

## Vorbemerkung

Diese Orientierungshilfe ist im Rahmen einer Arbeitsgruppe des KIWA-Qualitätszirkel die sich aus Angehörigen, Berufsbetreuern und Betreuungsdienstleistern zusammensetzt, entstanden.

Ein zentrales Merkmal von Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist die geteilte Verantwortung. Vermieter, Mieter und ihre Zugehörigen sowie Betreuungs- und Pflegedienstleister wirken konstruktiv zusammen. Die Mieter bzw. die vertretungsberechtigten Zugehörigen und Berufsbetreuer schließen sich zu einer Auftraggebergemeinschaft, die rechtlich als GbR lt. BGB §§ 705 ff. einzuordnen ist, zusammen, um alle Fragen zur Regelung des Alltages zu erörtern, abzustimmen und zu beschließen. Somit kommt der Auftraggebergemeinschaft eine zentrale Rolle zur Ausübung der Selbstbestimmung innerhalb einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft zu. Ein schriftlicher Vertrag untereinander dient der Klarstellung der Verantwortlichkeiten und der Transparenz.

Die vorliegende Mietvereinbarung bietet jeder Auftraggebergemeinschaft einen Rahmen, der an die Konstellation der jeweiligen Wohn-Pflege-Gemeinschaft angepasst werden muss. Dazu dienen die Kommentare in den eingefügten Kästchen

Wir freuen uns über Kommentare und ganz besonders über Ihre Erfahrungsberichte im Umgang mit der Mietvereinbarung.

Für Rückfragen steht Ihnen KIWA telefonisch unter 0431 / 988-5463 oder per Mail [post@kiwa-sh.de](mailto:post@kiwa-sh.de) zur Verfügung.

# Mietervereinbarung

zwischen

1. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

2. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

3. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

4. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

5. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

6. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

7. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

8. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

9. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

10. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

11. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

12. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters / vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

im Nachfolgenden „Mieter“ genannt.

(\*Eine Kopie des Betreuerausweises oder der Vollmachtsurkunde liegt als Anlage bei)

# Präambel

## KOMMENTAR

Die Präambel sollte die Intention der Gemeinschaft widerspiegeln sowie Gründe für das Zusammenleben benennen.

### Beispiel:

Die Wohngemeinschaft ist eine selbstständige und unabhängige Gruppe von Menschen, die in allen das Zusammenleben betreffenden Fragen autonom und eigenverantwortlich entscheidet. Sie bestimmt über ihre Betreuung und die damit zusammenhängenden Fragen selbst (ggf. vertreten durch Angehörige, Bevollmächtigte oder gesetzlichen Betreuer).

Die Angehörigen der Mieter sind zu einem kontinuierlichen und verbindlichen Engagement in den Angelegenheiten der Wohngemeinschaft und in der Tagesgestaltung der Mieter aufgefordert.

Ziele des Wohnens in Gemeinschaft sind, das Leben in größtmöglicher Selbstbestimmtheit und Normalität zu gewährleisten, durch Gemeinschaft soziale Bedeutung zu erhalten und eine möglichst sichere und verlässliche Umwelt zu schaffen.

### § 1 Gesellschaftsform, Name, Sitz und Zweck

(1) Die Mieter der Wohnung / des Hauses .....  
(Straße/Hausnummer/PLZ/Ort)  
schließen sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zusammen.

(2) Die Gesellschaft führt den Namen Wohngemeinschaft: <sup>1</sup>

1. ....  
.....

12. .... GbR mit dem Zusatz .....  
(Namen aller Mieter) (optional)

<sup>1</sup> Die Nutzung des offiziellen GbR-Namens ist im Alltag wenig praktikabel. Grundsätzlich gilt auch die Freiheit der Bildung der Geschäftsbezeichnung. Die Geschäftsbezeichnung einer GbR kann vom Namen einer Person abgeleitet, eine Phantasiebezeichnung oder eine Kombination dieser Möglichkeiten sein. Die Bezeichnung muss aber zur Kennzeichnung geeignet sein und Unterscheidungskraft besitzen. Darüber hinaus muss stets der Schutz des Vertragspartners berücksichtigt werden. Sollte ein Phantasienamen im Rechtsverkehr verwendet werden, ist empfehlenswert, im Briefkopf Vor- und Zunamen sämtlicher Gesellschafter sowie die Geschäftsadresse zu nennen. Dritte hätten ansonsten keine Möglichkeit festzustellen, wer hinter dem anonymisierten Namen steht. Es ist zu beachten, dass der Name der GbR nicht in ein bestehendes Namensrecht eingreift oder, etwa wegen eines irreführenden Inhalts, gegen Wettbewerbsrecht verstößt.

## KOMMENTAR

Unter „Zusatz“ besteht die Möglichkeit einen WG-Wunschnamen anzugeben. Die Nutzung des offiziellen GbR-Namens mit Nennung aller Mitglieder ist im Alltag wenig praktikabel.

- (3) Zweck dieser Vereinbarung ist es, das Zusammenleben der Mieter dieser Wohngemeinschaft möglichst optimal und wirtschaftlich zu gestalten.
- (4) Soweit diese Vereinbarung keine abweichende Regelungen trifft, gelten §§ 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

### § 2 Inkrafttreten

Diese Mietvereinbarung tritt am ..... in Kraft.

### § 3 Mieterversammlung

- (1) Die Mieter treten mindestens einmal im Quartal zu einer Mieterversammlung (MV) zusammen. Jeder Mieter kann eine außerordentliche Versammlung veranlassen.
- (2) Die Frist zur Einberufung der Mieterversammlung beträgt zwei Wochen. Die Einberufung erfolgt schriftlich.
- (3) Jeder Mieter bzw. der jeweilige Vertreter hat eine Stimme. Zur Ausübung des Stimmrechts kann eine andere Person (schriftlich) bevollmächtigt werden.
- (4) Die Mieterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 2/3 der Stimmberechtigten anwesend sind.  
Sollte eine solche Beschlussfähigkeit nicht gegeben sein, so ist die Versammlung in einer zweiten einberufenen Sitzung eine halbe Stunde nach Beginn beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Mieter.
- (5) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

## KOMMENTAR

Es sollte eine Regelung für den Fall des Eintretens einer Pattsituation geben.

- (6) Die Mieterversammlung ist für sämtliche Angelegenheiten der Wohngemeinschaft zuständig, soweit diese nicht delegiert werden.

**Dies sind insbesondere folgende Aufgaben:**

1. Wahl des Geschäftsführers/Sprechers und seines Stellvertreters (§ 4)
2. Wahl des Kassenführers und eines Kassenprüfers (§ 5)
3. Festsetzung von monatlichen Zahlungen der Mieter in die Haushaltskasse (§ 5)
4. Beschlussfassung über gemeinschaftliche Anschaffungen und Rücklagen sowie über die Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten (§5)
5. Wahl /Abwahl eines gemeinsamen Betreuungsdienstes (§ 6)
6. Gestaltung des Alltags in Zusammenarbeit mit dem Betreuungsdienst.
7. Beschlussfassung über das Anwesenheitsrecht von Dritten (§ 7)
8. Beschlussfassung über die Neuaufnahme von Mietern (§ 8)
9. Lösung von Konflikten (§10)

#### **KOMMENTAR**

**Die Mietergemeinschaft kann sich darüber hinaus eine Hausordnung geben.**

#### **§ 4 Geschäftsführer/Sprecher und Stellvertreter**

- (1) Die Wahl des Geschäftsführers/Sprechers und seines Stellvertreters erfolgt alle ..... Jahre durch die Mieterversammlung mit einfacher Mehrheit. Tritt der Geschäftsführer/Sprecher zurück oder scheidet aus der Wohngemeinschaft aus, sollte innerhalb von ..... Wochen neu gewählt werden. Grundsätzlich sind bei einer GbR im Außenverhältnis alle Gesellschafter geschäftsführungsbefugt.

#### **KOMMENTAR**

**Die MV kann auch einen nach außen allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer/Sprecher wählen.**

**Soll das Vertretungsrecht im Außenverhältnis beschränkt werden, muss dies vertraglich explizit formuliert sein.**

**Die Mieterversammlung kann auch beschließen, dass Geschäftsführer/Sprecher sein kann, wer nicht Mitglied der GbR ist, wie z.B. Angehörige ehemaliger Mieter, Vertreter der Alzheimergesellschaft oder Seniorenbeiräte, Ombudsleute, Paten ...**

- (2) Der Geschäftsführer/Sprecher hat folgende Aufgaben:

1. Vorbereitung, Einberufung, Leitung der Mieterversammlung sowie Delegieren der Protokollierung, Veröffentlichung und Archivierung der Protokolle.

#### KOMMENTAR

**Protokolle sind in der WG jederzeit zugänglich aufzubewahren.**

**Es empfiehlt sich, Beschlüsse der MV, die für das Gemeinschaftsleben relevant sind, aus den Protokollen herauszuziehen und der Mietervereinbarung beizuordnen.**

**Von Zeit zu Zeit können die Beschlüsse in die Mietervereinbarung eingearbeitet werden.**

2. Im Auftrag der Mieterversammlung kann der Geschäftsführer/Sprecher die Mieter gegenüber Dritten repräsentieren.
3. Ansprechpartner für Angehörige der Mieter, Bewerber und Interessenten.

#### § 5 Haushaltskasse

- (1) Alle Aufwendungen für die Hauswirtschaft werden aus einer gemeinsamen Haushaltskasse bestritten, in die alle Mieter monatlich einen zu vereinbarenden Beitrag einzahlen.
- (2) Sofern in der Mieterversammlung vereinbart, können auch alle Aufwendungen für gemeinschaftliche Anschaffungen und Rücklagen sowie für Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten aus der Haushaltskasse bestritten werden.
- (3) Die Mieter haben ihre monatlichen Zahlungen in die Haushaltskasse auf ein gesondert einzurichtendes Haushaltskonto der Wohngemeinschaft zu entrichten.
- (4) Die Organisation der Haushaltskasse liegt in der Verantwortung der Mieter.
- (5) Die Mieterversammlung wählt mit der Mehrheit der Stimmen einen Kassenführer.
- (6) Der Kassenführer ist verpflichtet, über die Haushaltskasse Buch zu führen.  
Der Kassenführer ist zur Vornahme von Rechtsgeschäften zu Lasten der Wohngemeinschaft in dem Umfang berechtigt, den die Mieterversammlung festlegt.
- (7) Die Mieterversammlung wählt mit einfacher Mehrheit einen Kassenprüfer.
- (8) Der Kassenprüfer prüft regelmäßig die Kasse und erstattet jährlich Bericht. Die Mieterversammlung entlastet daraufhin die Kassenführung.

#### § 6 Ambulanter Betreuungsdienst

#### KOMMENTAR

**Die Mieterversammlung kann auch beschließen, die Führung der Haushaltskasse dem Betreuungsdienst zu übertragen.**

- (1) Die Mieter sind verpflichtet, ausschließlich den Betreuungsdienst mit ihrer Versorgung zu beauftragen, den die Mieterversammlung als einheitlichen Dienst gewählt hat. Davon unbeschadet bleibt die freie Wählbarkeit des Dienstes für die individuelle Pflege.
- (2) Beschließt die Mieterversammlung einen Wechsel des Betreuungsdienstes, sind alle Mieter verpflichtet, ihre bisherigen Betreuungsdienstverträge mit diesem Anbieter zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Sodann ist erneut entsprechend Absatz 1 zu verfahren.

### **§ 7 Anwesenheit von Dritten in der WG**

- (1) Die Anwesenheit von behandelnden Ärzten ist jederzeit uneingeschränkt möglich. Gleiches gilt für Familienangehörige, Betreuer und Bevollmächtigte der Mieter.
- (2) Die Anwesenheit von sonstigen Dritten, insbesondere von Besuchern und Dienstleistern, ist zu koordinieren, um übermäßiges und unübersichtliches Kommen und Gehen von Personen zu vermeiden und Sicherheit im Haus zu gewährleisten.

### **§ 8 Einzug eines neuen Mieters**

- (1) Die Aufnahme eines neuen Mieters in die Wohngemeinschaft erfolgt durch den Vermieter.
- (2) Die Mieterversammlung und der Betreuungsdienst beraten zuvor gemeinsam über neue Bewerber und schlagen sie dem Vermieter vor.

#### **KOMMENTAR**

**Es empfiehlt sich, Situationen zum Kennenlernen zu schaffen,  
ggf. kann ein Wohnen zur Probe vereinbart werden.**

- (3) Mieter von Räumen der gemeinschaftlich genutzten Wohnung müssen Mitglied der Mietergemeinschaft werden.

### **§ 9 Kündigung, Ausscheiden eines Mieters**

- (1) Endet das Mietverhältnis eines Mieters über die von ihm in der gemeinsamen Wohnung belegten Wohnräume, so scheidet er zugleich aus der Wohngemeinschaft aus.
- (2) Scheidet ein Mieter aus der Wohngemeinschaft aus, besteht diese unter den übrigen Mietern fort.

#### **KOMMENTAR**

**Durch eine Beitrittserklärung als Vertragsanhang treten neue Mieter der WG bei,  
der WG-Vertrag wird nicht jedes Mal von allen Mietern neu unterschrieben.**

## § 10 Konfliktlösung

Konflikte innerhalb der Wohngemeinschaft, mit dem Betreuungsdienst oder dem Vermieter sind offen und sachlich in der Mieterversammlung zu besprechen. Die Mieterversammlung sucht dabei unter Berücksichtigung aller gegenläufigen Interessen nach einer geeigneten Lösung. Sollte eine Kompromissfindung nicht möglich sein, entscheidet die Mieterversammlung durch Beschlussfassung.

## § 11 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Mündliche Nebenabreden in Bezug auf die Wohngemeinschaft sind nicht getroffen. Änderungen dieser Mietervereinbarung bedürfen der Schriftform.
  - (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Mietervereinbarung unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Im Falle einer Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die dem von den Vertragspartnern Gewollten inhaltlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.
1. Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter
  2. Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter
  3. Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter
  4. Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter
  5. ...
  6. ...
  7. ...
  8. ...
  9. ...
  10. ...
  11. ...
  12. ...

Anlagen - Kopie(n) der/s Betreuerausweis/e bzw. Vollmachtsurkunde/n

Anlagen - Beitrittserklärungen



# Beitrittserklärung

zur Mietvereinbarung  
"(Namen Mieter) GbR", Zusatz: "....."

Hiermit trete ich der am ..... in Kraft getretenen Mietvereinbarung mit allen Rechten und Pflichten zum ..... bei.

Ein Exemplar der Mietvereinbarung habe ich erhalten und stimme dessen Inhalten zu.

Eine Kopie meiner Betreuungs- / Vorsorge- / Generalvollmacht lege ich bei.<sup>1</sup>

Ort, Datum:

Unterschrift

<sup>1</sup> Falls die Beitrittserklärung durch eine(n) Bevollmächtigte(n) unterzeichnet wird, bitte **nicht** Zutreffendes streichen