

Vorbemerkung

Diese Orientierungshilfe ist im Rahmen einer Arbeitsgruppe des KIWA-Qualitätszirkels 2015 entstanden, bestehend aus Angehörigen, Berufsbetreuungen und Betreuungsdiensten. Seitdem wurde die Orientierungshilfe regelmäßig überarbeitet und zuletzt im März 2026 aktualisiert.

Ein zentrales Merkmal von Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist die geteilte Verantwortung. Vermietung, Mietende und ihre Zugehörigen sowie Betreuungs- und Pflegedienstleistende wirken konstruktiv zusammen. Die Mieter*innen bzw. die vertretungsberechtigten Zugehörigen und Berufsbetreuer*innen schließen sich zu einer Gemeinschaft der Auftraggeber*innen zusammen, die rechtlich als GbR lt. BGB §§ 705 ff. einzuordnen ist, um alle Fragen zur Regelung des Alltages zu erörtern, abzustimmen und zu beschließen. Somit kommt der Gemeinschaft der Auftraggeber*innen 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 WG-Vereinbarung bietet jeder Gemeinschaft von Auftraggeber*innen 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 Anmerkungen und ganz besonders über Ihre Erfahrungsberichte im Umgang mit der WG-Vereinbarung.

Für Rückfragen steht Ihnen KIWA telefonisch unter 0431 - 647 391 100 und 0431 - 647 391 101 oder per E-Mail an post@kiwa-sh.de zur Verfügung.

WG-Vereinbarung

zwischen

1. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

2. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

3. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

4. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

5. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

6. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

7. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

8. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

9. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

10. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

11. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

12. _____

(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift der*des Mieterin*Mieters / vertreten durch:
Vorname, Nachname, Anschrift der rechtlichen Vertretung*)

im Nachfolgenden „Mieter*innen“ genannt.

(*Eine Kopie des Betreuungsausweises 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 (WG) 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 gesetzliche Betreuende).

Die Angehörigen der Mieter*innen sind zu einem kontinuierlichen und verbindlichen Engagement in den Angelegenheiten der Wohngemeinschaft und in der Tagesgestaltung der Mietenden 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*innen der Wohnung/des Hauses
(Straße/Hausnummer/PLZ/Ort)

schließen sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zusammen.

(2) Die Gesellschaft führt den Namen Wohngemeinschaft: ¹

1.

.....

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

Zweck dieser Vereinbarung ist es, das Zusammenleben der Mieter*innen dieser Wohngemeinschaft möglichst optimal und wirtschaftlich zu gestalten.

(3) Soweit diese Vereinbarung keine abweichenden Regelungen trifft, gelten §§ 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

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.

§ 2 Inkrafttreten

Diese WG-Vereinbarung tritt am in Kraft.

§ 3 Versammlung der Mieter*innen

(1) Die Mieter*innen treten mindestens einmal im Quartal zu einer Mietendenversammlung (MV) zusammen. Jede*r Mieter*in kann eine außerordentliche Versammlung veranlassen.

(2) Die Frist zur Einberufung der Versammlung beträgt zwei Wochen. Die Einberufung erfolgt schriftlich, Mail oder Textnachricht ist ausreichend. Es ist für die Einberufung einer Versammlung der Mieter*innen eine Tagesordnung vorzulegen, Anträge hierzu sind bis eine Woche vor der Versammlung mitzuteilen.

¹ 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 der Vertragspartner*innen berücksichtigt werden. Sollte ein Phantasienamen im Rechtsverkehr verwendet werden, ist empfehlenswert, im Briefkopf Vor- und Zunamen sämtlicher Gesellschafter*innen 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.

- (3) Jede*r Mieter*in bzw. die jeweilige rechtliche Vertretung hat eine Stimme. Zur Ausübung des Stimmrechts kann eine andere Person schriftlich bevollmächtigt werden.
- (4) Die Mietendenversammlung 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*innen.
- (5) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (6) Entscheidungen werden durch die Mehrheit der abgegebenen Stimmen getroffen.
- (7) Für Entscheidungen über den Wechsel oder Beauftragung eines*einer gemeinsamen ambulanten Betreuungsdienstleisters*Betreuungsdienstleisterin ist eine absolute Mehrheit der Stimmberechtigten erforderlich.
- (8) Die Versammlung der Mieter*innen ist für sämtliche Angelegenheiten der Wohngemeinschaft zuständig, soweit diese nicht delegiert werden.

KOMMENTAR

Es sollte eine Regelung für den Fall des Eintretens einer Pattsituation geben. Es ist zu empfehlen, dass es nicht mehr als zwei Mieter*innen in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft gibt, die durch eine Berufsbetreuung vertreten werden.

Dies sind insbesondere folgende Aufgaben:

1. Wahl der Geschäftsführung/des*der Sprechers*Sprecherin und der Stellvertretung (§ 4)
2. Wahl der Kassenführung und Kassenprüfung (§ 5)
3. Festsetzung von monatlichen Zahlungen der Mietenden 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 Mietenden (§ 8)
9. Lösung von Konflikten (§10)

KOMMENTAR

Die Mietendengemeinschaft kann sich darüber hinaus eine Hausordnung geben.

§ 4 Geschäftsführung/Sprecher*innen und Stellvertretungen

KOMMENTAR

Die Versammlung der Mieter*innen kann auch eine*n nach außen allein vertretungsberechtigte*n Geschäftsführer*in/Sprecher*in wählen.

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

Die Mietendenversammlung kann auch beschließen, dass Geschäftsführung/Sprecher*in sein kann, wer nicht Mitglied der GbR ist, wie z.B. Angehörige ehemaliger Mieter*innen, Vertreter*innen der Alzheimergesellschaft, Seniorenbeirat*innen, Ombudsleute, Pat*innen und weitere.

Protokolle sind in der WG jederzeit zugänglich aufzubewahren.

Es empfiehlt sich, Beschlüsse der MV, die für das Gemeinschaftsleben relevant sind, in die WG-Vereinbarung aufzunehmen. Diese können von Zeit zu Zeit eingearbeitet werden.

- (1) Die Wahl der Geschäftsführung/des*der Sprechers*Sprecherin und der Stellvertretung erfolgt alle Jahre durch die Mietendenversammlung mit einfacher Mehrheit. Tritt der*die Geschäftsführer*in/Sprecher*in zurück oder scheidet aus der Wohngemeinschaft aus, sollte innerhalb von Wochen neu gewählt werden. Grundsätzlich sind bei einer GbR im Außenverhältnis alle Gesellschafter*innen geschäftsführungsbefugt.
- (2) Der*die Geschäftsführer*in/Sprecher*in hat folgende Aufgaben:
 1. Vorbereitung, Einberufung, Leitung der Versammlung der Mieter*innen sowie Delegieren der Protokollierung, Veröffentlichung und Archivierung der Protokolle.
 2. Im Auftrag der Mietendenversammlung kann der*die Geschäftsführer*in/Sprecher*in die Mietenden gegenüber Dritten repräsentieren.
 3. Ansprechperson für Angehörige der Mieter*innen, Bewerber*innen und Interessent*innen.

§ 5 Haushaltskasse

Alle Aufwendungen für die Hauswirtschaft werden aus einer gemeinsamen Haushaltskasse bestritten, in die alle Mietenden monatlich einen zu vereinbarenden Beitrag einzahlen.

- (1) Sofern in der Versammlung der Mieter*innen vereinbart, können auch alle Aufwendungen für gemeinschaftliche Anschaffungen und Rücklagen sowie für die Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten aus der Haushaltskasse bestritten werden.

- (2) Die Mieter*innen haben ihre monatlichen Zahlungen in die Haushaltskasse auf ein gesondert einzurichtendes Haushaltskonto der Wohngemeinschaft zu entrichten.
- (3) Die Organisation der Haushaltskasse liegt in der Verantwortung der Mietenden.
- (4) Die Mietendenversammlung wählt mit der Mehrheit der Stimmen eine Kassenführung.
- (5) Die Kassenführung ist verpflichtet, über die Haushaltskasse Buch zu führen. Sie ist darüber hinaus zur Vornahme von Rechtsgeschäften zu Lasten der Wohngemeinschaft in dem Umfang berechtigt, den die Mieter*innen in der Versammlung festlegt.
- (6) Die Versammlung der Mieter*innen wählt mit einfacher Mehrheit eine Kassenprüfung.
- (7) Die Kassenprüfung prüft regelmäßig die Kasse und erstattet jährlich Bericht. Die Mietendenversammlung entlastet daraufhin die Kassenführung.

KOMMENTAR

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

§ 6 Ambulante Dienstleistende

- (1) Jede*r Mieter*in hat das Recht auf freie Wahl der Dienstleistenden. Erweist sich im Hinblick auf die Finanzierbarkeit der Betreuung eine gemeinschaftliche Beauftragung eines Betreuungsdienstes als empfehlenswert, wird diese im Rahmen der Entscheidungsfindung nach §3 Absatz 7 beschlossen.
- (2) Im Falle einer gemeinschaftlichen Beauftragung: Ist es der Wille der Mietendenversammlung, einen Wechsel des Betreuungsdienstes vorzunehmen, bedeutet dies für alle Mietenden, im Rahmen der Entscheidungsfindung nach §3 Absatz 7 dies zu entscheiden. Die bisherigen Verträge zur Betreuung mit diesem*dieser Dienstleister*Dienstleisterin sind dann zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Sodann ist erneut entsprechend Absatz 1 zu verfahren.

KOMMENTAR

Bei einem hohen Pflege- und Betreuungsaufwand in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist es empfehlenswert, dass die Gemeinschaft der Mieter*innen eine*n Anbieter*in mit der Dienstleistung in der Wohngemeinschaft beauftragt. Das Recht auf freie Wahl des Pflege-, Betreuungs- und Assistenzdienstes der einzelnen Mieter*innen besteht. Die Mietenden können nicht dazu verpflichtet werden, Vermietungs- und Dienstleistungsverträge, die voneinander abhängig sind abzuschließen; sie müssen getrennt geregelt werden.

§ 7 Anwesenheit von Dritten in der WG

- (1) Die Anwesenheit von behandelnden Ärzt*innen ist jederzeit uneingeschränkt möglich. Gleiches gilt für Familienangehörige, Betreuende und Bevollmächtigte der Mieter*innen.
- (2) Die Anwesenheit von sonstigen Dritten, insbesondere von Besucher*innen und Dienstleistenden, ist zu koordinieren, um übermäßiges und unübersichtliches Kommen und Gehen von Personen zu vermeiden und Sicherheit im Haus zu gewährleisten.

§ 8 Einzug neuer Mieter*innen

KOMMENTAR

Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist immer eine gemeinschaftlich organisierte Wohnform. Wichtiger Bestandteil ist die Zusammenarbeit der Akteur*innen insbesondere bei einem Neueinzug in die Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Es müssen die Kriterien der Vermietung, die Ressourcen der Mieter*innen oder deren rechtlicher Vertretung zur Beteiligung in der Mietendengemeinschaft und die Versorgung durch den Pflegedienst gemeinschaftlich berücksichtigt werden. Da es sich um die eigene Häuslichkeit der Mietenden handelt kommt diesen hier eine besondere Verantwortung zu.

- (1) Die Aufnahme eines*einer neuen Mieters*Mieterin in die Wohngemeinschaft erfolgt durch die Vermietung.
- (2) Die Versammlung der Mieter*innen und der Betreuungsdienst beraten zuvor gemeinsam über neue Bewerbungen und schlagen sie der Vermietung vor.
- (3) Der Mietendengemeinschaft wird eine Frist von 4 Wochen gewährt um ihr Mitspracherecht für den Einzug eines*einer neuen Mieters*Mieterin wahrzunehmen. Diese Frist gilt ab Mitteilung der Kündigung durch die Vermietung an die Gemeinschaft der Mieter*innen.

KOMMENTAR

Es empfiehlt sich, Situationen zum Kennenlernen zu schaffen, ggf. kann ein Wohnen zur Probe vereinbart werden. Dies gibt den Beteiligten die Möglichkeit, zum Einen einschätzen zu können, ob die Person in die Gemeinschaft passt, zum Anderen, ob die Ressourcen für die Aufgaben in der Mietendengemeinschaft vorhanden sind.

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

- (4) Nach Ablauf der Mitsprachefrist berät der Pflegedienst die Mietenden unter Berücksichtigung des Wohles der Wohngemeinschaft, wie ein*e neue*r Mieter*in der Vermietung vorgeschlagen werden kann.
- (5) Die Mieter*innengemeinschaft verpflichtet sich, eine Warteliste über mögliche Interessent*innen zu führen. Die Warteliste ist kontinuierlich zu pflegen und wird vom Vorstand geführt.
- (6) Mieter*innen von Räumen der gemeinschaftlich genutzten Wohnung müssen Mitglied der Mieter*innengemeinschaft werden.

§ 9 Kündigung, Ausscheiden eines*einer Mieters*Mieterin

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

§ 10 Konfliktlösung

- (1) Konflikte innerhalb der Wohngemeinschaft, mit dem Betreuungsdienst oder der Vermietung sind offen und sachlich in der Mietendenversammlung zu besprechen. Die Mietendenversammlung sucht dabei unter Berücksichtigung aller gegenläufigen Interessen nach einer geeigneten Lösung.
- (2) Sollte eine Kompromissfindung nicht möglich sein, entscheidet die Versammlung der Mieter*innen durch Beschlussfassung.

§ 11 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Mündliche Nebenabreden in Bezug auf die Wohngemeinschaft sind nicht getroffen. Änderungen dieser WG-Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung 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 Wunsch der Vertragspartner*innen inhaltlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 12 Grenzen der Versorgung innerhalb der Wohngemeinschaft

- (1) Die ambulant betreute Wohngemeinschaft ist keine geeignete Wohnform für Mieter*innen, bei denen zur Gewährleistung der Sicherheit Maßnahmen zur Einschränkung der Bewegungsfreiheit – wie etwa das Abschließen von Türen – erforderlich wären. Solche Maßnahmen widersprechen dem selbstbestimmten Charakter dieser Wohnform sowie den Rechten der übrigen Mietenden und können daher nicht umgesetzt werden.
- (2) Gleiches gilt bei Pflege- oder Betreuungsbedarfen, die die personellen oder fachlichen Möglichkeiten des beauftragten Dienstes übersteigen oder zu einer anhaltenden Gefährdung der betroffenen Mieter*innen bzw. zu einer unverhältnismäßigen Belastung der übrigen Mieter*innengemeinschaft führen.

- (3) In solchen Fällen wird eine fachliche Einschätzung durch den beauftragten Dienst eingeholt. Die Entscheidungsfindung über das weitere Vorgehen liegt jedoch bei der Mieter*innengemeinschaft bzw. dem Gremium der Selbstbestimmung, das im Rahmen des Beschlussverfahrens gemäß § 3 Absatz 4 entscheidet. Dienstleistende nehmen ausschließlich eine beratende Funktion wahr und sind nicht stimmberechtigt. Bei Bedarf kann externe fachliche Beratung hinzugezogen oder durch die KIWA (Koordinationsstelle für innovative Wohnformen im Alter) vermittelt werden.

1. Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in
2. Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in
3. Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in
4. Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in Ort, Datum, Unterschrift Mieter*in/Vertreter*in
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...

Anlagen - Kopie/n des/r Betreuungsausweises/e bzw. Vollmachtsurkunde/n
Anlagen - Beitrittserklärungen

Beitrittserklärung

zur WG-Vereinbarung
"(Namen Mieter*in) GbR", Zusatz: "....."

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

Ein Exemplar der WG-Vereinbarung habe ich erhalten und stimme dessen Inhalten zu.

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

Ort, Datum:

Unterschrift

¹ Falls die Beitrittserklärung durch eine*n Bevollmächtigte*n unterzeichnet wird, bitte **nicht**
Zutreffendes streichen

Kenntnisnahme der Vermietung

der WG-Vereinbarung der Wohngemeinschaft

_____ (Adresse)

vom

_____ (Datum des Vertrags)

inkl. des Vorschlagsrechts nach §8 Absatz 3 durch

_____ (Vermietung).

Hiermit nehme ich die oben genannte WG-Vereinbarung zur Kenntnis und stimme den dort getroffenen Regelungen bzgl. des Vorschlagsrecht zu.

Ein Exemplar der WG-Vereinbarung habe ich erhalten und stimme dessen Inhalten zu.

Ort, Datum:

Unterschrift