



## **Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Monika Heinold (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

und

## **Antwort**

der Landesregierung - Innenminister

### **Entkopplung von Miet- und Betreuungsverträgen im Betreuten Wohnen**

Anlässlich der Abschlussdiskussion des 16. Altenparlamentes frage ich die Landesregierung:

1. Ist es richtig, dass im Rahmen des „Betreuten Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Service/Pflege“ die Verträge bezüglich der Anmietung des genutzten Wohnraums und der Inanspruchnahme von unterstützenden Dienstleistungen (Betreuung, Pflege, hauswirtschaftliche Hilfe u. a.) grundsätzlich unabhängig voneinander abgeschlossen werden?

Antwort:

Nein. Im Rahmen des „Betreuten Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Service/Pflege“ wird sowohl die Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag in einem einheitlichen Vertrag als auch der Abschluss separater Verträge praktiziert.

2. Wenn ja, seit wann und auf Grund welcher Rechtsgrundlage bzw. mit welcher Verbindlichkeit?

Antwort:

Entfällt.

3. Wenn nein, welche Einschränkungen müssen aus welchen Gründen gemacht werden bzw. welche Vorbedingungen müssen erfüllt sein?

Antwort:

Alle Gerichte in Schleswig-Holstein sowie der BGH haben die Koppelung von

Miet- und Betreuungsvertrag anerkannt. Lediglich die Landgerichte Lüneburg und Kassel halten die separate Kündigung des Betreuungsvertrages für möglich, da die Koppelung der Verträge gegen § 11 Nr. 12 a AGBG (jetzt § 309 Nr. 9 a BGB) verstoße. Danach ist in allgemeinen Geschäftsbedingungen bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand hat, eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrages unwirksam. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 309 Nr. 9 a BGB ist allerdings das Vorliegen eines Dienstvertrages.

Die Gerichte in Schleswig-Holstein sowie der BGH sehen den Betreuungsvertrag (= Dienstvertrag) dagegen nicht als eigenständigen Vertrag an, sondern beurteilen Miet- und Betreuungsvertrag als einheitliches Vertragsverhältnis. Da der Schwerpunkt dieses Koppelungsvertrages eindeutig im Mietrecht liegt, weil bereits bei rein finanzieller Betrachtung die Miete die zu zahlende Betreuungspauschale in der Regel bei weitem übersteigt, ist für die Anwendung des § 309 Nr. 9 a BGB kein Raum mehr, da die Vorschrift nach ihrem eindeutigen Wortlaut auf mietrechtliche Dauerschuldverhältnisse nicht anwendbar ist. Eine separate Kündigung des Betreuungsvertrages ohne gleichzeitige Kündigung auch des Mietvertrages ist folglich rechtlich unzulässig.

4. Gilt diese Entkopplung auch für Verträge, die vor der oben genannten Neuregelung abgeschlossen worden sind? Wenn nein, welche Möglichkeiten bestehen, um hier eine gleichberechtigte Situation herbeizuführen?

Antwort:

Entfällt

5. Welche Institutionen sind/ waren die maßgeblichen Akteure und welche Einflussmöglichkeiten hat die Landesregierung auf diesen Sachverhalt?

Antwort:

Der Sozialausschuss des schleswig-holsteinischen Landtages hat sich mit dem Thema der Koppelung von Miet- und Betreuungsverträgen im Rahmen des Betreuten Wohnens generell (unabhängig von der öffentlichen Förderung solcher Anlagen zum Betreuten Wohnen) beschäftigt (Selbstbefassungsbeschluss vom 07.11.2002). Nachdem bei einer Anhörung der Bürgerbeauftragten sowie eines Vertreters der Anbieter von Betreuungskonzepten klar wurde, dass Kernpunkt des Problems die Festlegung von Qualitätsstandards für die Betreuungsleistung als Frage des sozialen Verbraucherschutzes ist, wurde der Selbstbefassungsbeschluss des Sozialausschusses am 02.10.2003 für erledigt erklärt. Weiter hat sich das Altenparlament wiederholt mit der Problematik der Koppelungsverträge beschäftigt.

Die Landesregierung hat nur sehr geringe Einflussmöglichkeiten: Die Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ist aufgrund allgemeiner zivilrechtlicher Grundsätze möglich. Die Auslegung und Beurteilung privatrechtlicher Verträge ist den ordentlichen Gerichten vorbehalten. Diese haben ganz überwiegend die Koppelung von Miet- und Betreuungsvertrag als rechtmäßig angesehen (Vgl. Antwort zu Frage 3).

In der Regel ist es eine Entscheidung des Trägers, ob Betreuungsleistungen gekoppelt an den Mietvertrag angeboten werden. In den Fällen, in denen der Um-

fang des Betreuungsangebotes einen Solidarbeitrag in Form einer Betreuungspauschale auch derjenigen rechtfertigt, die dieses umfangreiche Betreuungsangebot (noch) nicht in Anspruch nehmen, ist die obligatorische vertragliche Bindung an diese Betreuungsleistungen zu dessen Finanzierung notwendig und rechtlich nicht zu beanstanden.

Im Bereich der Landeswohnraumförderung kann Einfluss auf Fördermaßnahmen genommen werden, die allerdings nur einen sehr begrenzten Anteil im gesamten Wohnungsangebot des Landes darstellen (Vgl. Stellungnahme des Innenministeriums zu den Beschlüssen des 16. Altenparlaments). Die Landesregierung unterstützt – wie dort schon dargestellt - die Intention, Betreuungsverträge soweit möglich **nicht** an die Mietverträge zu binden und praktiziert diese Haltung im Bereich der Wohnraumförderung (Vgl. auch den Bericht zu mit Landesmitteln geförderten Altenwohnungen, Schwerpunkt Wohnen mit Service in der Antwort der Landesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD – „Älter werden in Schleswig- Holstein“ Drs.15/3489, 2.3 Wohnen im Alter, Seiten 39-41). Fördermaßnahmen sind für besondere Bedarfe und mit gekoppelten Betreuungsverträgen im Grundsatz förderfähig, wenn die Betreuungskosten nicht mehr als max. 20% über den Mietkosten liegen.

6. Wie stellt sich die Entkopplung der Verträge in der Praxis dar? Wie und von wem werden die Kunden über diese Möglichkeit informiert?

Antwort:

Der Landesregierung liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

7. In welchem Ausmaß wird die Option, einen Betreuungsvertrag mit einem „externen Dienstleister“ zu Vertragsbeginn abzuschließen, genutzt? Wie oft finden nachträgliche Wechsel des Betreuungsvertrages bei Fortführung des Mietvertrages statt?

Antwort:

Der Landesregierung liegen diesbezüglich keine für die Beantwortung einer Kleinen Anfrage hinreichend genauen Erkenntnisse vor.