



**FaWo**

Fachstelle  
ambulant unterstützte  
Wohnformen

## VERTRAGSGESTALTUNG

**Praxisinformationen**  
für ambulant betreute Wohngemeinschaften  
in Baden-Württemberg



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT UND INTEGRATION

**KVJS**

Kommunalverband  
für Jugend und Soziales  
Baden-Württemberg

## » Impressum

**Herausgeber:**

Fachstelle ambulant unterstützte  
Wohnformen Baden-Württemberg  
Senefelderstr. 73  
70176 Stuttgart

**Verantwortlich:**

Franz Schmeller

**Redaktion:**

Thomas Kallenowski, Christiane Biber

**Bildredaktion:**

Gabriele Addow

**Gestaltung:**

[www.mees-zacke.de](http://www.mees-zacke.de)

**Titelfoto:**

© Gajus - stock.adobe.com

**Nachbestellung bei:**

Fachstelle ambulant unterstützte  
Wohnformen Baden-Württemberg  
[fawo@kvjs.de](mailto:fawo@kvjs.de)

**Druck:**

August 2018

**Redaktioneller Hinweis:**

Im Interesse der Lesbarkeit des Textes wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beiderlei Geschlecht.

Die Information wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann daher keine Gewähr übernommen werden; eine Haftung wird ausgeschlossen.

## » Inhaltsverzeichnis

**Seite 4**    **Vorwort**

**Seite 5**    **Gesetzliche Grundlagen**

**Seite 7**    **Vertragskonstellationen für vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften**

Seite 7    Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags

Seite 11    Hinweise zur Gestaltung einer Rahmenvereinbarung zum Mietvertrag

Seite 13    Hinweise zur Gestaltung des Vertrags über Präsenzleistungen

**Seite 19**    **Vertragskonstellationen für anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften**

Seite 20    Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags

Seite 25    Hinweise zur Gestaltung des Vertrags über Präsenzleistungen

Seite 32    Hinweise zur Gestaltung eines kombinierten Vertrags für die Überlassung von Wohnraum und Erbringung von Präsenzleistungen

Seite 43    Hinweise zur Gestaltung eines Vertrags über die Delegation von Pflegeleistungen

## » Vorwort

Als zukunftsorientierte Wohnalternativen für Menschen mit Pflegebedarf und für Menschen mit Behinderungen rücken seit geraumer Zeit Wohnformen in den Blick, in denen kleine Gruppen in einem gemeinsamen Haushalt zusammenleben und von Präsenzkraften unterstützt werden. Solche Wohngemeinschaftsmodelle entstehen seit einigen Jahren bundesweit und sind etabliert. Diese Entwicklung ist als Antwort auf die sich verändernden Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf zu verstehen. Ambulant betreute Wohngemeinschaften kommen dem Wunsch vieler Menschen entgegen, nicht alleine und gleichzeitig weitestgehend selbstbestimmt zu leben. Das Wohnen sowie die Alltagsgestaltung und nicht die Unterstützungsleistungen sollen dabei im Vordergrund stehen.

Auch in Baden-Württemberg nehmen das Interesse und das Angebot an ambulant betreuten Wohngemeinschaften beständig zu. Mit dem 2014 in Kraft getretenen Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) wurden die gesetzlichen Grundlagen für die Entwicklung und Verbreitung dieser innovativen Wohnformen im Land geschaffen.

Klassische Merkmale dieser familienähnlichen Wohn- und Lebensgemeinschaften sind etwa deren Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit. Dies erleichtert zum Beispiel die Abstimmung, wie das gemeinsame Alltagsleben und der gemeinsam genutzte Wohnraum gestaltet werden. Durch die geringe Größe lassen sich ambulant betreute Wohngemeinschaften auch sehr gut in kleineren Gemeinden oder Wohnquartieren realisieren. Damit können Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf vor Ort in ihrer Heimatgemeinde oder ihrem angestammten Stadtviertel ein ihnen Bedürfnissen entsprechendes Wohnangebot mit Versorgungssicherheit in Anspruch nehmen.

Die vorliegende Broschüre möchte Initiatoren und Anbietern bei der Gestaltung der Verträge für ambulant betreute Wohngemeinschaften eine Orientierungshilfe sein. Sie ist jedoch kein Ersatz für eine individuelle Beratung und die notwendige intensive Auseinandersetzung mit den rechtlichen Fragestellungen.

Die Formulierungen sind je nach Bedarf anzupassen. Die Hinweisblätter sind als Checklisten und Formulierungshilfen zu verstehen und sollen eine Anregung bieten, wie die typischen Interessenslagen der Partnersachgerecht ausbalanciert werden können. Dies entbindet den Verwender nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung.



## » Gesetzliche Grundlagen

**Das WTPG bietet folgende Organisationsformen für ambulant betreute Wohngemeinschaften an:**

- **vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften (vergleiche § 2 Absatz 3 WTPG):** Wesentliche Kennzeichen dieser Wohnform sind die vollständige Eigenverantwortung und Selbstbestimmung der Bewohner bei der Lebens- und Haushaltsführung und die Unabhängigkeit von Dritten. Die Bewohner oder ihre rechtlichen Vertreter gestalten, organisieren und verantworten selbst ihr Wohn- und Lebensumfeld sowie die notwendige Unterstützung. Die Anzahl der Bewohner ist auf zwölf begrenzt.

- **anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften für volljährige Menschen mit Behinderungen (siehe § 4 Absatz 3 WTPG):** Bei diesem Wohnangebot stellt ein Anbieter ein umfassendes Angebot für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung. Im Unterschied zur Vollversorgung in einer stationären Einrichtung verbleibt hierbei ein Teilbereich der Lebensgestaltung in der Eigenverantwortung der Bewohner. Deshalb bezeichnet das WTPG diese Form der ambulant betreuten Wohngemeinschaft als teilweise selbstverantwortet. Bei dieser Wohn- und Lebensform steht somit die Förderung von Selbstbestimmung und Teilhabe der Bewohner im Vordergrund. Die Anzahl der Bewohner ist auf acht begrenzt.
- **anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf (vergleiche § 4 Absatz 2 WTPG):** Die gesetzliche Bezeichnung „Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf“ bezieht sich in der Regel auf pflegebedürftige, häufig ältere Menschen. Hier stellt ein Anbieter Betreuungsleistungen und häufig auch die Wohnung zur Verfügung. Auch hier steht ein Teilbereich der Lebensgestaltung in der Eigenverantwortung der Bewohner. Das WTPG bezeichnet daher dieses Wohnangebot als teilweise selbstverantwortet. Zumindest den Pflegedienst und die Pflegeleistungen wählen die Bewohner selbst. Die Anzahl der Bewohner ist auf zwölf begrenzt.

### INFO

Wir empfehlen, bei Verträgen für anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften einheitlich von „Anbieter“ und „Bewohner“ zu sprechen. Bei Verträgen für vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften sollte zur Vermeidung von Missverständnissen anstelle von „Anbieter“ der Begriff „Dienstleister“ verwendet werden. Bei separaten Mietverträgen und Rahmenvereinbarungen sollten die Begriffe „Vermieter“ und „Mieter“ Verwendung finden.

## » Vertragskonstellationen für vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften

### Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags

Der Vertrag kann folgende Regelungen enthalten:

#### Präambel

Im Rahmen der Präambel kann der besondere Mietzweck einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft beschrieben werden.

*Zum Beispiel:*

*„Der Vermieter ermöglicht durch die Vermietung von Zimmern im Anwesen (Name und Anschrift) und gemeinsam genutzten Flächen und Einrichtungen die Bildung einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Versorgungs- und Unterstützungsbedarf (oder für volljährige Menschen mit Behinderungen) für (Anzahl) Personen. Ziel der Wohngemeinschaft ist es, den Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen und die Unterstützung im Alltag sicherzustellen. Die Vertragspartner tragen den besonderen Bedürfnissen der Bewohner im Rahmen des Mietverhältnisses Rechnung.“*

#### Mietsache

Hier sind die konkreten Räumlichkeiten und deren Ausstattung aufgeführt, die an den jeweiligen Bewohner vermietet werden.

*Zum Beispiel:*

- *„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 m<sup>2</sup>),*
  - (b) Wohnflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung (wie etwa Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, Balkon, Abstell-, Keller- oder Dachbodenraum).“*
- *„Die gemieteten Räume verfügen über folgende Ausstattung:*
  - (a) das angemietete Zimmer: (etwa Einbauschränk, Sanitärbereich)*
  - (b) die Gemeinschaftswohnflächen: (etwa Herd, Kücheneinrichtung).“*
- *„Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen (etwa Haus-, Wohnungs-, Zimmer-, Dachboden-, Keller-, Briefkastenschlüssel). Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.“*
- *„Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden (etwa Garten, Waschküche, Trockenboden).“*

## Nutzung der Mietsache

Sinnvoll sind auch Festlegungen zur Art der Nutzung des überlassenen Wohnraumes.

Zum Beispiel:

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

## Mietdauer

In diesem Abschnitt sollten Informationen über den Beginn und die Beendigung des Vertragsverhältnisses festgehalten werden. Festlegungen für das Vorgehen nach Beendigung des Mietverhältnisses sind zweckdienlich und sollten daher ebenfalls in diesem Abschnitt beschrieben werden.

Zum Beispiel:

- „Das Mietverhältnis beginnt am (Datum) und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.“
- „Die Vertragsparteien können den Mietvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.“
- „Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume in ordnungsgemäßem Zustand mit allen Schlüsseln an den Vermieter herauszugeben.“
- Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Bewohners nicht fortgesetzt ist das angemietete Zimmer innerhalb von (Frist) zu räumen.“

### INFO

Für vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften gelten für die Kündigung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Dem Vertrag kann eine Kopie der einschlägigen Vorschriften beigelegt werden.

## Miete und Betriebskosten

In der Praxis sind unterschiedliche Abrechnungsmodelle anzutreffen.

Zum Beispiel:

- „Die Warmmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Die Nettokaltmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Der Betriebskostenvorschuss im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Die monatliche Miete beträgt insgesamt (Betrag) €.“
- „Die Vorauszahlungen des Betriebskostenvorschusses werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen jährlich mit dem Mieter abgerechnet.“



**Zahlung von Miete und Betriebskosten**

Hier können Kontodaten, die Fälligkeit von Miet- und Betriebskosten sowie die Zahlungsmodalitäten festgelegt werden.

Zum Beispiel:

*„Die Miete und Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter zu zahlen. Die Miete und Betriebskosten sind auf folgendes Konto einzuzahlen (Kontodaten).“*

**Sicherheitsleistung**

Falls die Leistung einer Kautions vereinbart wird, sollten in diesem Abschnitt die spezifischen Konditionen niedergeschrieben werden.

Zum Beispiel:

- *„Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautions) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von (Betrag) €.“*
- *„Der Vermieter hat die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“*

**Bauliche Maßnahmen**

Eine Beschreibung der Rechte und Pflichten der Vertragspartner hinsichtlich der Instandhaltung und Modernisierung ist in Mietverträgen üblich und sollte auch hier vorgesehen werden.

Zum Beispiel:

- *„Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung oder Modernisierung der Mietsache hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§§ 555a ff. BGB).“*
- *„Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.“*

**Instandhaltung, Mängelanzeige**

Hier sollten die Modalitäten beschrieben werden, dass und wie der Vermieter über etwaige Mängel der Mietsache zu informieren ist.

Zum Beispiel:

*„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.“*

### Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Auch die Regelung des Zutrittsrechts des Vermieters in den Wohnraum ist ein sinnvoller und üblicher Bestandteil eines Mietvertrages.

*Zum Beispiel:*

*„Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (etwa Reparaturen, Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit den Mietern beziehungsweise dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die persönlichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.“*

### Weitere Vereinbarungen

Hier können ergänzende Vereinbarungen festgehalten werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform.“*
- *„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.“*

## Hinweise zur Gestaltung einer Rahmenvereinbarung zum Mietvertrag

Eine vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaft im Sinne des § 2 Absatz 3 des WTPG setzt voraus, dass die Mieter über die Aufnahme neuer Mieter selbst entscheiden können. Beim Vorliegen von Einzelmietverträgen mit den jeweiligen Mietern in der vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft kann dies über eine Rahmenvereinbarung zum Mietvertrag für die Wohngemeinschaft gewährleistet werden. In dieser Rahmenvereinbarung muss sich der Vermieter gegenüber den Mietern verpflichten, den Mietvertrag nur mit einem von den übrigen Mietern bestimmten neuen Mieter abzuschließen. Diese Rahmenvereinbarung ist mit allen Mietern abzuschließen und durch alle Mieter zu unterzeichnen.

### INFO

Möchte der Vermieter den Mietern die Entscheidung über die Aufnahme neuer Mieter nicht überlassen, so scheidet in der Regel eine vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaft aus. In Betracht kommt dann die Organisationsform einer anbietergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

Die Rahmenvereinbarung kann folgende Regelungen enthalten:

### Präambel

Hier sollte auf den besonderen Vertragszweck einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft hingewiesen werden.

*Zum Beispiel:*

*„Zweck des Mietvertrages über die Wohngemeinschaft ist das vollständig selbstverantwortete gemeinschaftliche Wohnen der Mieter in einem gemeinsamen Haushalt. Hieraus ergibt sich ein besonderes Interesse der Mieter, dass freier Wohnraum nur an solche Personen vermietet wird, von denen erwartet werden kann, dass sie sich gut in die Gemeinschaft einfügen. Soll ein Mietvertrag mit einem neuen Mieter abgeschlossen werden, ist es für die übrigen Mieter daher von essentieller Bedeutung, über die Person des neuen Mieters selbst bestimmen zu können.“*

### **Aufnahme neuer Mieter**

Es ist sinnvoll, Festlegungen für das Verfahren zur Auswahl und zum Einzug eines neuen Mieters festzulegen.

*Zum Beispiel:*

*„Der Vermieter einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft verpflichtet sich, neue Mietverträge nur mit von den übrigen Mietern bestimmten neuen Mietern abzuschließen, es sei denn, es sprechen schwerwiegende Gründe gegen eine Aufnahme in das Mietverhältnis.“*

### **Leerstandsregelung**

Um das berechtigte wirtschaftliche Interesse des Vermieters an einer zeitnahen Weitervermietung frei gewordener Zimmer in der Wohngemeinschaft zu berücksichtigen können Regelungen zur Minimierung von Leerstand getroffen werden.

### **Inkrafttreten**

Festgelegt werden sollte, ab welchem Zeitpunkt die Vereinbarung verbindlich wird.

*Zum Beispiel:*

*„Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald die Wohngemeinschaft (Bezeichnung der Wohngemeinschaft) mindestens drei Mieter umfasst.“*



## Hinweise zur Gestaltung des Vertrags über Präsenzleistungen

Bei einer vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft entscheiden die Bewohner oder deren rechtliche Vertreter, ob und in welchem Umfang Unterstützungsleistungen in Anspruch genommen werden. In der Regel gibt es Präsenzkkräfte, die in den Aufgabenfeldern Haushaltsführung und Begleitung der Bewohner tätig sind. Für die vertragliche Regelung dieser Präsenzleistungen gibt es verschiedene Alternativen: Zum einen können die Bewohner eine oder mehrere Präsenzkkräfte direkt anstellen, so dass ein Arbeitsverhältnis besteht. Damit wären die Bewohner jeweils Arbeitgeber mit allen hieraus resultierenden Rechten und Pflichten. Diese Variante wird in der Praxis in Baden-Württemberg bisher selten umgesetzt. Zum anderen können die Bewohner etwa jeweils einzeln einen Vertrag zur Erbringung von Präsenzleistungen mit einem Dienstleister ihrer Wahl abschließen. Die nachfolgenden Hinweise zur Vertragsgestaltung beziehen sich auf diese Variante.

### Präambel

In der Präambel kann ausgeführt werden, an welchen Personenkreis sich die vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaft richtet.

*Zum Beispiel:*

*„Ziel der vollständig selbstverantworteten Wohngemeinschaft ist es, den Bewohnern das Leben in einem gemeinsamen Haushalt unter Gewährleistung der Eigenverantwortung und Selbstbestimmung zu ermöglichen. Die Bewohner entscheiden selbständig über ihr Wohn- und Lebensumfeld sowie über die ambulanten Versorgungsstrukturen. Sie sind von Dritten, insbesondere von Leistungsanbietern strukturell unabhängig. Das Angebot dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft richtet sich an volljährige Personen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf (oder etwa: Bürger der Kommune mit Pflege- oder Assistenzbedarf/volljährige Menschen mit Behinderungen/ältere Menschen mit einer demenziellen Erkrankung)“*

### Art und Umfang der Leistungen

In diesem Abschnitt sollten die Bereiche beschrieben werden, die im Leistungspaket des Anbieters enthalten sind. Die Leistungen, die die Präsenzkkräfte des Anbieters für den Bewohner erbringen, sollten nach Art und Umfang aufgeschlüsselt werden. Zum Aufgabenspektrum der Präsenzkkräfte können etwa Leistungen der Haushaltsführung (wie Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten, Reinigung der Gemeinschaftsflächen und Bewohnerzimmer, Wäscheversorgung, ...), Leistungen im Bereich der Betreuung (wie Unterstützung der Bewohner bei der Alltagsgestaltung, Tagesstrukturierung, bei Aktivitäten, ...) und allgemeine organisatorische und verwaltende Leistungen gehören (vergleiche § 38a Sozialgesetzbuch Elftes Buch (SGB XI)).

Ebenso sollte klar benannt werden, welche Leistungen nicht enthalten sind. Für vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften, in denen nicht durchgängig Präsenzkkräfte zur Verfügung stehen, kann gegebenenfalls außerdem ein Hinweis auf eine Rufbereitschaft außerhalb der Präsenzzeiten aufgenommen werden.

Zum Beispiel:

- *„Die Präsenzkkräfte des Anbieters erbringen folgende Leistungen für den Bewohner:*
  - *Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten,*
  - *Reinigung der Gemeinschaftsräume und der Bewohnerzimmer,*
  - *Wäscheversorgung mit Ausnahme von Kleidung, die chemisch zu reinigen ist,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung des Alltags und der Tagesstruktur,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei gemeinschaftlichen Aktivitäten,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Räume,*
  - *allgemeine Bereitschaft für besondere Hilfeflagen,*
  - *Begleitung von Bewohnern, die nachts Betreuung und Orientierung benötigen.“*
- *„Pflegeleistungen im Sinne der Grund- und Behandlungspflege nach den Vorschriften des SGB XI und § 37 SGB V werden gesondert in einem Pflegevertrag mit einem Anbieter nach Wahl des Bewohners vereinbart und von diesem erbracht.“*
- *„Die Präsenzkkräfte des Anbieters sind rund um die Uhr in der Wohnung präsent.“*
- *Die Präsenzkkräfte des Anbieters sind in der Zeit von (Uhrzeit) bis (Uhrzeit) in der Wohnung präsent. Außerhalb dieses Zeitraumes besteht eine Rufbereitschaft.“*

### **Leistungserbringung**

Hier können die Pflichten des Dienstleisters insbesondere hinsichtlich des Einsatzes, der Arbeitsweise, der Qualifikation und Fortbildung der Präsenzkkräfte und der Dokumentation beschrieben werden.

Zum Beispiel:

- *„Der Dienstleister stellt sicher, dass die von ihm erbrachten Leistungen dem allgemeinen Stand der fachlichen Erkenntnisse entsprechen.“*
- *„Die vertraglich vereinbarten Leistungen werden vom Dienstleister durch fachlich qualifiziertes und persönlich geeignetes Personal erbracht. Im Rahmen seines Personaleinsatzes sorgt der Dienstleister für größtmögliche Kontinuität, damit der Bewohner möglichst wenig Mitarbeiterwechsel erlebt.“*

- *„Der Dienstleister stellt sicher, dass die eingesetzten Präsenzkräfte im erforderlichen Umfang und regelmäßig fortgebildet werden.“*
- *„Die Präsenzkräfte orientieren sich bei der Erbringung von Leistungen an den Wünschen des Bewohners beziehungsweise seines rechtlichen Vertreters. Sie tragen das Prinzip der Selbstbestimmung in der Wohngemeinschaft mit und sind zur Zusammenarbeit mit den Bewohnern, den Angehörigen respektive den rechtlichen Vertretern sowie weiteren Dienstleistungsanbietern bereit.“*
- *„Der Dienstleister verpflichtet sich, eine individuelle Planung der Präsenzleistungen zu erstellen und die jeweils erbrachten Leistungen schriftlich zu dokumentieren. Dem Bewohner beziehungsweise seinem rechtlichen Vertreter ist jederzeit die Einsichtnahme in die Dokumentation möglich.“*
- *„Ort der Leistungserbringung ist die Wohngemeinschaft (Bezeichnung der Wohngemeinschaft) in (Adresse).“*

### **Einbindung von rechtlichen Vertretern der Bewohner, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten**

Der Aspekt der Einbindung von Vertrauenspersonen der Bewohner in den Alltag in der Wohngemeinschaft ist in der Konzeption ausführlich darzustellen. Eine ergänzende Beschreibung im Rahmen des Vertrages ist sinnvoll.

*Zum Beispiel:*

*„Können die Bewohner zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme oder später ihren Lebensalltag und ihre Angelegenheiten nicht mehr eigenverantwortlich regeln, ist eine besondere Einbindung und Verfügbarkeit der jeweiligen rechtlichen Vertreter, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten erforderlich.“*

### **Vergütung**

Hier sollten unter anderem Höhe und Art der Abrechnung des Entgelts, Fälligkeit sowie Zahlungsmodalitäten festgehalten werden. In der Regel werden Präsenzleistungen als Monatspauschale abgerechnet.

Es ist empfehlenswert, in diesen Abschnitt den Hinweis aufzunehmen, dass Bewohner, die die Kosten der Präsenzleistungen nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen bestreiten können, eine Kostenübernahme durch den örtlichen Sozialhilfeträger beantragen können. Auch eine Beschreibung der Regelungen etwa zu Vorhaltekosten für Abwesenheitszeiten des Bewohners oder für den Umgang mit Kostenersatzungen durch Dritte ist sinnvoll.

Zum Beispiel:

- *„Die monatlichen Aufwendungen werden als Pauschalleistung abgerechnet. Das Entgelt für die Leistungen nach diesem Vertrag beträgt (Betrag) € pro Monat (inklusive oder zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Mit der Pauschale sind alle Leistungen abgegolten, die in diesem Vertrag vereinbart sind.“*
- *„Der Leistungsbetrag ist spätestens zum (Datum) auf folgendes Konto zu überweisen: (Kontodaten).“*
- *„Für Bewohner, die die Kosten für die Präsenzleistungen nicht aus eigenem Einkommen und Vermögen finanzieren können, besteht die Möglichkeit, beim örtlichen Sozialhilfeträger einen entsprechenden Antrag auf Kostenübernahme zu stellen.“*
- *„Soweit dem Anbieter für erbrachte Leistungen von dritter Seite Kosten erstattet werden, ist die von dem Bewohner zu zahlende Vergütung um die Höhe der Erstattungsleistung zu reduzieren.“*
- *„Um die Vorhaltekosten im Rahmen der gemeinschaftlichen Betreuung durch Präsenzkräfte in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft abzudecken, läuft der Vertrag während einer Abwesenheit des Bewohners etwa durch Krankenhausaufenthalt, Urlaub oder Rehabilitation an bis zu (Anzahl) aufeinanderfolgenden Tagen mit voller Vergütung weiter. Danach reduziert sich die Vergütung pro weiterem Abwesenheitstag um (Betrag) €. Der Nachweis weiterer ersparter Aufwendungen bleibt unberührt.“*

### **Vertragsdauer und Kündigung**

Hierzu sollten Aussagen getroffen werden, die dem spezifischen Charakter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft Rechnung tragen. Präsenzleistungen sind als so genannte Dienste höherer Art anzusehen, deren Kündigung in der Regel entsprechend § 627 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ohne Einhaltung einer Frist möglich ist.

Zum Beispiel:

- *„Die Vertragslaufzeit beginnt am (Datum) und der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.“*
- *„Bei Tod des Bewohners endet der Vertrag automatisch, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.“*
- *„Der Bewohner hat die Möglichkeit, diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Der Dienstleister darf nur in der Art kündigen, dass sich der Bewohner die Leistungen anderweitig beschaffen kann, es sei denn, dass ein wichtiger Grund für die unzeitige Kündigung vorliegt. Kündigt er ohne einen solchen Grund zur Unzeit, so hat er dem Bewohner den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.“*





© Fotolia – www.ingo-bartussek.de

## **Haftung**

Dieser Abschnitt sollte einen Hinweis darauf enthalten, dass der Dienstleister gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen haftet und verpflichtet ist, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.

*Zum Beispiel:*

*„Der Anbieter haftet gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen. Er ist verpflichtet, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.“*

### Benachrichtigung im Notfall

Es empfiehlt sich, eine Klausel aufzunehmen, wonach in Notfällen, etwa bei akuter starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, der Dienstleister die Erlaubnis hat, eine im Vertrag mit Adresse und Telefonnummer benannte Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen.

*Zum Beispiel:*

*„In Notfällen, insbesondere bei plötzlicher starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, hat der Anbieter die Erlaubnis, folgende Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen: (Vor- und Zuname, Kontaktdaten).“*

### Datenschutz und Verschwiegenheitspflicht

Die Einhaltung der Vorgaben des Datenschutz und der Verschwiegenheitspflicht sollte ebenfalls vertraglich festgehalten werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Die Präsenzkkräfte und sonstigen Mitarbeiter des Dienstleisters sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.“*
- *„Soweit es zur Durchführung der Leistungserbringung erforderlich ist, erklärt sich der Bewohner damit einverstanden, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit seine personenbezogenen Daten erhoben, genutzt und verarbeitet und, soweit notwendig, an Notrufstellen sowie behandelnde Ärzte weitergeleitet werden.“*
- *„Der Bewohner hat das Recht auf Auskunft, welche Daten über ihn gespeichert sind.“*

### Schlussbestimmungen

Am Schluss sollte der Hinweis stehen, dass Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages der Schriftform bedürfen. Ferner empfiehlt es sich, eine Klausel dahingehend aufzunehmen, dass die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt hiervon unberührt bleibt, sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein.

*Formulierungsbeispiele:*

- *„Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.“*
- *„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt davon unberührt.“*



## » Vertragskonstellationen für anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften

In der Praxis sollte bei anbietergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaften der Mietvertrag mit dem Vertrag über Präsenzleistungen verbunden sein, um eine Kündigung des einen Vertrages ohne Beendigung des anderen Vertrages abzuwenden. Dies lässt sich etwa realisieren durch die Zusammenfassung von Vermietung und Präsenzleistungen in einem Vertrag, wenn der Anbieter beides zur Verfügung stellt, oder etwa über eine Koppelung beider Verträge durch entsprechende Vertragsklauseln.

Ergänzend finden sich nachfolgend auch Hinweise über die Delegation von Leistungen des frei gewählten individuellen Pflegedienstes an die Präsenzkräfte des Anbieters der ambulant betreuten Wohngemeinschaft.



© Fotolia – Jenny Sturm

## Hinweise zur Gestaltung des Mietvertrags

Der Vertrag kann folgende Regelungen enthalten:

### Präambel

Im Rahmen der Präambel kann der besondere Mietzweck einer anbiertergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaft beschrieben werden.

*Zum Beispiel:*

*„Der Vermieter ermöglicht durch die Vermietung von Zimmern im Anwesen (Name und Anschrift) sowie gemeinsam genutzten Flächen und Einrichtungen die Bildung einer anbiertergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Versorgungs- und Unterstützungsbedarf (oder für volljährige Menschen mit Behinderungen) für (Anzahl) Personen. Ziel der Wohngemeinschaft ist es, den Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen und die Unterstützung im Alltag sicherzustellen. Die Vertragspartner tragen den besonderen Bedürfnissen der Bewohner im Rahmen des Mietverhältnisses Rechnung.“*

### Mietsache

Hier sind die konkreten Räumlichkeiten und deren Ausstattung aufgeführt, die an den Bewohner vermietet werden.

*Zum Beispiel:*

- *„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 m<sup>2</sup>),  
(b) Wohnflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung (wie etwa Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, Balkon, Abstell-, Keller- oder Dachbodenraum).“*
- *„Die gemieteten Räume verfügen über folgende Ausstattung:  
(a) das angemietete Zimmer: (etwa Einbauschränk, Sanitärbereich),  
(b) die Gemeinschaftswohnflächen: (etwa Herd, Kücheneinrichtung).“*
- *„Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen: (etwa Haus-, Wohnungs-, Zimmer-, Dachboden-, Keller-, Briefkastenschlüssel). Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.“*
- *„Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden: (etwa Garten, Waschküche, Trockenboden).“*

### Nutzung der Mietsache

Sinnvoll sind auch Festlegungen zur Art der Nutzung des überlassenen Wohnraumes.

Zum Beispiel:

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

### Mietdauer

In diesem Abschnitt sollten Informationen über den Beginn und die Beendigung des Vertragsverhältnisses festgehalten werden. Festlegungen für das Vorgehen nach Beendigung des Mietverhältnisses sind zweckdienlich und sollten daher ebenfalls in diesem Abschnitt beschrieben werden. Wenn der Vermieter auch als Anbieter die Präsenzleistungen für die Bewohner der Wohngemeinschaft zur Verfügung stellt und verantwortet gelten die Regelungen des Gesetzes zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG).

Zum Beispiel:

- „Das Mietverhältnis beginnt am (Datum) und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.“
- „Die Vertragsparteien können den Mietvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.“
- „Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume in ordnungsgemäßem Zustand mit allen Schlüsseln an den Vermieter herauszugeben.“
- Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Bewohners nicht fortgesetzt ist das angemietete Zimmer innerhalb von (Frist) zu räumen.“
- „Für die Kündigung gelten die §§ 11 und 12 WBVG entsprechend. Diesem Vertrag liegt ein Auszug aus dem WBVG bei.“

### Miete und Betriebskosten

In der Praxis sind unterschiedliche Abrechnungsmodelle anzutreffen.

Zum Beispiel:

- „Die Warmmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Die Nettokaltmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Der Betriebskostenvorschuss im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung beträgt monatlich (Betrag) €.“
- „Die monatliche Miete beträgt insgesamt (Betrag) €.“
- „Die Vorauszahlungen des Betriebskostenvorschusses werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen jährlich mit dem Mieter abgerechnet.“

### Zahlung von Miete und Betriebskosten

Hier können Kontodaten, die Fälligkeit von Miete- und Betriebskosten sowie die Zahlungsmodalitäten festgelegt werden.

*Zum Beispiel:*

*„Die Miete und Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter zu zahlen. Die Miete und Betriebskosten sind auf folgendes Konto einzuzahlen: (Kontodaten).“*



**Sicherheitsleistung**

Falls die Leistung einer Kautionsvereinbarung vereinbart wird, sollten in diesem Abschnitt die spezifischen Konditionen niedergeschrieben werden.

Zum Beispiel:

- *„Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautionsleistung) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von (Betrag) €.“*
- *„Der Vermieter hat die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“*

**Bauliche Maßnahmen**

Eine Beschreibung der Rechte und Pflichten der Vertragspartner hinsichtlich der Instandhaltung und Modernisierung ist in Mietverträgen üblich und sollte auch hier vorgesehen werden.

Zum Beispiel:

- *„Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung oder Modernisierung der Mietsache hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§§ 555 a ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).“*
- *„Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.“*

**Instandhaltung, Mängelanzeige**

Hier sollten die Modalitäten beschrieben werden, dass und wie der Vermieter über etwaige Mängel der Mietsache zu informieren ist.

Zum Beispiel:

*„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.“*

### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Auch die Regelung des Zutrittsrechts des Vermieters in den Wohnraum ist ein sinnvoller und üblicher Bestandteil eines Mietvertrages.

*Zum Beispiel:*

*„Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (etwa Reparaturen, Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit den Mietern beziehungsweise dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die persönlichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.“*

### **Weitere Vereinbarungen**

Hier können ergänzende Vereinbarungen festgehalten werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform.“*
- *„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.“*



## Hinweise zur Gestaltung des Vertrags über Präsenzleistungen

Der Vertrag kann folgende Regelungen enthalten:

### Präambel

Hier sollte ausgeführt werden, an welche Zielgruppe sich die anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaft richtet.

*Für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderungen zum Beispiel:*

- *„Ziel der Präsenzleistungen ist es, den (volljährigen) Bewohnern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen und die Unterstützung im Alltag sicherzustellen. Darüber hinaus ist es Ziel, die Selbständigkeit, Selbstverantwortung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner am Leben in und an der Gesellschaft zu fördern.“*
- *„Die ambulant betreute Wohngemeinschaft richtet sich an Personen, die in der Lage sind, ihre Lebens- und Haushaltsführung gegebenenfalls unter Anleitung überwiegend selbstbestimmt zu gestalten und deren Assistenzbedarf keine permanente persönliche Anwesenheit einer Präsenzkraft erfordert.“*

*Für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf zum Beispiel:*

- *„Das Angebot dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft richtet sich an volljährige Personen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf (oder etwa Bürger der Kommune mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf, ältere Menschen mit einer demenziellen Erkrankung.)“*

### Art und Umfang der Leistungen

In diesem Abschnitt sollten die Bereiche beschrieben werden, die im Leistungspaket des Anbieters enthalten sind. Die Leistungen, die die Präsenzkräfte des Anbieters für den Bewohner erbringen, sollten nach Art und Umfang aufgeschlüsselt werden. Zum Aufgabenspektrum der Präsenzkräfte können etwa Leistungen der Haushaltsführung (wie Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten, Reinigung der Gemeinschaftsflächen und Bewohnerzimmer, Wäscheversorgung, ...), Leistungen im Bereich der Betreuung (wie Unterstützung der Bewohner bei der Alltagsgestaltung, Tagesstrukturierung, bei Aktivitäten, ...) und allgemeine organisatorische und verwaltende Leistungen gehören (vergleiche § 38a Sozialgesetzbuch Elftes Buch (SGB XI)). Ebenso sollte klar benannt werden, welche Leistungen nicht enthalten sind, da sie etwa zum selbstverantworteten Bereich der Bewohner gehören.

In einer anbietergestützten Wohngemeinschaft stellt der Anbieter grundsätzlich keine Vollversorgung zur Verfügung oder hält diese für den Bedarfsfall verpflichtend vor. Jeder Bewohner oder dessen rechtlicher Vertreter sorgt eigenständig für die Bereiche, die der Selbstverantwortung vorbehalten sind. Der Anbieter ist verpflichtet, die Bewohner darauf hinzuweisen (siehe § 4 WTPG). Daher ist es empfehlenswert, eine entsprechende Formulierung in den Vertrag mit aufzunehmen.

Für ambulant betreute Wohngemeinschaften, in denen nicht durchgängig Präsenzkräfte zur Verfügung stehen, sollte außerdem ein Hinweis auf die Rufbereitschaft außerhalb der Präsenzzeiten aufgenommen werden.

- *Zum Beispiel:*
- *„Die Präsenzkräfte des Anbieters erbringen folgende Leistungen für den Bewohner:*
  - *Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten,*
  - *Reinigung der Gemeinschaftsräume und der Bewohnerzimmer,*
  - *Wäscheversorgung mit Ausnahme von Kleidung, die chemisch zu reinigen ist,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung des Alltags und der Tagesstruktur,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei gemeinschaftlichen Aktivitäten,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Räume,*
  - *allgemeine Bereitschaft für besondere Hilfelagen,*
  - *Begleitung von Bewohnern, die nachts Betreuung und Orientierung benötigen.“*
- *„Pflegeleistungen im Sinne der Grund- und Behandlungspflege nach den Vorschriften des SGB XI und § 37 SGB V werden gesondert in einem Pflegevertrag mit einem Anbieter nach Wahl des Bewohners vereinbart und von diesem erbracht.“*
- *„Der Anbieter stellt keine Vollversorgung zur Verfügung und hält diese auch nicht verpflichtend vor. Es obliegt der Eigenverantwortung des Bewohners oder dessen rechtlichen Vertreters im Bedarfsfall für den selbstverantworteten Bereich (Nennung des Leistungsbereichs oder der -bereiche) zu sorgen und gegebenenfalls entsprechende Leistungen zu wählen und zu organisieren.“*
- *„Die Präsenzkräfte des Anbieters sind rund um die Uhr in der Wohnung präsent.“*
- *Die Präsenzkräfte des Anbieters sind in der Zeit von (Uhrzeit) bis (Uhrzeit) in der Wohnung präsent. Außerhalb dieses Zeitraumes besteht eine Rufbereitschaft.“*



© Fotolia – Tatomm

### **Leistungserbringung**

Hier sollten die Pflichten des Anbieters insbesondere hinsichtlich des Einsatzes, der Arbeitsweise, der Qualifikation und Fortbildung der Präsenzkräfte und der Dokumentation beschrieben werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Der Anbieter stellt sicher, dass die von ihm verpflichtend abzunehmenden Leistungen dem allgemeinen Stand der fachlichen Erkenntnisse entsprechen.“*
- *„Die vertraglich vereinbarten Leistungen werden vom Anbieter durch fachlich qualifiziertes und persönlich geeignetes Personal erbracht. Im Rahmen seines Personaleinsatzes stellt der Anbieter größtmögliche Kontinuität sicher, damit der Bewohner möglichst wenig Mitarbeiterwechsel erlebt.“*
- *„Der Anbieter sorgt dafür, dass die eingesetzten Präsenzkräfte im erforderlichen Umfang und regelmäßig fortgebildet werden.“*
- *„Die Präsenzkräfte orientieren sich bei der Erbringung von Leistungen an den Wünschen des Bewohners beziehungsweise seines rechtlichen Vertreters. Sie tragen das Prinzip der Selbstbestimmung in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit und sind zur Zusammenarbeit mit den Bewohnern, den Angehörigen respektive des rechtlichen Vertreters sowie weiteren Dienstleistungsanbietern bereit.“*

- *„Der Anbieter verpflichtet sich, eine individuelle Planung der Präsenzleistungen zu erstellen und die jeweils erbrachten Leistungen schriftlich zu dokumentieren. Dem Bewohner beziehungsweise seinem rechtlichen Vertreter ist jederzeit die Einsichtnahme in die Dokumentation möglich.“*
- *„Ort der Leistungserbringung ist die Wohngemeinschaft (Bezeichnung und Adresse).“*

### **Einbindung von rechtlichen Vertretern der Bewohner, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten**

Der Aspekt der Einbindung von Vertrauenspersonen der Bewohner in den Alltag in der Wohngemeinschaft ist in der Konzeption ausführlicher zu beleuchten. Eine ergänzende Beschreibung im Rahmen des Vertrages ist sinnvoll.

*Zum Beispiel:*

*„Die ambulant betreute Wohngemeinschaft basiert auf dem Prinzip der Mitverantwortung der Bewohner und auf der Mitwirkung von rechtlichen Vertretern der Bewohner, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten. Diese können sich an der Unterstützung beteiligen und sind in die Planung der Leistungen des Anbieters mit einzubeziehen, soweit der Bewohner dies wünscht und dies im Rahmen der Gesamtkonzeption und der jeweils individuellen Unterstützungsplanung beim Bewohner realisierbar ist.“*

### **Vergütung**

Hier sollten unter anderem Höhe und Art der Abrechnung des Entgelts, Fälligkeit sowie Zahlungsmodalitäten festgehalten werden. In der Regel werden Präsenzleistungen als Monatspauschale abgerechnet.

Es ist empfehlenswert, in diesen Abschnitt den Hinweis aufzunehmen, dass Bewohner, die die Kosten der Präsenzleistungen nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen bestreiten können, eine Kostenübernahme durch den örtlichen Sozialhilfeträger beantragen können. Auch eine Beschreibung der Regelungen etwa zu Vorhaltekosten für Abwesenheitszeiten des Bewohners oder für den Umgang mit Kostenerstattungen durch Dritte ist sinnvoll.

*Zum Beispiel:*

- *„Die monatlichen Aufwendungen werden als Pauschalleistung abgerechnet. Das Entgelt für die Leistungen nach diesem Vertrag beträgt (Betrag) € pro Monat (inklusive oder zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Mit der Pauschale sind alle Leistungen abgegolten, die in diesem Vertrag vereinbart sind.“*
- *„Der Leistungsbetrag ist spätestens zum (Datum) auf folgendes Konto zu überweisen: (Kontodaten).“*

- *„Für Bewohner, die die Kosten für die Präsenzleistungen nicht aus eigenem Einkommen und Vermögen finanzieren können, besteht die Möglichkeit, beim örtlichen Sozialhilfeträger einen entsprechenden Antrag auf Kostenübernahme zu stellen.“*
- *„Soweit dem Anbieter für erbrachte Leistungen von dritter Seite Kosten erstattet werden, ist die von dem Bewohner zu zahlende Vergütung um die Höhe der Erstattungsleistung zu reduzieren.“*
- *„Um die Vorhaltekosten im Rahmen der gemeinschaftlichen Betreuung durch Präsenzkkräfte in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft abzudecken, läuft der Vertrag während einer Abwesenheit des Bewohners etwa durch Krankenhausaufenthalt, Urlaub oder Rehabilitation an bis zu (Anzahl) aufeinanderfolgenden Tagen mit voller Vergütung weiter. Danach reduziert sich die Vergütung pro weiterem Abwesenheitstag um (Betrag) €. Der Nachweis weiterer ersparter Aufwendungen bleibt unberührt.“*

### **Vertragsdauer und Kündigung**

Im Rahmen der Vertragsgestaltung sollten hierzu Aussagen getroffen werden, die dem spezifischen Charakter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft Rechnung tragen. Für die Kündigung gelten je nach Vertragskonstellation unterschiedliche Regelungen: Stellt der Anbieter nur die Präsenzleistungen zur Verfügung ist § 627 BGB zu berücksichtigen. Stellt der Anbieter neben den Präsenzleistungen auch den Wohnraum zur Verfügung gelten die Regelungen des W BVG.

Zum Beispiel:

- *„Die Vertragslaufzeit beginnt am (Datum) und der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.“*
- *„Mit dem Tod des Bewohners endet der Vertrag automatisch, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.“*
- *„Entsprechend § 627 BGB hat der Bewohner gegebenenfalls die Möglichkeit, diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Der Dienstleister darf nur in der Art kündigen, dass sich der Bewohner die Leistungen anderweitig beschaffen kann, es sei denn, dass ein wichtiger Grund für die unzeitige Kündigung vorliegt. Kündigt er ohne einen solchen Grund zur Unzeit, so hat er dem Bewohner den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.“*
- *„Für die Kündigung gelten die §§ 11 und 12 die Regelungen des W BVG. Diesem Vertrag liegt ein Auszug aus dem W BVG bei.“*

### INFO

Für anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaften gelten die Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WVBVG), wenn der Anbieter sowohl den Wohnraum als auch die Präsenzleistungen zur Verfügung stellt. Dem Vertrag selbst kann eine Kopie der einschlägigen Vorschriften beigelegt werden.

Entsprechend der Regelungen des WVBVG kann ein Vertrag auch dann gekündigt werden, wenn der andere Vertrag gekündigt wird. Dies bedeutet, dass im Einzelfall die Kündigung des Mietvertrages auch zur Kündigung des Vertrages über die Präsenzleistungen berechtigt und umgekehrt. Eine entsprechende Klausel kann auch in den Vertrag über Präsenzleistungen aufgenommen werden. Es wird auf die Vorschriften des WVBVG hingewiesen.

### Haftung

Dieser Abschnitt kann einen Hinweis darauf enthalten, dass der Dienstleister gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen haftet und verpflichtet ist, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.

*Zum Beispiel:*

*„Der Anbieter haftet gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen. Er ist verpflichtet, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.“*

### Benachrichtigung im Notfall

Es empfiehlt sich, eine Klausel aufzunehmen, wonach in Notfällen, insbesondere bei plötzlicher starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, der Dienstleister die Erlaubnis hat, eine im Vertrag mit Adresse und Telefonnummer benannte Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen.

*Zum Beispiel:*

*„In Notfällen, insbesondere bei plötzlicher starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, hat der Anbieter die Erlaubnis, folgende Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen: (Vor- und Zuname, Kontaktdaten).“*

### **Datenschutz und Verschwiegenheitspflicht**

Die Einhaltung der Vorgaben des Datenschutz und der Verschwiegenheitspflicht sollte ebenfalls vertraglich festgehalten werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Die Präsenzkräfte und sonstigen Mitarbeiter des Anbieters sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.“*
- *„Soweit es zur Durchführung der Leistungserbringung erforderlich ist, erklärt sich der Bewohner damit einverstanden, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit seine personenbezogenen Daten erhoben, genutzt und verarbeitet und, soweit notwendig, an Notrufstellen sowie behandelnde Ärzte weitergeleitet werden.“*
- *„Der Bewohner hat das Recht auf Auskunft, welche Daten über ihn gespeichert sind.“*

### **Schlussbestimmungen**

Am Schluss sollte der Hinweis stehen, dass Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages der Schriftform bedürfen. Ferner empfiehlt es sich, eine Klausel dahingehend aufzunehmen, dass die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt unberührt bleibt, sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein.

*Zum Beispiel:*

- *„Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.“*
- *„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt davon unberührt.“*

### Hinweise zur Gestaltung eines kombinierten Vertrags für die Überlassung von Wohnraum und Erbringung von Präsenzleistungen

Wenn der Anbieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sowohl den Wohnraum als auch die Präsenzkräfte bereitstellt, werden in der Praxis häufig die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Präsenzleistungen in einem Vertrag zusammengefasst. Im Falle einer Kündigung des Vertrages werden so die Präsenzleistungen gleichzeitig mit dem Wohnraum gekündigt. Wenn der Anbieter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sowohl den Wohnraum als auch die Präsenzleistungen zur Verfügung stellt gelten die Vorschriften des WBVG. Dem Vertrag kann eine Kopie der einschlägigen Vorschriften beigelegt werden.

Der Vertrag kann folgende Regelungen enthalten:

#### Präambel

Hier sollte ausgeführt werden, an welche Zielgruppe sich die anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaft richtet.

*Für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Behinderungen zum Beispiel:*

- „Ziel der Präsenzleistungen ist es, den (volljährigen) Bewohnern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen und die Unterstützung im Alltag sicherzustellen. Darüber hinaus ist es Ziel, die Selbständigkeit, Selbstverantwortung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner am Leben in und an der Gesellschaft zu fördern.“
- „Die ambulant betreute Wohngemeinschaft richtet sich an Personen, die in der Lage sind, ihre Lebens- und Haushaltsführung gegebenenfalls unter Anleitung überwiegend selbstbestimmt zu gestalten und deren Assistenzbedarf keine permanente persönliche Anwesenheit einer Präsenzkraft erfordert.“

*Für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf zum Beispiel:*

*„Das Angebot dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft richtet sich an volljährige Personen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf (oder etwa: Bürger der Kommune mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf/ ältere Menschen mit einer demenziellen Erkrankung).“*

Weiter sollte die Präambel einen Hinweis darauf enthalten, dass der Anbieter dem Bewohner neben den Präsenzleistungen auch den Wohnraum zur Verfügung stellt.





Zum Beispiel:

*„Der Anbieter (Name und Anschrift) ermöglicht durch die Vermietung von Wohnraum und gemeinsam genutzten Flächen und Einrichtungen die Bildung einer anbietergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaft für volljährige Menschen mit Versorgungs- und Unterstützungsbedarf oder für volljährige Menschen mit Behinderungen für (Anzahl) Personen. Ziel der Präsenzleistungen ist es, den (volljährigen) Bewohnern der ambulant betreuten Wohngemeinschaft ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen und die erforderliche Unterstützung im Alltag sicherzustellen. Darüber hinaus ist es Ziel die Selbständigkeit, Selbstverantwortung und Teilhabe am Leben in und an der Gesellschaft zu fördern.“*

### **Leistungsumfang**

An dieser Stelle wird das Leistungsangebot des Anbieters dargestellt und zwar sowohl hinsichtlich der Vermietung des Wohnraums als auch der Präsenzleistungen.

### **Vermietung von Wohnraum**

Hier werden die konkreten Räumlichkeiten und deren Ausstattung aufgeführt, die an den Bewohner vermietet werden.

Zum Beispiel:

- „Vermietet werden im Anwesen (genaue Anschrift, Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, mittig) als Wohnraum
  - (a) folgendes Zimmer (genau bestimmbare Lage im Haus, Wohnfläche in m<sup>2</sup>),
  - (b) Wohnflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung (wie etwa Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, Balkon, Abstell-, Keller- oder Dachbodenraum).“
- „Die gemieteten Räume verfügen über folgende Ausstattung:
  - (a) das angemietete Zimmer: (etwa Einbauschränk, Sanitärbereich)
  - (b) Gemeinschaftswohnflächen: (etwa Herd, Kücheneinrichtung)
- „Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen: (etwa Haus-, Wohnungs-, Zimmer-, Dachboden-, Keller-, Briefkastenschlüssel). Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.“
- „Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden: (wie Garten, Waschküche, Trockenboden).“

## **Nutzung der Mietsache**

Sinnvoll sind auch Festlegungen zur Art der Nutzung des überlassenen Wohnraumes.

Zum Beispiel:

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

## **Bauliche Maßnahmen**

Eine Beschreibung der Rechte und Pflichten der Vertragspartner hinsichtlich der Instandhaltung und Modernisierung sind üblich und sollten auch hier vorgesehen werden.

Zum Beispiel:

- „Maßnahmen des Anbieters zur Erhaltung oder Modernisierung der Mietsache hat der Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 555 a ff. BGB).“
- „Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Bewohner dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Anbieters vorgenommen werden.“

### **Instandhaltung, Mängelanzeige**

Hier sollten die Modalitäten beschrieben werden, dass und wie der Anbieter über etwaige Mängel der Mietsache zu informieren ist.

*Zum Beispiel:*

*„Der Bewohner 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 Bewohner dem Anbieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen. Der Bewohner haftet dem Anbieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen.“*

### **Betreten der Mieträume durch den Anbieter**

Auch die Regelung des Zutrittsrechts des Vermieters in den Wohnraum ist ein sinnvoller Bestandteil eines Mietvertrages.

*Zum Beispiel:*

*„Der Anbieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (etwa Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit den Bewohnern beziehungsweise dem Bewohner betreten. Dabei hat er auf die persönlichen Belange des Bewohners Rücksicht zu nehmen.“*

### **Art und Umfang der Präsenzleistungen**

In diesem Abschnitt sollten die Bereiche beschrieben werden, die im Leistungspaket des Anbieters enthalten sind. Die Leistungen, die die Präsenzkräfte des Anbieters für den Bewohner erbringen, sollten nach Art und Umfang aufgeschlüsselt werden. Zum Aufgabenspektrum der Präsenzkräfte können etwa Leistungen der Haushaltsführung (wie Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten, Reinigung der Gemeinschaftsflächen und Bewohnerzimmer, Wäscheversorgung, ...), Leistungen im Bereich der Betreuung (wie Unterstützung der Bewohner bei der Alltagsgestaltung, Tagesstrukturierung, bei Aktivitäten, ...) und allgemeine organisatorische und verwaltende Leistungen gehören (vergleiche § 38a SGB XI).

Ebenso sollte klar benannt werden, welche Leistungen nicht enthalten sind, da sie etwa zum selbstverantworteten Bereich der Bewohner gehören. In einer anbietergestützten Wohngemeinschaft stellt der Anbieter grundsätzlich keine Vollversorgung zur Verfügung oder hält diese für den Bedarfsfall verpflichtend vor. Jeder Bewohner oder dessen rechtlicher Vertreter sorgt eigenständig für die Bereiche, die

der Selbstverantwortung vorbehalten sind. Der Anbieter ist verpflichtet, die Bewohner darauf hinzuweisen (siehe § 4 WTPG). Daher ist es empfehlenswert, eine entsprechende Formulierung in den Vertrag mit aufzunehmen.

Für ambulant betreute Wohngemeinschaften, in denen nicht durchgängig Präsenzkkräfte zur Verfügung stehen, sollte außerdem ein Hinweis auf die Rufbereitschaft außerhalb der Präsenzzeiten aufgenommen werden.

Zum Beispiel:

- *„Die Präsenzkkräfte des Anbieters erbringen folgende Leistungen für den Bewohner:*
  - *Lebensmittelversorgung und Zubereitung der Mahlzeiten*
  - *Reinigung der Gemeinschaftsräume und der Bewohnerzimmer,*
  - *Wäscheversorgung mit Ausnahme von Kleidung, die chemisch zu reinigen ist,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung des Alltags und der Tagesstruktur,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei gemeinschaftlichen Aktivitäten,*
  - *Unterstützung der Bewohner bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Räume,*
  - *allgemeine Bereitschaft für besondere Hilfeflagen,*
  - *Begleitung von Bewohnern, die nachts Betreuung und Orientierung benötigen.“*



- *„Pflegeleistungen im Sinne der Grund- und Behandlungspflege nach den Vorschriften des SGB XI und § 37 SGB V werden gesondert in einem Pflegevertrag mit einem Anbieter nach Wahl des Bewohners vereinbart und von diesem erbracht.“*
- *„Die Präsenzkkräfte des Anbieters sind rund um die Uhr in der Wohnung präsent.“*
- *„Der Anbieter stellt keine Vollversorgung zur Verfügung und hält diese auch nicht verpflichtend vor. Es obliegt der Eigenverantwortung des Bewohners oder dessen rechtlichen Vertreters im Bedarfsfall für den selbstverantworteten Bereich (Nennung des Leistungsbereichs oder der -bereiche) zu sorgen und gegebenenfalls entsprechende Leistungen zu wählen und zu organisieren.“*
- *„Die Präsenzkkräfte des Anbieters sind in der Zeit von (Uhrzeit) bis (Uhrzeit) in der Wohnung präsent. Außerhalb dieses Zeitraumes besteht eine Rufbereitschaft.“*

### **Leistungserbringung**

Hier sollte die die Pflichten des Anbieters insbesondere hinsichtlich des Einsatzes, der Arbeitsweise, der Qualifikation und Fortbildung der Präsenzkkräfte und der Dokumentation beschrieben werden.

Zum Beispiel:

- *„Der Anbieter stellt sicher, dass die von ihm verpflichtend abzunehmenden Leistungen dem allgemeinen Stand der fachlichen Erkenntnisse entsprechen.“*
- *„Die vertraglich vereinbarten Leistungen werden vom Anbieter durch fachlich qualifiziertes und persönlich geeignetes Personal erbracht. Im Rahmen seines Personaleinsatzes stellt der Anbieter größtmögliche Kontinuität sicher, damit der Bewohner möglichst wenig Mitarbeiterwechsel erlebt.“*
- *„Der Anbieter stellt sicher, dass die eingesetzten Präsenzkkräfte im erforderlichen Umfang und regelmäßig fortgebildet werden.“*
- *„Die Präsenzkkräfte orientieren sich bei der Erbringung von Leistungen an den Wünschen des Bewohners beziehungsweise seines rechtlichen Vertreters. Sie tragen das Prinzip der Selbstbestimmung in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit und arbeiten mit den Bewohnern, den Angehörigen, rechtlichen Vertretern sowie weiteren Dienstleistungsanbietern vertrauensvoll zusammen.“*
- *„Der Anbieter verpflichtet sich, eine individuelle Planung der Präsenzleistungen zu erstellen und die jeweils erbrachten Leistungen schriftlich zu dokumentieren. Dem Bewohner beziehungsweise seinem rechtlichen Vertreter ist jederzeit die Einsichtnahme in die Dokumentation möglich.“*
- *„Ort der Leistungserbringung ist die Wohngemeinschaft (Bezeichnung) in (Adresse).“*

### **Mitwirkung von rechtlichen Vertretern der Bewohner, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten**

Der Aspekt der Einbindung von Vertrauenspersonen der Bewohner in den Alltag in der Wohngemeinschaft ist in der Konzeption ausführlicher zu beleuchten. Eine ergänzende Beschreibung im Rahmen des Vertrages ist sinnvoll.

*Zum Beispiel:*

*„Die ambulant betreute Wohngemeinschaft basiert auf dem Prinzip der Mitverantwortung der Bewohner und auf der Mitwirkung von rechtlichen Vertretern der Bewohner, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten. Diese können sich an der Unterstützung beteiligen und sind in die Planung der Leistungen des Anbieters mit einzubeziehen, soweit der Bewohner dies wünscht und dies im Rahmen der Gesamtkonzeption und der jeweils individuellen Unterstützungsplanung beim Bewohner realisierbar ist.“*

### **Gesamtentgelt**

Das Gesamtentgelt, das der Bewohner zu entrichten hat, setzt sich zusammen aus Miete, Betriebskosten und der Vergütung für die Präsenzleistungen.

In der Regel besteht in ambulant betreuten Wohngemeinschaften außerdem eine Haushaltskasse zur Finanzierung von gemeinschaftlichen Aufwendungen wie etwa für Lebens- und Reinigungsmittel oder Anschaffungen. Das vereinbarte Haushaltsgeld kann gegebenenfalls ebenfalls hier aufgeführt werden.

### **Miete und Betriebskosten**

In der Praxis sind unterschiedliche Abrechnungsmodelle anzutreffen.

*Zum Beispiel:*

- *„Die Warmmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“*
- *„Die Nettokaltmiete beträgt monatlich (Betrag) €.“*
- *„Der Betriebskostenvorschuss im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung beträgt monatlich (Betrag) €.“*
- *„Die monatliche Miete beträgt insgesamt (Betrag) €.“*
- *„Die Vorauszahlungen des Betriebskostenvorschusses werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet.“*

### **Vergütung der Präsenzleistungen**

Hier sollten unter anderem Höhe und Art der Abrechnung des Entgelts festgehalten werden. In der Regel werden Präsenzleistungen als Monatspauschale abgerechnet.

Es ist empfehlenswert, in diesen Abschnitt den Hinweis aufzunehmen, dass Bewohner, die die Kosten der Präsenzleistungen nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen bestreiten können, eine

Kostenübernahme durch den örtlichen Sozialhilfeträger beantragen können. Auch eine Beschreibung der Regelungen etwa zu Vorhaltekosten für Abwesenheitszeiten des Bewohners oder für den Umgang mit Kostenerstattungen durch Dritte ist sinnvoll.

Zum Beispiel:

- *„Die monatlichen Aufwendungen werden als Pauschalleistung abgerechnet. Das Entgelt für die Leistungen nach diesem Vertrag beträgt (Betrag) € pro Monat (inklusive oder zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Mit der Pauschale sind alle Leistungen abgegolten, die in diesem Vertrag vereinbart sind.“*
- *„Für Bewohner, die die Kosten für die Präsenzleistungen nicht aus eigenem Einkommen und Vermögen finanzieren können, besteht die Möglichkeit, beim örtlichen Sozialhilfeträger einen entsprechenden Antrag auf Kostenübernahme zu stellen.“*
- *„Soweit dem Anbieter für erbrachte Leistungen von dritter Seite Kosten erstattet werden, ist die von dem Bewohner zu zahlende Vergütung um die Höhe der Erstattungsleistung zu reduzieren.“*
- *„Um die Vorhaltekosten im Rahmen der gemeinschaftlichen Betreuung durch Präsenzkräfte in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft abzudecken, läuft der Vertrag während einer Abwesenheit des Bewohners etwa durch Krankenhausaufenthalt, Urlaub oder Rehabilitation an bis zu (Anzahl) aufeinanderfolgenden Tagen mit voller Vergütung weiter. Danach reduziert sich die Vergütung pro weiterem Abwesenheitstag um (Betrag) €. Der Nachweis weiterer ersparter Aufwendungen bleibt davon unberührt.“*

### Zahlungsmodalitäten

Hier können das Gesamtentgelt, dessen Fälligkeit und die entsprechenden Kontodaten aufgeführt werden.

Zum Beispiel:

- *„Das vom Bewohner zu entrichtende Gesamtentgelt beträgt (Betrag) €.“*
- *„Der Leistungsbetrag ist spätestens zum ... auf folgendes Konto zu überweisen: (Kontodaten).“*

### Sicherheitsleistung

Falls die Leistung einer Kautionsvereinbarung vereinbart wird, sollten in diesem Abschnitt die spezifischen Konditionen niedergeschrieben werden.

Zum Beispiel:

- *„Der Bewohner leistet dem Anbieter Sicherheit (Kautionsleistung) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/ oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von (Betrag) €.“*
- *„Der Anbieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“*

## Vertragsdauer und Kündigung

Im Rahmen der Vertragsgestaltung sollten hierzu Aussagen getroffen werden, die dem spezifischen Charakter einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft Rechnung tragen. Festlegungen für die Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sind zweckdienlich und sollten daher ebenfalls in diesem Abschnitt beschrieben werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Die Vertragslaufzeit beginnt am (Datum). Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.“*
- *„Für die Kündigung gelten die §§ 11 und 12 des des WBGV entsprechend. Diesem Vertrag liegt ein Auszug aus dem WBGV bei.“*
- *„Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume in ordnungsgemäßem Zustand mit allen Schlüsseln an den Anbieter zu übergeben.“*
- *Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Bewohners nicht fortgesetzt ist das angemietete Zimmer innerhalb von (Frist) zu räumen.“*

## Datenschutz und Verschwiegenheitspflicht

Die Einhaltung der Vorgaben des Datenschutz und der Verschwiegenheitspflicht sollte ebenfalls vertraglich festgehalten werden.

*Zum Beispiel:*

- *„Die Präsenzkkräfte und sonstigen Mitarbeiter des Anbieters sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.“*
- *„Soweit es zur Durchführung der Leistungserbringung erforderlich ist, erklärt sich der Bewohner damit einverstanden, dass zum Zweck der Betreuungstätigkeit seine personenbezogenen Daten erhoben, genutzt und verarbeitet und, soweit notwendig, an Notrufstellen sowie behandelnde Ärzte weitergeleitet werden.“*
- *„Der Bewohner hat das Recht auf Auskunft, welche Daten über ihn gespeichert sind.“*

## Haftung

Dieser Abschnitt kann einen Hinweis darauf enthalten, dass der Anbieter gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen haftet und verpflichtet ist, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.

*Zum Beispiel:*

*„Der Anbieter haftet gegenüber dem Bewohner nach den gesetzlichen Bestimmungen. Er ist verpflichtet, das Haftungsrisiko in ausreichender Höhe durch Versicherungen abzudecken.“*



### Benachrichtigung im Notfall

Es empfiehlt sich, eine Klausel aufzunehmen, wonach in Notfällen, insbesondere bei plötzlicher starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, der Anbieter die Erlaubnis hat, eine im Vertrag mit Adresse und Telefonnummer benannte Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen.

*Zum Beispiel:*

*„In Notfällen, insbesondere bei plötzlicher starker Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners, hat der Anbieter die Erlaubnis, folgende Person des Vertrauens des Bewohners zu benachrichtigen (Vor- und Zuname, Kontaktdaten).“*





© Fotolia – De Visu

### **Schlussbestimmungen**

Am Schluss sollte der Hinweis stehen, dass Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages der Schriftform bedürfen. Ferner empfiehlt es sich, eine Klausel dahingehend aufzunehmen, dass die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt unberührt bleibt, sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein.

*Zum Beispiel:*

- *„Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.“*
- *„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt davon unberührt.“*

## Hinweise zur Gestaltung eines Vertrags über die Delegation von Pflegeleistungen

Die Erbringung von Delegationsleistungen in der Pflege durch den Anbieter der Präsenzleistungen ist in anbietergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaften im eng begrenzten Umfang unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es empfiehlt sich, eine solche Vereinbarung vertraglich festzuhalten.

Die Vereinbarung sollte folgende Aspekte berücksichtigen:

- Die Wahlfreiheit des einzelnen Bewohners in Bezug auf Art, Umfang und Anbieter der Pflegeleistungen muss als oberstes Gebot immer gewahrt sein.
- Es findet eine klare organisatorische und personelle Trennung zwischen Präsenzdienst und Pflegedienst statt.
- Der Bewohner kann seine Zustimmung zur Delegation jederzeit widerrufen.
- Es muss sich hierbei eindeutig um zeitlich untergeordnete Leistungen handeln, die die Leistungserbringung der Präsenzkraft für alle anderen Bewohner nicht wesentlich tangieren dürfen. Der Umfang der delegationsfähigen Leistungen muss sich in einem klar umgrenzten Rahmen bewegen.

*Zum Beispiel:*

*„Delegationsfähig ist der Transfer einmal täglich in Höhe von (Betrag) € sowie einmal täglich Hilfe bei Ausscheidungen in Höhe von (Betrag) €.“*

Ob andere zeitlich untergeordnete Leistungen delegationsfähig sind, ist an den oben aufgeführten Aspekten zu bemessen.

Eine weitere Bedingung ist, dass die zu delegierende Leistung regelmäßig von allen Bewohnern in Anspruch genommen wird oder werden kann.

Ergänzend ist gegebenenfalls ein Kooperationsvertrag bezüglich der Delegation und Erbringung einzelner, eindeutig zeitlich untergeordneter Leistungen zwischen Anbieter der Präsenzleistungen und den von den einzelnen Bewohnern gewählten ambulanten Pflegediensten notwendig.



Senefelderstraße 73  
70176 Stuttgart  
Telefon 07 11 63 75-762 oder -763  
Telefax 07 11 63 75-761  
[www.kvjs.de](http://www.kvjs.de) | [info@kvjs.de](mailto:info@kvjs.de)