstand der vertraglichen Regelungen ist,
- klare Regelung, welche Leistungen zum Grund- und zum Wahlservice gehören,
- Möglichkeiten zur Erhöhung *der Betreuungskosten* des Grundservices sollten sich am vom Statistischen Bundesamt festgestellten Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten orientieren. Darüber hinausgehende Preiserhöhungen bei Veränderungen des Betreuungskonzeptes sollten nur mit Zustimmung erfolgen dürfen.
- Die Kosten für die Wahlleistungen sollten aus einer anliegenden Preisliste ersichtlich sein. Preiserhöhungen für Wahlleistungen sollten höchstens einmal im Jahr möglich sein, wenn sich die Berechnungsgrundlagen verändert haben. Verankerung des Rechts auf Zahlungsminderung, wenn die Leistungen nicht ordnungsgemäß erfolgen.
- Benennung konkreter *Kündigungsfristen*: automatische Beendigung des Betreuungsvertrages bei Beendigung des Mietverhältnisses, bei Auszug oder Tod; kurzfristige Kündigung der Wahlleistungen bei vorübergehender Abwesenheit; Sonderkündigungsrecht, wenn Leistungen nicht oder nicht in vollem Umfang angeboten werden oder sich der Gesundheitszustand verschlechtert oder kurzfristig ein Umzug notwendig ist;
- Eine Entbindung der Betreuungspersonen und Ärzte von der Schweigepflicht ist nur mit Zustimmung der Bewohner möglich.

*Quelle: Kuratorium Deutsche Altershilfe/Deutscher Mieterbund:  
Ratgeber Betreutes Wohnen – Service, Preise, Verträge – worauf müssen Sie achten? Köln 2000*