

Betreutes Wohnen im Alter – Standards



Bayerische Stiftung
für Qualität im Betreuten Wohnen
BSQBW e.V.

Hinweis

Der Inklusionsgedanke spielte bei dem Thema des „Betreuten Wohnen“ schon immer eine große Rolle, ging es doch von Anfang an, um die bestmögliche Beteiligung älterer und in der Beweglichkeit eingeschränkter Menschen am tagtäglichen Leben. Jetzt hat sich mit der DIN 18040 Deutschland sich dem Inklusionsgedanken geöffnet, nachdem die Vereinten Nationen im Jahr 2008 die Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-Behindertenrechtskonvention 2008) verabschiedet hatte.

Darin verpflichten sich die Vertragsstaaten „geeignete Maßnahmen (zu treffen), um den vollen und gleichberechtigten Genuss folgender (und weiterer) Menschenrechte und Grundfreiheiten für Menschen mit Behinderungen zu fördern und zu sichern.“

Auch im Grundgesetz Artikel 3 GG für die Bundesrepublik Deutschland wird die Forderung erhoben. „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“ Die DIN 18040 befasst sich (gemeinsam mit weiteren Normen) mit der Schaffung der planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Sicherung dieser Menschenrechte und Freiheiten.

Die Norm teilt sich in drei Abschnitte:

DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen
Planungsgrundlagen Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude

DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen
Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen

DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen
Planungsgrundlagen Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

Weitere Normen zum barrierefreien Bauen:

DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum
DIN 32975 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
DIN 32981 Lichtsignalanlagen mit Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte.

Da „Betreutes Wohnen“ kein geschützter Begriff ist und eine missbräuchliche Verwendung dieser Bezeichnung sich nicht unterbinden lässt, ist es das oberste Anliegen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V., BSQBW, dem älteren Menschen, der sich in einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ eine Wohnung kaufen oder mieten will, mit größtmöglicher begrifflicher Klarheit Unsicherheiten zu nehmen und ihm die bestmögliche Garantie für hohe Qualitätsansprüche zu geben, ihm so die mit der Behindertenrechtskonvention der UN und dem Art. 3 GG zugesagten Rechte der Inklusion zu sichern.

Aus diesem Grund gehen die Oberste Baubehörde und die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V., BSQBW von der gleichen Begrifflichkeit aus, was unter „Betreutem Wohnen“ zu verstehen ist und welche Ansprüche zu erfüllen sind. Dabei liegt neben den oben genannten (vor allem der 18040) die DIN 77800 als Minimalanforderung zugrunde.

Die BSQBW erteilt auf Antrag ihr Gütesiegel, wenn zusätzliche, in ihren Standards als Mindestanforderungen genannte Kriterien erfüllt sind.

München, April 2017

1. Vorstand der BSQBW e.V. Hans-Herbert Holzamer

Standards zur Qualifizierung von Betreutem Wohnen

Baustandards (modifiziert, Juli 2006)

A – Standort

B – Baukörper

Soziale Standards

C – Betreuungsträger

D – Betreuungsvertrag

E – Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

F – Wohnungskaufvertrag

G – Wohnungseigentümer / Verwalter & Vermieter

Die Baustandards werden regelmäßig abgestimmt mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren.

Der Standard zum Thema Träger/ Bauträger entfällt, da die Prüfung bereits in Zusammenhang mit der Finanzierungszusage des Kapitalgebers erfolgt.

Standard A – „Standort“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
<i>Lagebeurteilung</i>			
1.1 Anbindung ÖPNV			
1.1.1 Wegebeziehung Bushaltestelle	Längsgefälle < 6%	Längsgefälle > 6%	Längsgefälle < 3%, schwellenlos (evtl. Gehsteigabsenkungen, Zebrastreifen in Absprache mit örtlicher Behörde)
1.1.2 Entfernung Bushaltestelle	< 10 Fußminuten	> 15 Fußminuten	Bushaltestelle vor dem Haus (evtl. Verlegung in Absprache mit örtlicher Behörde)
1.1.3 Taktung Nahverkehr	mind. 5 Verbindungen täglich bei hausinternen Angeboten (Hol-Bringdienste, Shuttle-Service) sind diese als Grundleistung im Umfang der Betreuungspauschale zu verankern	weniger als 3 Verbindungen täglich	
1.2 Infrastruktur			
1.2.1 Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Bäcker, Metzger, Laden, Briefkasten	Längsgefälle < 6%, < 10 Fußminuten	Längsgefälle > 6%, Einrichtungen nicht vorhanden bzw. > 15 Fußminuten entfernt	Längsgefälle < 3%, schwellenlos (evtl. Gehsteigabsenkungen), Einrichtungen im Haus
1.2.2 Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge – Allgemeinarzt	vor Ort und < 15 Fußminuten bzw. mit ÖPNV erreichbar	nicht eigenständig erreichbar bzw. > 15 Fußminuten entfernt	Praxis oder Sprechzimmer im Haus

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Lagebeurteilung			
1.2.3 Einrichtungen des periodischen Bedarfs – Post, Bank, Supermarkt, Gaststätte	vor Ort bzw. mit ÖPNV erreichbar bei hausinternen Angeboten (Hol-Bringdienste, Shuttle-Service) sind diese als Grundleistung im Umfang der Betreuungspauschale zu verankern	nicht eigenständig erreichbar	
1.2.4 sonstige Einrichtungen – Ärzte, Drogerie, Seelsorge, Kultur, Freizeit	vor Ort bzw. mit ÖPNV erreichbar		
1.3 Grundstück			
1.3.1 Klima			keine windexponierten Lagen, „gesundes Klima“
1.3.2 Lärmbelastung			innerstädtischer Verkehr stellt kein Problem dar
1.3.3 Image Stadtteil			gutes Quartierimage
1.4 Verkehrsanbindung			
1.4.1 Straßenerschließung	breite und übersichtliche Zufahrt zur Parkierung/TG-Einfahrt		

Thema

Mindestanforderungen

Ausschlusskriterium

Empfehlung

Nachfragepotential

2. Das Nachfragepotential ist durch den Bauherrn in enger Zusammenarbeit mit dem Betreuungsträger eigenverantwortlich abzuschätzen

Konkurrenzanalyse

3. Eine Konkurrenzanalyse ist durch den Bauherrn in enger Zusammenarbeit mit dem Betreuungsträger eigenverantwortlich vorzunehmen

Standard B - „Baukörper“

0 **Vorbemerkung**

Geltungsbereich	Die nachfolgend aufgeführten Standards definieren Mindestanforderungen für frei finanzierte Neubauten Betreuter Wohnanlagen. Sie gelten sinngemäß auch für den Aus- und Umbau sowie die Modernisierung bestehender Gebäude.
Unterteilung	Die Standards unterteilen sich in Mindestanforderungen, Ausschlusskriterien und einen Empfehlungskatalog. Partielle Abweichungen von den Mindestanforderungen können durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden und bedürfen der Überprüfung im Einzelfall.
Grundlagen	Die Standards wurden in Anlehnung an folgende Vorschriften und Regelwerke erarbeitet: DIN 18025-1, 12-1992 DIN 18025-2, 12-1992 DIN 18030 Vorentwurf

1 **Anwendung der DIN 18025**

Die Oberste Baubehörde und die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V., BSQBW gehen von der gleichen Begrifflichkeit aus, was unter „Betreutem Wohnen“ zu verstehen ist, wenn für nachfolgend genannte Bereiche die aufgeführten DIN - Vorschriften eingehalten sind:

Innere Erschließung und Gemeinschaftsräume	DIN 18025 Teil 1
Wohnungen	DIN 18025 Teil 2

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
2	<i>Äußere Erschließung Außenanlagen</i>		
	<p>Der Gebäudezugang, die Anbindung an die Müllräume und die Bewohnerstellplätze sowie die Wege in den Außenanlagen sind barrierefrei zu gestalten.</p>	<p>Das Gebäude oder die Bewohnerstellplätze sind für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen nicht erreichbar.</p>	<p>In den Außenanlagen sind Aufenthaltsbereiche unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Sonnen- und Schattenplätze) mit entsprechenden Verweilplätzen wünschenswert. Die Freiflächen der EG-Wohnungen sollten entsprechend des erhöhten Schutzbedürfnisses der Bewohner ausgeformt werden. Für die Beleuchtung der Wege werden Bewegungsmelder empfohlen.</p>

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
3 <i>Innere Erschließung</i>			
3.1 Horizontale und vertikale Erschließung	<p>Die Erschließungsbereiche sowie der Haupteingang sind nach DIN 18025 Teil1 zu konzipieren. (DIN 18030: Verkehrsflächen in Gebäuden mit Wohnungen der Kategorie A)</p>	<p>Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 1 sind nicht eingehalten, die Anforderungen sind auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt nicht zu erfüllen.</p>	<p>Die Erschließungsflure sollen witterungsgeschützt und weitestgehend natürlich belichtet sein. Auf eine gute Orientierung innerhalb der Wohnanlage ist zu achten. Attraktive Erschließungssysteme wie ein einseitig verglaster Laubengang oder Innenflure mit Oberlichtern und Lufträumen sind zu bevorzugen. Die Übergänge Öffentlich - Halböffentlich - Privat sind sorgfältig und für die Bewohner „einnehmbar“ zu gestalten. Je ca. 40 Wohneinheiten wird ein behindertengerechter Aufzug, davon einer geeignet für Liegendtransport, empfohlen. Alle Türen sollten kraftbetätigt oder magnetgehalten ausgebildet werden. Sind die Wohnungseingangstüren selbstschließend auszubilden, so sollen Freilauftürschliesser verwendet werden. Fliesen in den Erschließungs- und Gemeinschaftsbereichen sollen die Rutschhemmung R 10 aufweisen. Größere Wohnanlagen sollen mit einem durchgängigen, gut lesbaren Beschilderungssystem ausgestattet werden.</p> <p>Für die Haupteingangstüre ist eine automatische Schiebetüranlage zu bevorzugen. Die Beleuchtung des Eingangsbereiches sollte durch Bewegungsmelder erfolgen, die Briefkastenanlage sich im überdachten Bereich oder im Gebäude befinden. Eine Video-gegenprechanlage wird angeraten.</p>

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
3.2 PKW Erschließung	<p>Es sind mind. zwei in Anlehnung an DIN 18025 Teil 1, bei Anlagen mit weniger als 40 Wohneinheiten ein Behindertenstellplatz vorzuhalten. Bei der Parkierung der Bewohner sollen Stellplatzflächen sowie die Fahrspurbreiten gegenüber der gültigen Garagenverordnung vergrößert werden.</p>	<p>Es fehlen Behindertenstellplätze.</p>	<p>Ein oberirdischer Besucherstellplatz sowie ca. 5% der erforderlichen Bewohnerstellplätze sollen behindertengerecht ausgeführt werden. Ein Stellplatzschlüssel von 0,5 - 0,7 wird empfohlen. Stellplätze bis zu einem Stellplatzschlüssel von 0,5 sollten in einer TG untergebracht werden</p>

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
4 Wohnungen			
4.1 Allgemein	<p>Die Wohnungen sind nach DIN 18025 Teil 2 zu konzipieren (DIN 18030: Wohnungen der Kategorie A) und müssen über einen getrennten Wohn- und Schlafbereich verfügen.</p>	<p>Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 2 sind nicht eingehalten, die Anforderungen sind auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt nicht zu erfüllen.</p>	<p>Die Brüstungshöhe im Wohn- und Schlafrum sollte 60 cm betragen. Das Bad sollte in Anlehnung an DIN 18025 Teil 1 ausgeführt werden. Eine Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 m wird im Flur, der Küche und im Schlafzimmer vor einer Bettseite sowie vor dem Schrank empfohlen. Die lichte Türbreite sollte 90 cm betragen. Für die Küche und eventl. auch das Bad wären Fenster, gegebenenfalls zum Erschließungsbereich wünschenswert. Ein wohnungsinterner Abstellraum ist anzuraten.</p>
4.2 Ausstattung	<p>Jede Wohnung ist mit einem Notrufsystem mit Zugseil in Bad und Schlafzimmer bzw. Funkfinger sowie einem Telefonanschluss auszustatten</p>	<p>Es ist kein Notrufsystem vorhanden.</p>	<p>Die Wohnungseingangstüre sollte mit einem geteilten Schließzylinder, alle Räume mit Rauchmelder ausgestattet werden. Elektrisch zu betätigende Jalousien sind wünschenswert. Die Küchenzeilen sollten seitens des Bauträgers erbracht werden. Unterschränke mit Auszügen sowie eine Spülarmatur mit Brauseschlauch sind anzuraten. Die Fliesen in den Wohnungen sollen die Rutschhemmung R 9, im Duschbereich R 10 B aufweisen.</p>

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
5 Notwendige Gemeinschaftseinrichtungen	<p>Die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen sind nach DIN 18025 Teil 1 zu planen und auszuführen.</p>	<p>Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 1 sind nicht eingehalten, die Anforderungen sind auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt nicht zu erfüllen.</p>	
5.1	<p>Multifunktionsraum</p>	<p>Ein Raum für Vorträge, Versammlungen, Feiern muss im Haus oder max. in einer Entfernung von 200 m vorhanden sein.</p>	<p>Ein Multifunktionsraum fehlt.</p> <p>Der Multifunktionsraum sollte sich in der Anlage befinden und eine Größe von ca. 1,6 m² / WE, jedoch nicht kleiner als 30 m² aufweisen. Er sollte mit Tischen und Stühlen sowie Vortragsmedien (TV, Video, Beamer, Leinwand, Rednerpult) ausgestattet sein.</p>
5.2	<p>Gemeinschaftsküche</p>	<p>Ein Raum für gemeinsames Kochen und Backen muss bei Wohnanlagen mit mehr als ca. 40 Wohneinheiten im Haus oder max. in einer Entfernung von 200 m vorhanden sein.</p>	<p>Die Gemeinschaftsküche fehlt bei einer Anlage mit mehr als ca. 40 Wohneinheiten.</p> <p>Die Gemeinschaftsküche sollte sich in der Anlage befinden und eine Größe von ca. 0,4 m² / WE, jedoch nicht kleiner als 25 m² aufweisen. Sie sollte mit Küchenzeile, Tischen und Stühlen ausgestattet sein. Bei Anlagen < ca. 40 WE sollte dem Multifunktionsraum eine Teeküche angegliedert werden.</p>
5.3	<p>Sozialstation /Servicebüro</p>	<p>Räumlichkeiten für den Betreuungsträger müssen im Haus vorhanden sein.</p>	<p>Eine Sozialstation oder ein Servicebüro fehlen.</p> <p>Das Raumprogramm ist nach Rücksprache mit dem Betreuungsträger zu entwickeln (von 25 - 200 m²). Bei der Ausstattung sowie den erforderlichen Nebenräume ist die Arbeitsstättenverordnung zu beachten.</p>

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
5.4 Öffentliches Behinderten - WC	Ein für Bewohner und Besucher zugängliches WC nach DIN 18025 Teil 1 muss vorhanden sein	Eine WC-Anlage nach DIN 18025 Teil 1 fehlt.	Die WC-Anlage nach DIN 18025 Teil 1 sollte sich in räumlicher Nähe zu 5.1. u. 5.2 befinden.
5.5 Rollstuhlraum	Ein Rollstuhlraum mit Ladestation muss im Haus vorhanden sein	Ein Rollstuhlraum fehlt	Der Rollstuhlraum sollte eine Größe von ca. 0,35 m ² / WE, jedoch nicht kleiner als 12 m ² aufweisen
5.6 Wasch- und Trockenraum	Ein Wasch- und Trockenraum muss im Haus vorhanden sein.		Der Wasch- und Trockenraum sollte eine Größe von ca. 0,5 m ² / WE, jedoch nicht kleiner als 20 m ² aufweisen und mit Münzgeräten ausgestattet sein.
5.7 Fahrradraum			Der Fahrradraum sollte eine Größe von ca. 1,0 m ² / WE, jedoch nicht kleiner als 15 m ² aufweisen.
5.8 Hausmeisterraum			Der Hausmeisterraum sollte eine Größe von ca. 0,3 m ² / WE, jedoch nicht kleiner als 15 m ² aufweisen.
5.9 Müllräume			Der Müllraum sollte eine Größe von ca. 0,5 m ² / WE, jedoch nicht kleiner als 15 m ² aufweisen. Bei außenliegenden Müllhäusern sollten max. 30 m ungedeckter Fußweg bis zu einem Gebäudeeingang nicht überschritten werden.

	Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlungen
6	Empfohlene Gemeinschaftseinrichtungen			
6.1	Büro Hausverwaltung			Räumlichkeiten für die Hausverwaltung sollten sich im Haus befinden. Das Raumprogramm ist nach Rücksprache mit der Hausverwaltung zu entwickeln (ca. 45 m ²). Bei der Ausstattung sowie den erforderlichen Nebenräume ist die Arbeitsstättenverordnung zu beachten.
6.2	Pflegebäd			Ein Pflegebad (Bodenbelag Fliesen R 11 B) mit WC, Waschbecken und Pflegebadwanne incl. Patientenlift (ca. 15 m ²) sollte sich im Haus befinden, eine räumliche Nähe zu 6.3 ist wünschenswert.
6.3	Sauna / Wellnessbereich			Ein Sauna / Wellnessbereich ist wünschenswert.
7	Infrastrukturelle Einrichtungen	Die Notwendigkeit infrastruktureller Einrichtungen innerhalb der Wohnanlage ist abhängig von der Versorgung im Quartier (siehe Lagebeurteilung).	Es ist keine Versorgung der Bewohner in der Anlage oder im Quartier mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs gegeben.	Folgende Einrichtungen stellen eine gute Ergänzung des Wohnangebotes dar: Allgemeinarzt, Frisör, Tagescafe, Bäcker, Metzger/Imbiss, Physiotherapeut

Standard C – „Betreuungsträger“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Betreuungsträger			
1 Erfahrungen	Der Betreuungsträger muß in der Lage sein, Schwerstbehinderten-Pflege durchzuführen oder über die Möglichkeit verfügen, diese durch Kooperationspartner durchführen zu lassen.		Der Betreuungsträger ist eine gemeinnützige Organisation mit Erfahrungen in der Seniorenbetreuung, nachgewiesen durch ambulante Pflegedienste, Alten- und Pflegeheime, Besuchs- und Entlastungsdienste in der Region
2 Pflegestation		Die Pflegestation ist nur für den Zweck der Inbetriebnahme der Wohnanlage gegründet	
3 Ansprechpartner	Fester Ansprechpartner mit pädagogischer Qualifikation zur Erbringung von Beratungsleistungen, Angeboten der Freizeitgestaltung und Maßnahmen zur Förderung der Hausgemeinschaft		
4 Notrufplan	Abwicklung des Notrufs mit eigenen Mitarbeitern oder externen Diensten nach einem ausgearbeiteten Notrufplan		

Standard D – „Betreuungsverträge“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung	
Betreuungsvertrag				
1	<p>Vertrag zwischen Bauträger und Betreuungsträger</p>	<p>Der Betreuungsvertrag muss in ausgearbeiteter Form vor Beginn der Baumaßnahme vorliegen. Er muss unterscheiden zwischen der Betreuungspauschale (Grundleistungen) und Zusatzleistungen die gegen gesonderte Vergütung zu erbringen sind.</p>	<p>Es liegt kein Betreuungsvertrag zwischen Bauträger und Betreuungsträger vor.</p>	<p>Die Anlage ist fertiggestellt. Der Bauträger sichert dem Betreuungsträger für ein Jahr 80 % der Betreuungspauschale zu.</p>
2	<p>Vertrag zwischen Betreuungsträger und Eigentümer/Mieter</p>	<p>Der Betreuungsträger schließt mit jedem Bewohner (Eigentümer/Mieter) einer Wohnung in der Anlage, einen Betreuungsvertrag über die Grundleistungen ab, für die unabhängig von der Inanspruchnahme eine Pauschale zu leisten ist. Die Pauschale muss angemessen sein und vergleichbar mit Pauschalen anderer Wohnanlagen für „Betreutes Wohnen“ gleicher Qualität und Größe.</p>		
3	<p>Grundleistungen</p>	<p>Der Betreuungsvertrag enthält Grundleistungen</p>	<p>Es steht kein 24-h-Notruf zur Verfügung</p>	

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Betreuungsvertrag			
4 Zusatzleistungen	Der Betreuungsträger bietet darüber hinaus Leistungen gegen gesonderte Vergütung (Zusatzleistungen) an. Diese Leistungen werden vom Betreuungsträger entweder direkt mit dem jeweiligen Sozialleistungsträger (Pflegekasse, Krankenkasse usw.) abgerechnet oder andernfalls vom Betreuungsträger, dem Eigentümer/Mieter in Rechnung gestellt.		<ul style="list-style-type: none"> • Das gesamte Leistungsspektrum im Kranken- und Altenpflegebereich • medizinische Behandlungspflege • Medikamentennotdienste • Hauswirtschaftliche Hilfen (Wäschereinigung, Reinigungsdienste, Hausmeisterarbeiten in der Wohnung usw.) • Mahlzeitendienst; Versorgung in der Wohnung • Fahrt-, Begleit- und Betreuungsdienste (zum Arzt, Einkaufen, Behörden usw.) • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen, wie Konzerte, Theater, Kino, Vorträge mit externen Referenten, Reisen usw. • Vermittlung von anderen Dienstleistungen (Friseur, Nagelpflege, Krankengymnastik) • Antragsstellung bei den Krankenkassen/Pflegekassen Beantragung von Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz usw., zu regelmäßigen Zeiten, durch fachlich ausgebildetes Personal
5 Kooperationsverträge	Die Grenzen und die Intention des Betreuten Wohnens in der betreffenden Anlage werden ebenso eindeutig benannt wie Regelungen zur Beendigung des Betreuungsverhältnisses (Feststellung, Hilfen bei der Suche nach geeigneten Wohnformen) Es liegen Kooperationsverträge mit anderen Leistungserbringern (Kurzpflege, Pflegeheime) vor.	Es besteht kein 24-h-Notruf	

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Betreuungsvertrag			
6 Wahlmöglichkeit ambulanter Pflegedienste			Hinweis auf die Wahlmöglichkeit bei der Beauftragung ambulanter Pflegedienste
7 Vertragsbeginn	Der Vertragsbeginn/die Aufnahme des Angebots der Betreuungsleistungen ist exakt definiert.		

Standard E – „Teilungserklärung /Gemeinschaftsordnung“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Teilungserklärung / Gemeinschafts- eigentum			
1.1	Gemeinschaftseigentum (GE)	Das GE bleibt erhalten und zweckgebunden	Das GE wird aufgelöst und zweckentfremdet
1.2	Bildung von Sondereigentum (SE)	Die Nutzung dieser Räumlichkeiten wird für die Zwecke des „Betreuten Wohnens“ festgeschrieben	Es wird eigenständiges SE an den Räumlichkeiten gebildet, die vom Betreuungsträger für die Betreuung der Bewohner der Anlage benötigt werden.
1.3.1	Abschluss, Abwicklung, Aufrechterhaltung und Erneuerung des Vertrages mit dem Betreuungsträger	Abschluss, Abwicklung, Aufrechterhaltung und Erneuerung des Vertrages mit dem Betreuungsträger ist eine Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung der Wohnungseigentümer. Über diese Angelegenheiten beschließen nur die Eigentümer der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage.	
1.3.2	Kündigung des Betreuungsvertrages	Über die Möglichkeit einer Kündigung des Betreuungsvertrages durch die Wohnungseigentümer ist eine schriftliche Regelung in der Gemeinschaftsordnung zu treffen	

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Teilungserklärung / Gemeinschafts- eigentum			
1.4 Bauliche Veränderungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums		Bauliche Veränderungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sind nur insoweit zulässig, als die baulichen Vor- schriften für „Betreutes Wohnen“, so die Vorschriften der DIN 18024 und 18025 Teil I und II (mit den zulässigen Toleran- zen) in ihrer jeweiligen Fassung oder etwaige Nachfolgevorschriften auf Dauer sicher gestellt sind. Jegliche bauliche Veränderungen im Bereich des SE be- darf daher der Zustimmung der Eigen- tümerngemeinschaft – geregelt über den Verwaltervertrag.	
1.5 Baubeschreibung	Bestandteil der Teilungserklärung ist die Baubeschreibung. Diese muss die Stan- dards für barrierefreies, seniorengerech- tes Bauen, so die DIN 18024 und 18025, Teil I und II (gemäß den Standards D - Baukörper) verbindlich ausweisen und zwar für die gesamte Wohnanlage ein- schl. Außenanlagen.		

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Teilungserklärung / Gemeinschafts- eigentum			
1.6.1 Wohneigentum	Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Unterlassung von Maßnahmen und Handlungen des Wohnungseigentümers/Mieters verlangen, wenn sie zu einer Gefährdung der Zweckbestimmung der Gesamtanlage „Betreutes Wohnen“ führen können.		
1.6.2 Gemeinschaftsräume	Gleiches gilt für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Teileigentum), sowie für die vom Betreuungsträger erworbenen Funktionsräume, wenn diese für andere Zwecke als zur Aufrechterhaltung der Voraussetzungen für „Betreutes Wohnen“ genutzt werden sollen.	Gefährdung der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“	Aus diesem Grund bedarf jede Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, welche die Zustimmung zur Veräußerung im gesetzlich zulässigen Rahmen dann versagen darf, wenn durch die Veräußerung und die erkennbare Nutzungsabsicht durch den Erwerber eine Gefährdung der Zweckbestimmung der Gesamtanlage „Betreutes Wohnen“ nicht ausgeschlossen werden kann.

Standard F – „Wohnungskaufvertrag“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
<i>Wohnungs- kaufvertrag</i>			
1	Kaufpreisfälligkeit	Kaufpreisfälligkeit nur unter strikter Einhaltung der Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung	
2	Zusicherung der Standards	Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass das Gesamtobjekt den bei Vertragsabschluß aktuellen Mindestanforderungen der Standards der Bayerischen Stiftung für Qualität im Be- treuten Wohnen BSQBW e.V. entspricht und dass der Verkäufer für die Einhaltung dieser Vorgaben, sowie für die Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne des Kaufrechts haftet	
3	Abnahme des Gemeinschaftseigentums		Abnahme des Gemeinschaftseigentums und, sofern der Käufer wünscht, auch des Sondereigentums durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen des Bauwesens. Die diesbezüglichen Kosten sind im Kaufpreis inbegriffen

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
Wohnungs- Kaufvertrag			
4 Beginn der Leistungen des „Betreuten Wohnens“	Der Verkäufer muss dem Käufer zusichern, dass ab einem bestimmten Zeitpunkt der Betreuungsträger, unabhängig von der tatsächlichen Belegung der Wohnanlage, mit den Leistungen des "Betreuten Wohnens" beginnt, bzw. diese für die Bewohner vorhält		
5 Teilungserklärung	In den Kaufverträgen dürfen keine Vollmachten zu Gunsten des Verkäufers enthalten sein, die Teilungserklärung in den Punkten zu ändern, die vorher als wichtige Grundlagen in der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung niedergelegt sind. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ und die baulichen Maßnahmen.		
6 Vermietung	Die Vermietung erfolgt ausschließlich über die Hausverwaltung		

Standard G – „Wohnungseigentümer / Verwalter & Vermieter“

Thema	Mindestanforderungen	Ausschlusskriterium	Empfehlung
<i>Wohnungseigentümer / Verwalter & Vermieter</i>			
1	Verzicht auf ordentliches Kündigungsrecht	Der Wohnungseigentümer verzichtet bei der Vermietung seiner Wohnung auf sein ordentliches Kündigungsrecht; eine Berufung des Vermieters auf Eigenbedarf ist ausgeschlossen. Dem Mieter steht ein Kündigungsrecht gem. den gesetzlichen Bestimmungen zu	
2	Vertrag / Betreuungsträger	Im Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter bei Einzug, mit dem Betreuungsträger einen Vertrag über die Grundleistungen des Betreuungsträgers abzuschließen	
3	Anspruch wegen Eigenbedarf	Die Anmeldung/ Vermietung nach Eigenbedarf erfolgt über eine Liste, nach der freiwerdende Wohnungen an interessierte Eigentümer in der Reihenfolge ihrer Anmeldung vermittelt werden. Diese Liste führt der Verwalter.	