

# Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten

Rechtliche Grundlagen, vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten, Problemkonstellationen in Praxis, aktuelle Rechtsprechung

---

## Seminarinhalt

Das Seminar bietet praxisorientierte Informationen über die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten altersgerechter Wohnformen.

Ausgangspunkt sind hierbei die Bundesregelungen des HeimG und Wohn, Betreuungs- und Vertragsgesetzes (WBVG).

Jedes Seminar setzt sich nach dem jeweiligen Teilnehmerkreis mit den konkreten Landesregelungen auseinander.

### 1. Gesetzliche Anforderungen an den Betrieb altersgerechter Wohnformen

- **Schnittstellen zwischen Wohnungswirtschaft und Heimbetreiber:**  
BGB - HeimG - Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- **Überblick: Bundes - Teilhabe - Gesetz (BTHG, 2020)**
- **Landesregelungen**  
Überblick über die gesetzlichen Landesregelungen  
Alternative Wohnformen im Detail:  
Betreutes Wohnen, Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Betreute Wohngruppen
- **Was ein Wohnungsunternehmen beachten muss, um nicht zum Betreiber eines Pflegeheims zu werden – Abgrenzungskriterien, Rechtsprechung**

### 2. Altersgerechte Wohnformen – mietrechtliche Anforderungen

- **Mietrechtliche Varianten der Vertragsgestaltung bei Wohngruppen:**  
Mietermehrheit - Vertragsmehrheit – Untermiete
- **Zielgruppenspezifische Vertragsklauseln bei alternativen Wohnformen im Detail (Befristung auf den Todesfall, Vertretungsregelungen; Schlüsselbesitz- und Zutrittsrecht),**  
Analoge Anwendung heimgesetzlicher Regelungen im Wohnraummietrecht (Kündigungsfristen)  
Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen, § 554a BGB
- **Mieterhöhungsverlangen; Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete**

### 3. Altersgerechte Wohnformen – betreuungsrechtliche Anforderungen

- **Abgrenzung zwischen Grund- und Zusatzleistungen**  
Der Vermieter als Leistungserbringer – Abgrenzung zu Fremddienstleistern  
Erhöhung des Entgelts für Grundleistungen
- **Problemkonstellationen in der Praxis:**  
Kopplungsverträge - Grenzen der Vertragsgestaltung  
Anforderungen der Rechtsprechung an Demenzwohngruppen im Betreuten Wohnen  
Gewährleistung bei Schlechtleistung von Grundleistungen  
Isolierte ordentliche und außerordentliche Kündigung der Betreuungsvereinbarung

## Unser Experte

### Mario Viehweger, Rechtsanwalt



berät und vertritt seit vielen Jahren private und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften in allen mietrechtlichen Fragestellungen.

Daneben ist er regelmäßig Referent zu verschiedenen mietrechtlichen Themen, u.a. „Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht“, „Der betreute Mieter“ sowie „Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters“ im Fortbildungsbereich sowie auf Verbandstagen, insbesondere bei den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden des GdW, Genossenschaften, dem vhw sowie im Rahmen von Inhouseschulungen.

### Dieses Seminar richtet sich an:

Geschäftsführer(innen) und Mitarbeiter(innen) von privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen, Mieter- und Grundstückseigentümerverbände sowie interessierte Eigentümer und Vermieter.