

**Antworten des
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**

zum

Fragenkatalog

zu der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zum Thema "Heimrecht nach der Föderalismusreform – Einführung eines Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG)" am Mittwoch, dem 22. April 2009

Einführung

Der GdW hat sich unmittelbar nach Bekanntwerden des Referentenentwurfs intensiv dafür eingesetzt, das Konzept des betreuten Wohnens nicht zu gefährden. Diesem Petikum ist zwischenzeitlich mit dem vorliegenden Gesetzentwurf dem Grunde nach entsprochen worden. Die konkrete Formulierung des Anwendungsbereiches ist jedoch noch nicht ausreichend eindeutig.

Der GdW äußert sich daher nur zum Themenblock II. "Anwendungsbereich".

Zu II.

Anwendungsbereich

7.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchenverband bundesweit und auf europäischer Ebene 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften ca. 6,2 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Diese Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung aus. Ihr Geschäftsbetrieb ist auf den Bau und die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnungen eingerichtet, und zwar auch, soweit sie betreutes Wohnen in seinen vielfältigen Formen anbieten. Mit den verschiedenen Formen des betreuten Wohnens haben es sich diese Wohnungsunternehmen zur Aufgabe gemacht, für ihre Genossenschaftsmitglieder und Mieter einen ggf. notwendigen Heimaufenthalt möglichst weit hinaus zu schieben und den Bewohnern so lange irgend möglich eine selbstständige Lebensgestaltung in ihrem gewohnten Umfeld zu bieten. Auf die Gefahren, die von dem Gesetzentwurf für das Konzept des betreuten Wohnens in Deutschland insgesamt ausgehen, wenn es keine klare Ausnahmeregelung für diese Wohnformen gibt, hatte der GdW bereits in seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2008 zum Referentenentwurf sowie den Schreiben an die Spitzen der sachlich betroffenen Ministerien hingewiesen. Dieses sachliche Petikum des GdW wurde zwischenzeitlich aufgegriffen und dem Grunde nach in dem vorliegenden Gesetzentwurf (BT-Drs. 16/12409) durch § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG berücksichtigt.

Auch zwischen den Koalitionsparteien besteht Einigkeit, dass bestimmte Formen des betreuten Wohnens nicht vom Anwendungsbereich des WBVG erfasst werden sollen. Dies ist nochmals in der Parlamentsdebatte vom 26. März 2009 deutlich geworden. Diese sachliche Übereinstimmung sowie die deswegen mit der gesetzlichen Ergänzung in § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG beabsichtigte Ausnahmeregelung wird von der Wohnungswirtschaft uneingeschränkt begrüßt. Die konkrete Formulierung dieser Regelung im Gesetzentwurf lässt aber auch eine von diesem eindeutigen und übereinstimmenden Willen abweichende Interpretation des Gesetzes zu.

Daher sollte folgende gesetzliche Klarstellung getroffen werden:

Der bisherige § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG entfällt; sein Inhalt wird mit folgender Formulierung neuer Abs. 3 des § 1 WVBG: "(3) Abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 ist das Gesetz nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Betreuungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat."

Begründung:

Soweit § 1 Abs. 1 WVBG isoliert gelesen wird, ist die Einschränkung des Anwendungsbereiches klar in dem von allen Seiten übereinstimmend gewollten Sinne formuliert.

Aber diese Klarheit des Anwendungsbereiches wird durch die Formulierung des § 1 Abs. 2 WVBG infrage gestellt. Denn dort wird eine entsprechende Anwendung des Gesetzes unter bestimmten Bedingungen normiert. Nach dieser derzeitigen Formulierung des Abs. 2 besteht die Gefahr, dass das Gesetz gerade auch auf diejenigen Formen des betreuten Wohnens Anwendung finden soll, für die es nach § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG ausdrücklich ausgeschlossen werden soll. Gerade ein Vertrag, der neben der Vermietung von Wohnraum ausschließlich allgemeine Betreuungsleistungen wie z. B. die Vermittlung von Pflege- und Betreuungsleistungen zum Gegenstand hat, soll nach § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

Dementsprechend bieten viele Modelle des betreuten Wohnens nur solche Vermittlungsdienste an. Ob die Mieter diese Vermittlungsdienste dann in Anspruch nehmen und für welche Pflege- oder Betreuungsunternehmen sie sich entscheiden, ist ihnen selbst überlassen. Vertragliche Konsequenzen für den Mietvertrag hat diese souveräne Entscheidung der Mieter nicht. Gleichwohl werden in der Wohnanlage oder in deren Nähe vom Wohnungsunternehmen Gewerberäume an bestimmte Pflege- oder Betreuungsunternehmen vermietet, die dann ihrerseits Pflege- und Betreuungsleistungen anbieten. Sofern ein Mieter in diesen Fällen ohne rechtliche Verpflichtung und in souveräner Entscheidung einen Betreuungsvertrag genau mit diesem bestimmten Pflege- oder Betreuungsunternehmen abschließt, und nicht mit einem beliebigen anderen, ist nach dem Wortlaut der Tatbestand des § 1 Abs. 2 Satz 2 WVBG erfüllt: Die Betreuungsleistung und der Mietvertrag werden von verschiedenen Unternehmern geschuldet, die rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind. Als Rechtsfolge wird die entsprechende Anwendung des Gesetzes angeordnet, obwohl es keine gegenseitige Abhängigkeit zwischen Mietvertrag und Betreuungsvertrag gibt und auch aus dem Mietvertrag keine Verpflichtungen zum Abschluss gerade dieses oder eines beliebigen anderen Betreuungsvertrages bestehen.

Dieses Ergebnis ist nicht gewollt; es widerspricht der Zielsetzung, das betreute Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG nicht zu gefährden.

Zwar ist denkbar, dass diese nicht gewollte Rechtsfolge im Wege teleologischer Auslegung ausgeschlossen werden kann. Denn zum einen kann man zu dem Auslegungsergebnis kommen, dass der gesamte Abs. 2 wegen § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG nicht zur Anwendung kommt. Zum anderen kann man zu dem Auslegungsergebnis kommen, dass auch im Falle der rechtlich oder wirtschaftlich verbundenen Unternehmen zusätzlich die in § 1 Abs. 2 Satz 1 WVBG vorausgesetzten gegenseitigen Abhängigkeiten der beiden Verträge vorliegen müssen. Beide am Sinn und Zweck des § 1 Abs. 1 Satz 3 WVBG orientierten Auslegungsergebnisse würden zur Nichtanwendung des Gesetzes führen. Aber alleine die Tatsache, dass der Wortlaut eine Auslegung zulässt, nach der in den geschilderten Fällen das Gesetz entsprechend anzuwenden ist, führt zu unzumutbarer Rechtsunsicherheit.

Der Gesetzgeber ist daher im Interesse sicherer Rechtsanwendung und zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen gefordert, diese nicht gewollte Auslegungsvariante mit der vom GdW geforderten klaren gesetzlichen Formulierung auszuschließen.

8.

Die Formulierung des § 1 Abs. 1 Satz 3 WBGV als solche ist praxisgerecht, da sie an die Formulierung des § 1 Abs. 2 HeimG anknüpft. Auf die Erfüllung dieser Regelung haben sich die Anbieter von Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens eingestellt. Die in der Praxis existierenden Modelle entsprechen diesen Vorgaben.

Die im Gesetz genannten Beispiele reichen aus, weil der Katalog nicht abschließend ist. Insbesondere aus der Gesetzesbegründung wird deutlich, dass auch andere weitere Leistungen über die ausdrücklich aufgeführten hinaus als allgemeine Betreuungsleistungen eingestuft werden können.

9.

Der GdW kann aus Sicht der Vermieter hierzu keine Aussagen treffen.

10.

Zutreffend ist, dass der Begriff "Betreutes Wohnen" nicht definiert ist.

Für den GdW ist wesentlich, dass Wohnformen - wie das betreute Wohnen - die dadurch definiert werden, dass

- es sich dem Grunde nach um reine Vermietung handelt,
- daneben für den Verbraucher zusätzliche Leistungen angeboten werden, die das Gesetz als allgemeine Betreuungsleistungen bezeichnet,
- die Nichtabnahme von Betreuungs- und/oder Pflegeleistungen keine Auswirkungen auf den Bestand des Mietvertrages hat,
- sich das betreute Wohnen in diesem Sinne als ein Angebot darstellt, aus dem sich der Verbraucher in souveräner Entscheidung die für ihn nützlichen Hilfen aussuchen kann,

nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

11.

Der GdW hat hierzu keine Kenntnisse aus Erfahrungsberichten von Wohnungsunternehmen aus den verschiedenen Ländern.

Als Vermietern von Wohnraum ist für die Unternehmen aber selbstverständlich von Bedeutung, dass Wohnanlagen, in denen bautechnisch lediglich Vorkehrungen für die Unterbringung gewerblicher Pflegedienste geschaffen werden, nicht bereits beim Vermieter ordnungsrechtlich als Heime eingestuft werden. Diese Prüfung muss sich an diejenigen wenden, die dort gewerblich tätig sind. Selbstverständlich sollten die Länderregelungen mit dem WBGV abgestimmt werden.

12.

Der GdW kann aufgrund fehlender Erfahrungen hierzu keine Aussagen treffen.