

Universität Wien

Mark Kahlenberg, LL.M. (Fordham)

Matrikel-Nr.: 01657699

Exposé

Titel der Dissertation:

**Betreutes Wohnen – Eine Betrachtung der Entstehungsgeschichte
bis zur Gegenwart:
Rechtliche Ausgestaltungen in Österreich und Deutschland**

Verfasser:

Mark Kahlenberg, LL.M. (Fordham)

Betreuer:

Uni.-Prof. Dr. iur. Christian Neschwara

Wien, Sommersemester 2018

Dissertationsgebiet: **Rechts- und Verfassungsgeschichte**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltliche Beschreibung des Dissertationsvorhabens | 3 |
| Forschungsfragen | 9 |
| Überblick über den Forschungsgegenstand und Forschungsmaterialien | 10 |
| Vorläufige Gliederung | 13 |
| Avisierter Zeitplan | 16 |
| Vorläufiges Literaturverzeichnis | 17 |

Inhaltliche Beschreibung des Dissertationsvorhabens

In ihrem ersten Teil setzt sich die Arbeit mit der Entstehungsgeschichte der Altenfürsorge auseinander, welche als Wegbereiter heutiger Altenpflegemodelle anzusehen ist. Das Spitalwesen hat seinen Ursprung im oströmischen Reich und verbreitete sich seit dem 4. Jahrhundert auch in Westeuropa. Unter Wahrung christlicher Grundsätze verfolgte es das Ziel, vornehmlich Alte, Arme, Kranke, Fremde sowie Waisen- und Findelkinder aufzunehmen. Zu Beginn wurden Spitäler vornehmlich von Kirchen und Klöstern geführt. Diesen schlossen sich in der Zeit der Kreuzzüge auch verschiedene Ritterorden an. Später wurden Spitäler auch vom wohlhabenden Bürgertum gegründet und nahmen vom 14. bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts eine wichtige Rolle im sozialen Leben des Mittelalters ein.

Spitäler wurden anfänglich meist in der Rechtsform der Stiftung gegründet und waren somit eine eigene Rechtsperson. Es bedurfte in der Regel der Mitwirkung des jeweiligen Landesherrn und der kirchlichen Obrigkeit, um das Stiftungsgeschäft rechtswirksam zu gestalten.

Die Armenfürsorge erfolgte nach der früheren christlichen Überzeugung unter dem Gesichtspunkt der guten Werke für das eigene Seelenheil. Nach der Reformation und den Lehren Martin Luthers sollte die Armenfürsorge hingegen einem sozialen Interesse und folglich der öffentlichen Wohlfahrt dienen. Dieses Umdenken führte zu einem erheblichen Rückgang der Spitalneugrundungen mit der Folge, dass die Lösung der hierdurch aufkommenden sozialen Probleme nunmehr von den Kirchen in die Städte und Gemeinden gedrängt wurde.

Das betreute Wohnen in seiner heutigen Ausprägung ist letztlich erst in der Moderne entstanden, findet aber mangels gesetzlich klarer Definition verschiedene rechtliche Ausprägungen. Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist gesetzlich weder festgelegt noch geschützt. Vielmehr ist er eine Sammelbezeichnung für verschiedene, leicht divergierende Wohnformen wie Service-Wohnen, Begleitetes Wohnen, Wohnen plus, Pflegewohnen, Beschutztes Wohnen und teilweise auch Seniorenresidenzen und -wohnstifte. Als juristischer „terminus technicus“ fand der Begriff „Betreutes Wohnen“ erstmals in den 70er Jahren seine Verwendung im Zusammenhang mit der Fürsorgeerziehung im Jugendstraf- und Jugenderziehungsrecht. Die jugendlichen Heimbewohner lebten zur Erlernung einer selbstständigen Lebensführung in ihrer eigenen Wohnung bei gleichzeitiger, meist nur

vorübergehender Betreuung nach Maßgabe des individuellen Bedarfs.¹ Der Begriff wandelte sich im Laufe der Zeit dahingehend, dass er später auf Wohn- und Erziehungseinrichtungen für geistig und körperlich Behinderte Anwendung fand². Beiden erwähnten Formen ist zu Eigen, dass das betreute Wohnen im Kern darauf abzielt, eigenständiges Wohnen bei Erhalt von Fürsorge und Betreuung zu fördern³.

Seit Ende der 80er Jahre bezeichnet „Betreutes Wohnen“ ein von der Immobilienwirtschaft entwickeltes Altenpflege- und -wohnkonzept. Die Senioren leben – gleich, ob als Mieter oder Eigentümer – in ihren eigenen Wohnungen unter Wahrung größtmöglicher Individualität und haben die Möglichkeit, im Falle entsprechenden Bedarfs auf ein meist umfangreiches Pflege- und Betreuungsprogramm zurückzugreifen.⁴ Der oben erwähnte Kern des betreuten Wohnens früherer Ausprägungen bleibt weiterhin gewahrt. Unter „Betreutes Wohnen“ ist folglich eine Wohnform unter Kombination zweier Komponenten zu verstehen: selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung mit der Zusicherung des Bereitstehens eines individuell abrufbaren Betreuungsangebots.

Um den Begriff „Betreutes Wohnen“ zu definieren bzw. zumindest rechtlich klarer abzugrenzen, sind zunächst die jeweiligen für das betreute Wohnen einschlägigen gesetzlichen Anwendungsbereiche zu betrachten und anhand des Begriffes „Heim“ die Struktur des betreuten Wohnens herauszuarbeiten⁵.

Eine heute – insbesondere in Deutschland – stark verbreitete Form betreuten Wohnens stellt z.B. die Eigennutzung einer Eigentumswohnung oder – als Kapitalanlagemodell – deren Vermietung an einen Berechtigten dar. Um den für das Funktionieren dieses Modells notwendigen rechtssicheren Rahmen zu schaffen, kommt es im Wesentlichen auf die richtige Ausgestaltung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung an, weshalb das Wohnungseigentumsrecht für das betreute Wohnen von maßgeblicher Bedeutung ist. Das Wohnungseigentumsgesetz kann sowohl in Österreich als auch in Deutschland – knapp gefasst – als erforderliche Reaktion auf die nach dem Zweiten Weltkrieg in beiden Ländern vorherrschende Wohnungsnot betrachtet werden. Bis dahin war echtes Stockwerkseigentum (oder gar Wohnungseigentum nach dem heutigen Rechtsverständnis) als eigenes Rechtsinstitut weder von den Vorschriften des ABGB noch von denen des BGB und auch von

¹ Forst, RNotZ 2003, S. 293; Heinemann, MittBayNot 2002, S. 69.

² Heinemann, MittBayNot 2002, S. 69.

³ Forst, RNotZ 2003, S. 293.

⁴ Forst, RNotZ 2003, S. 293; Heinemann, MittBayNot 2002, S. 69; Saup, S. 12.

⁵ Thier, NZM 2003, S. 264.

den Vätern beider Gesetzeswerke nicht vorgesehen (str.). So stellte z.B. der österreichische OGH bereits Mitte des 19. Jahrhunderts fest, dass die materielle Teilung eines Gebäudes aufgrund rechtlicher Unmöglichkeit mit der Unteilbarkeit eines Hauses im Widerspruch stehe⁶. Auch die dritte Teilnovelle zum ABGB konnte an dieser Auffassung nichts ändern. So zwang die Neufassung des § 878 f. ABGB zu einer dogmatischen Differenzierung zwischen rechtlicher und physischer Unmöglichkeit, entfaltete jedoch keine praktische Auswirkung auf die Umsetzung des Stockwerkseigentums⁷. Lediglich die Einführung des § 297a ABGB und der damit verbundene Durchbruch des Grundsatzes „superficies solo cedit“ kann als Wegbereiter späterer Rechtsfortbildung gesehen werden, ohne jedoch einen unmittelbaren Einfluss auf das Stockwerkseigentums auszuüben⁸. Im Ergebnis wird damit festzuhalten sein, dass die frühen Formen des Stockwerkseigentums vor der Einführung der Wohnungseigentumsgesetze in den Nachkriegsjahren wohl kaum bis keinen Einfluss auf damalige Altenpflegemodelle hatten. Die damit verbundenen Fragen seiner Entstehung und Relevanz für die Altenpflege sind im zweiten Teil der Arbeit dargestellt.

Im dritten Teil der Arbeit wird darzustellen sein, dass durch sachenrechtliche Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung und schuldrechtliche Zweckbestimmungen in der Gemeinschaftsordnung der Bestand des betreuten Wohnkonzepts sowie sein Ablauf langfristig gesichert werden müssen. Durch solche verpflichtenden Zweckbestimmungen werden die Wohnungseigentümer auch nicht unangemessen benachteiligt. Mit Blick auf die Interessen sowohl der Bewohner als auch des jeweiligen Pflegedienstes ist die Einräumung zu leichter Änderungsmöglichkeiten der Zweckbestimmungen abzulehnen. Um auf einzelne Härtefälle besser reagieren zu können, ist es jedoch denkbar, zumindest eine eingeschränkte Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen, die es einem einzelnen Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt, seine Wohnung für eine gewisse Zeit auch entgegen der Zweckbestimmung nutzen zu können.

Das Betreuungsunternehmen ist für seine Pflegeleistungen auf Räumlichkeiten angewiesen. Eine dingliche Zuweisung an den Betreuungsunternehmer ist jedoch abzulehnen, da er seine Eigentümerposition zur Durchsetzung seiner wirtschaftlichen Interessen ge- bzw. missbrauchen könnte. Für die Pflegeleistungen notwendige Räumlichkeiten sollten als

⁶ Kohl, S. 80 f.

⁷ S. hierzu Kohl, S. 80.

⁸ Vgl. hierzu Kohl, S. 175.

Gemeinschaftseigentum je nach vertraglicher Vereinbarung an den Pflegedienst vermietet oder diesem unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden.

Dem Bauträger ist zu raten, bereits in der Gemeinschaftsordnung ein gewisses Leistungsspektrum bzw. Mindestangebot der Pflegeleistungen und seine Qualität festzuschreiben und das in der Wohnanlage tätige Betreuungsunternehmen zu seiner Einhaltung zu verpflichten. Da in der Gemeinschaftsordnung niedergelegte Bestimmungen den Pflegedienst mangels Mitgliedschaft in der Gemeinschaft nicht unmittelbar binden, können Pflichten des Pflegedienstes nur statuiert werden, indem die Wohnungseigentümer zur Aufnahme dieser Pflichten in den Betreuungsvertrag verpflichtet werden. Des Weiteren muss der Bauträger den Betreuungsunternehmer bereits im ersten Betreuungsvertrag dazu verpflichten, mit sämtlichen Bewohnern, Wohnungseigentümern oder der gesamten Gemeinschaft zu kontrahieren.

In der Gemeinschaftsordnung kann bestimmt werden, dass die Nutzung der betreuten Wohnungen nur einem bestimmten Personenkreis vorbehalten bleibt, welcher gewisse Voraussetzungen wie z.B. ein Mindestalter oder einen bestimmten Grad an Pflegebedürftigkeit aufweist. Dies ist auch mit den Grundsätzen der Gleichbehandlung vereinbar. Im Falle der Nichterfüllung wären die Eigentümer zur Vermietung oder Überlassung ihrer Wohnung an eine berechtigte Person verpflichtet. Des Weiteren sollten sämtliche Wohnungseigentümer verpflichtet werden, mit dem Pflegedienst zu kontrahieren. Ein solcher Kontrahierungszwang ist z.B. laut der Rechtsprechung des BGH für einen Zeitraum von je max. zwei Jahren zulässig. Im Falle einer für alle geltenden Kontrahierungspflicht kann auf die Festschreibung persönlicher Voraussetzungen verzichtet werden, da dem Betreuungsunternehmer seine Kalkulationsgrundlage infolge der Abnahmepflicht für die Grundleistungen durch sämtliche Bewohner erhalten bleibt.

Schließlich empfiehlt sich auch die Aufnahme einer Verwalterzustimmung zur Veräußerung, Vermietung und Nutzungsänderung zum Zwecke der Wahrung des betreuten Wohnkonzepts. Der Verwalter überwacht damit die Einhaltung der Kontrahierungspflicht und die zweckentsprechende Nutzung der Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten.

Der letzte Teil der Arbeit setzt sich mit der in Österreich am häufigsten verbreiteten Form des betreuten Wohnens auseinander. In Österreich hat die in Deutschland bereits seit Langem angewendete wohnungseigentumsrechtliche Ausgestaltung nur eine vernachlässigbare Verbreitung gefunden. Bewohner betreuter Wohnanlagen mieten sich in

der Regel in eine betreute Wohnanlage ein mit der Folge, dass das Verhältnis zwischen dem Betreiber der betreuten Wohnanlage und dem Bewohner vornehmlich mietrechtlich ausgestaltet ist. Dem Mieter steht immer der Vermieter als Vertragspartner gegenüber. Nicht entscheidend ist dabei, ob der Mieter mit einem einheitlichen Vertragswerk über betreutes Wohnen konfrontiert wird oder zum Pflegedienst ein selbständiges Vertragsverhältnis unterhält. Zu empfehlen ist allerdings unbedingt die Aufnahme einer Vertragskoppelung dahingehend, dass der Mieter Miet- und Betreuungsvertrag nur einheitlich abschließen und beenden kann.

Die Befristung eines Mietverhältnisses ist nur in den seltensten Fällen zulässig, so dass ein in der Regel unbefristet geschlossenes Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden kann. Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter setzt ein berechtigtes Interesse voraus. Hierunter fallen insbesondere verschiedene Formen der Verletzung vertraglicher Pflichten. Dem Mieter ist infolge der Vertragskoppelung bewusst, dass er dem Vermieter gegenüber nicht nur in der Pflicht steht, in den Betreuungsvertrag einzutreten, sondern auch die sich hieraus ergebenden Vertragspflichten einzuhalten, um einen reibungslosen Ablauf des betreuten Wohnkonzepts zu gewährleisten. Die Einhaltung der aus dem Betreuungsvertrag herrührenden Pflichten liegt somit auch im Interesse des Vermieters und ist zumindest als vertraglich geschuldete Nebenpflicht zu qualifizieren mit der Folge, dass das berechtigte Interesse des Pflegedienstes dem berechtigten Interesse des Vermieters gleichzusetzen ist.

Zur Umsetzung des betreuten Wohnkonzepts, müssen Vermieter und Pflegedienst – sofern diese auseinanderfallen – die Kündigung daher gemeinschaftlich aussprechen, wenn der Pflegedienst auch nur allein hierzu berechtigt wäre. Tatbestände, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigen würden, können im Falle besonderer Schwere auch sogleich eine außerordentliche Kündigung zulassen.

Soziale Härtegründe können eine an sich gerechtfertigte Kündigung oder die Vollstreckung eines Räumungsurteils abwehren. In der Praxis des betreuten Wohnens bedeutet dies, dass ein Mieter, der 80 Jahre und älter ist, seit mindestens 15 Jahren in seiner Wohnung lebt – d.h. mit ca. 65 Jahren eingezogen ist – und zusätzlich noch altersspezifische Beschwerden aufweist, gute Chancen hat, mit einem Rechtsmittel Erfolg zu haben. Bei der Kündigung durch den Mieter ergeben sich im betreuten Wohnen kaum Besonderheiten.

Sollten der Betreiber der betreuten Wohnanlage und der Pflegedienst nicht identisch sein, unterliegt das Mietverhältnis zum Pflegedienst dem Gewerberaummietrecht. Eine

isolierte Kündigung des Betreuungsvertrages wirkt sich unmittelbar auf das Gewerberaummietverhältnis aus und entzieht diesem die Vertragsgrundlage. Infolge der Vertragskoppelung müssen Miet- und Betreuungsvertrag grundsätzlich einheitlich gekündigt werden.

Forschungsfragen

1. Wie sahen die Anfänge der Altenpflege aus und wie haben sich die ursprünglichen Altenpflegemodelle im Laufe der Jahrhunderte bis heute entwickelt?
2. Wie waren die ersten Formen der Altenpflege rechtlich ausgestaltet?
3. Welche historischen Faktoren führten zur Entstehung des Wohnungseigentumsrechts in Österreich und Deutschland?
4. Wann und in welcher Form fand das Stockwerks- bzw. Wohnungseigentumsrecht Einzug in die Problematik der Altenpflege?
5. Wie sind moderne, in Deutschland gebräuchliche Altenpflegemodelle in der Ausformung des Betreuten Wohnens rechtlich aufgebaut und mit welchen rechtlichen Instrumenten werden die Interessen der Beteiligten gewahrt?
6. Wie sind moderne, in Österreich gebräuchliche Altenpflegemodelle in der Ausformung des Betreuten Wohnens rechtlich aufgebaut und mit welchen rechtlichen Instrumenten werden die Interessen der Beteiligten gewahrt?
7. Gab es in der Vergangenheit bereits Versuche, betreutes Wohnen gesetzlich zu definieren? Wie sollte eine heutige Begriffsdefinition aussehen?

Überblick über den Forschungsgegenstand und Forschungsmaterialien

Forschungsgegenstand

Den ersten großen Forschungsgegenstand der Arbeit stellt die Betrachtung zweier (rechts-)historischer Entwicklungsstränge dar, die erst in der Moderne zueinander in Verbindung treten und sich gegenseitig ergänzen.

In seinem ersten Teil hat die Arbeit die Entstehungsgeschichte der Altenpflege zum Gegenstand. Immobilienrechtliche Aspekte treten hierbei in den Hintergrund. Neben gesellschaftspolitischen Veränderungen sollen jedoch auch die jeweils angewandten rechtlichen Strukturen betrachtet und zum Gegenstand der Bearbeitung gemacht werden. Räumlich ist die Forschung auf den geographischen Bereich Mitteleuropas konzentriert. Hiervon abgetrennt hat der zweite Teil der Arbeit die Entstehungsgeschichte des Wohnungseigentumsrechts – ausgehend vom Stockwerkseigentum – in Österreich und Deutschland zum Gegenstand der Bearbeitung. Von Interesse wird hierbei auch die Frage sein, ob und in welcher Form frühe Formen des Stockwerks- und Wohnungseigentums sich bereits auf die Altenpflege auswirkten.

Diese beiden Themenkomplexe wurden bereits grundsätzlich erforscht und untersucht und sind mit Literatur unterlegt. Ziel der Bearbeitung ist jedoch nunmehr, die Verbindung der beiden Themenkomplexe zueinander herzustellen und etwaige Einflüsse aufeinander herauszuarbeiten und darzustellen.

Der zweite große Forschungsgegenstand der Arbeit konzentriert sich im Wesentlichen auf die rechtliche Ausgestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung betreuter Wohnanlagen. Der Forschungsgegenstand liegt somit eindeutig im wohnungseigentumsrechtlichen Bereich.

Betreutes Wohnen wurde in den 1980er Jahren etabliert und entwickelte sich bis heute zu einer anerkannten Wohnform für ältere Menschen mit der Möglichkeit, im Alter gepflegt zu werden. Die fehlende rechtliche Konturierung führte dazu, dass sich in den vergangenen Dekaden verschiedene divergierende Konzepte des betreuten Wohnens herausgebildet haben, die die heutige Einteilung erheblich erschweren. Betreutes Wohnen tangiert in seinen unterschiedlichen Formen der Ausgestaltung eine Vielzahl von Rechtsgebieten und stößt daher unvermeidlich an vielen Punkten auf rechtliche Unsicherheiten. Aus diesen Gründen ist der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung unbedingt gehalten, für weitere Rechtsklarheit

zu sorgen, um diesem erfolgreichen Altenwohnkonzept die Möglichkeit zu geben, sich weiterhin zu etablieren.

Die rechtliche Ausgestaltung betreuten Wohnens wird in der – insbesondere deutschen – Literatur vermehrt behandelt und war auch Gegenstand höchstrichterlicher Rechtsprechung. Trotz der stets zunehmenden Bedeutung dieser Wohnform sind die Autoren einschlägiger Werke in der Regel als Praktiker einzustufen, deren Ausführungen das Ziel verfolgen, den Bauträgern und Initiatoren betreuter Wohnanlagen praktische Handlungsempfehlungen an die Hand zu geben. Auch wenn das gegenständliche Dissertationsvorhaben vielleicht auch als Praxisleitfaden dienen könnte, sieht es sein Forschungsziel jedoch vornehmlich darin, die rechtliche Ausgestaltung des betreuten Wohnens – vermutlich erstmalig – aus der wissenschaftlichen Perspektive zu betrachten und dogmatisch zu analysieren. Aufgrund der hohen praktischen Relevanz, soll natürlich auch der Praxisbezug nicht gänzlich ausgeklammert werden.

Abschließend erhält die Arbeit auch einen rechtsvergleichenden Forschungsaspekt, sollten Gesetzesunterschiede zwischen Österreich und Deutschland zu einer unterschiedlichen Ausgestaltung des betreuten Wohnens zwingen.

Forschungsmaterialien

Der erste Teil der Arbeit wird sich vornehmlich mit rechtshistorischen Werken befassen. Außerdem wird rechtspolitische und rechtsdogmatische Literatur gesichtet, analysiert und in die Darstellung einfließen, um die rechtspolitischen Hintergründe sowie die Ansichten und Überzeugungen der Gesellschaft in der jeweiligen Zeit veranschaulichen zu können, da sich diese maßgeblich auf die verschiedenen Ausprägungen zeitgenössischer Altenpflegemodelle auswirkten.

Im weiteren Verlauf der Arbeit, insbesondere in den Abschnitten über die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts, werden parlamentarische Quellen sowie Literatur herangezogen, welche Einblicke in die entsprechenden Gesetzesentwürfe, rechtspolitischen Initiativen, Regierungspläne etc., die im Beobachtungszeitraum Rechtssetzungsprozesse beeinflusst haben. Dabei soll insbesondere den dabei zutage getretenen (rechts-)politischen Hintergründen Aufmerksamkeit geschenkt werden, soweit sie für die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts von Bedeutung waren.

Der letzte Teil der Arbeit wird sich maßgeblich auf rezente sowie aktuelle Kommentarliteratur, Aufsätze sowie Rechtsprechung stützen, um die wohnungseigentumsrechtliche Ausformung des betreuten Wohnkonzepts als Altenpflegemodell in Österreich und Deutschland herauszuarbeiten. Hierbei wird auch rechtsvergleichende Literatur heranzuziehen sein, sollten Gesetzesunterschiede zwischen den beiden genannten Ländern zu einer unterschiedlichen Ausgestaltung des betreuten Wohnens zwingen.

Vorläufige Gliederung

Einleitung (Forschungsfragen / Forschungsstand, methodische Fragen)

Teil 1: Einführung in die Thematik und die historischen Hintergründe

§ 1 Zur Thematik des betreuten Wohnens

A) Die Entstehungsgeschichte der Altenpflege und der Weg zur richtigen Wohnform im Alter

I. Ältere Formen der Altenpflege im Mittelalter und der Neuzeit

II. Alternative Wohn- und Betreuungsformen

B) Betreutes Wohnen als bevorzugte Wohn- und Betreuungsform in der Moderne

I. Markanter demographischer Wandel

II. Neue Formen der Altenpflege: Betreutes Wohnen

1. Interessenkonflikte

2. rechtliche Problemkreise

§ 2 Rechtliche Ausgestaltung des betreuten Wohnens

A) Rechtliche Ausgestaltung der Altenpflegemodelle in älterer Zeit – neuzeitliche Versuche zur rechtlichen Konturierung betreuten Wohnens

B) Begriffliche Festlegung

I. Ältere Definitionsversuche

II. Moderne Begriffsdefinition

Teil 2: Stockwerks- und Wohnungseigentumsrecht und sein Einfluss auf Altenpflegemodelle

§ 3 Entstehungsgeschichte des Wohnungseigentumsrechts

A) Das Stockwerkseigentum als Wurzel des Wohnungseigentumsrechts: Entwicklungen in Österreich: Seine Grundlagen in ABGB sowie im Laufe der anschließenden Rechtsentwicklung

B) Entwicklungen in Deutschland auf Grundlage des BGB

C) Die Entstehung des Wohnungseigentumsrechts in Österreich und Deutschland

§ 4 Der Einzug des Wohnungseigentumsrechts in die Altenpflege

A) Der Einfluss des Stockwerkseigentums auf frühere Altenpflegemodelle vor Schaffung von Wohnungseigentum

B) Wohnungseigentumsrecht als Grundlage betreuten Wohnens in der Gegenwart

Teil 3: Die gegenwärtige rechtliche Ausgestaltung betreuter Wohnanlagen in Deutschland mit wohnungseigentumsrechtlicher Prägung

§ 5 Zweckbestimmungen und ihre Umsetzung in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

A) Zweckbestimmungen

I. Zielsetzung einer Zweckbestimmung im betreuten Wohnen

II. Arten und Formen von Zweckbestimmungen

B) Anforderungen an die in Altenpflege betreuten Bewohner

I. Beschränkung des Bewohnerkreises aufgrund persönlicher Eigenschaften

II. Vermietungs- und Überlassungspflichten

III. Pflicht zur Kontrahierung mit dem Pflegedienstanbieter

C) Eingliederung des Pflegedienstanbieters

I. Zuweisung und Überlassung von Räumlichkeiten an den Pflegedienstanbieter

II. Festlegung der Pflichten des Pflegedienstanbieters

§ 6 Ausnahmen und Änderungen der Zweckbestimmung

I. Rechtliche Ausgangslage

II. Öffnungsklauseln und sonstige Ausnahmen von der Zweckbestimmung

Teil 4: Die gegenwärtige rechtliche Ausgestaltung betreuter Wohnanlagen in Österreich mit mietrechtlicher Prägung

§ 7 Der Einfluss der Teilnovellen zum ABGB auf den Mieterschutz

I. Der Mieterschutz im ABGB

II. Die drei Mieterschutzverordnungen bis 1918

§ 8 Anwendbarkeit des Mietrechts im Rahmen der Vermietung beim betreuten Wohnen

A) Typenverschmelzungsvertrag und anwendbares Recht

B) Vertragsabschluss

I. Parteien

II. Inhalt

C) Vertragsbeendigung

I. Vermieter

II. Mieter

D) Mietverhältnis zum Pflegedienst

I. Rechtliche Einordnung

II. Rechtliche Behandlung

Zusammenfassung und Ergebnisse

Verzeichnisse (Abkürzungen, Quellen und Literatur)

Avisierter Zeitplan

| Voraussetzung | Bezeichnung | Semester | Status |
|---------------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Seminar im Dissertationsfach | Rechts- und Verfassungsentwicklung im Ersten Weltkrieg; Thema: Reformen im Bereich des Justizrechts im Ersten Weltkrieg; Neuerungen im Sachenrecht: Stockwerkseigentum und Miete | SoSe 2017 | abgeschlossen |
| Präsentationsseminar des Instituts | Vorstellung des Dissertationsvorhabens | SoSe 2018 | abgeschlossen |
| Recherchearbeit | Auswahl und Sichtung relevanter Literatur | Beginn WiSe 2016 | weitgehend abgeschlossen |
| Dissertation | Abfassung der wissenschaftlichen Arbeit | SoSe 2017 – WiSe 2019 | in Bearbeitung |
| Defensio | Abschluss des Dissertationsvorhabens | WiSe 2019 / SoSe 2020 | noch offen |

Aufgrund erbrachter Studienleistungen außerhalb des regulären juristischen Studiums an diversen ausländischen Universitäten (u.a. Université de Genève/Schweiz sowie an der Fordham University New York/USA) besteht die Möglichkeit der Anrechnung von bereits erbrachter Leistungen auf die übrigen Voraussetzungen des Promotionsstudiums an der Universität Wien.

Vorläufiges Literaturverzeichnis

Artner Stefan / Kohlmaier Katharina, Praxishandbuch Immobilienrecht: Alle relevanten juristischen und steuerlichen Themen. Verständlich aufbereitete Antworten auf Fragen der täglichen Praxis, Linde Verlag, Wien 2014

Bärmann Johannes, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 13. Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2015

Bärmann Johannes / Seuß Hanns (Herausgeber Drasdo Michael), Praxis des Wohnungseigentums, 7. Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2017

Baltl Hermann / Kocher Gernot, Österreichische Rechtsgeschichte, 8. Aufl., Leykam-Verlag, Graz 1995

Barta Heinz / Lehne Christine / Niedermayr Monika / Schennach Martin, Kontinuität im Wandel, 200 Jahre ABGB (1811-2011), innsbruck university press, 1. Aufl., Innsbruck 2012

Becker Matthias / Ott Andreas / Suilmann Martin, Wohnungseigentum, 3. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln 2015

Begon Sabine, De Iure Hospitalium. Das Recht des deutschen Spitals im 17. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung der Abhandlungen von Ahasver Fritsch und Wolfgang Adam Lauterbach, Tectum Verlag, Marburg 2002

Brauneder Wilhelm, Europäische Privatrechtsgeschichte, Böhlau Verlag, Wien 2014

Brauneder Wilhelm, Österreichische Verfassungsgeschichte, 11. Aufl., Manz Verlag, Wien 2009

Burmeister Julian / Dinter Katharina, Die Heimgesetzgebung der Bundesländer – Ein Rechtsvergleich, NVwZ 2009, S. 628

Burmeister Julian / Gaßner Max Theo / Melzer Ruprecht / Müller Christian, Bayerisches Pflege- und Wohnqualitätsgesetz Kommentar, 2. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2015

Cordes Albrecht / Haferkamp Hans-Peter / Lück Heiner / Werkmüller Dieter / Schmidt-Wiegand Ruth (ab 9. Lieferung) / Bertelsmeier-Kierstals Christa, Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG) (soweit nicht anders angegeben, jeweils die letzte Bearbeitung des Teilbands), Erich Schmidt Verlag, Berlin

Dölemeyer Barbara, Der Einfluss des ABGB auf Deutschland – Das ABGB in der Zeit vor der Gründung des Deutschen Reichs, erschienen in **Berger Elisabeth**, Österreichs Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Eine europäische Privatrechtskodifikation, Band III, Das ABGB außerhalb Österreichs, Schriften zur Europäischen Rechts- und Verfassungsgeschichte, Duncker & Humblot, Berlin 2010

Dölemeyer Barbara, Österreich – Die drei Teilnovellen zum ABGB (1914-1916), erschienen in **Coing Helmut**, Handbuch der Quellen und Literatur der neueren europäischen Privatrechtsgeschichte, Dritter Band, Zweiter Teilband, Verlag C. H. Beck, München 1982

Drasdo Michael, Betreutes Wohnen in der Immobilienverwaltung, NJW-Spezial 2007, S. 193

Drasdo Michael, „Betreutes Wohnen“ in Form von Wohnungseigentum, NJW-Spezial 2007, S. 98

Drossbach Gisela, Hospitäler in Mittelalter und Früher Neuzeit. Frankreich, Deutschland, Italien. Eine vergleichende Geschichte, Oldenbourg Verlag, München 2006

Feil Erich / Friedl Harald / Bayer Reinhard, WEG Wohnungseigentumsgesetz: Kommentar mit Mustersammlung, Linde Verlag, Wien 2014

Fenyves Attila / Kerschner Ferdinand / Vonkilch Andreas, Großkommentar zum ABGB – Klang Kommentar (soweit nicht anders angegeben, jeweils die letzte Bearbeitung des Teilbands), Verlag Österreich, Wien

Floßmann Ursula / Kalb Herbert / Neuwirth Karin, Österreichische Privatrechtsgeschichte, 7. Aufl., Verlag Österreich, Wien 2014

Forst Stephan, Betreutes Wohnen in der notariellen Praxis, RNotZ 2003, S. 293

Fussek Claus / Schober Gottlob, Im Netz der Pflegemafia – Wie mit menschenunwürdiger Pflege Geschäfte gemacht werden, 3. Auflage, Verlag C. Bertelsmann, München 2008

Hannig Uwe, „Betreutes Wohnen“ unter staatlicher Kuratel?, NZM 2000, S. 1114

Hausmann Till / Vonkilch Andreas, Österreichisches Wohnrecht – WEG, Kommentare der Rechtswissenschaften, 4. Aufl., Verlag Österreich, Wien 2017

Heinemann Jörn, „Betreutes Wohnen“ in der Form des Wohnungs- und Teileigentums, MietRB 2013, S. 363

Heinemann Jörn, „Betreutes Wohnen“ und notarieller Gestaltungsbedarf – zugleich eine kritische Betrachtung zur Neufassung des Heimgesetzes, MittBayNot 2002, S. 69

Hofmeister Herbert, Die österreichische Rechtsgeschichte und die tägliche Rechtspraxis, erschienen in **Faußner Hans Constantin / Kocher Gernot / Valentinitich Helfried**, Die Österreichische Rechtsgeschichte, Standortbestimmung und Zukunftsperspektiven, Grazer Rechts- und Staatswissenschaftliche Studien Band 47, Leykam-Verlag, Graz 1991

Hoke Rudolf, Österreichische und Deutsche Rechtsgeschichte, 2. Aufl., Böhlau Verlag, Wien 1992

Illedits Alexander / Illedits-Lohr Karin, Das Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten nach WEG 2002, BTVG-Novelle 2008, Wohnrechtsnovelle 2009, 4. Aufl., LexisNexis Verlag, Wien 2010

Jaeger Friedrich, Enzyklopädie der Neuzeit (soweit nicht anders angegeben, jeweils die letzte Bearbeitung des Teilbands), J. B. Metzler Verlag, Stuttgart

Jennißen Georg, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 5. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln 2017

Kahlen Hermann, „Betreutes Wohnen“ in der Eigentumswohnung, ZMR 2007, S. 671

Kletecka Andreas, WEG 2002. Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Wohnungseigentums-Begleitgesetz 2002 mit Anmerkungen und Materialien, Verlag Österreich, Wien 2002

Klie Thomas, Ausgestaltung des Anwendungsbereiches des Heimgesetzes – Konsequenzen und Perspektiven für die Praxis, In: Deutsches Zentrum für Altersfragen: Betreutes Wohnen und Wohnen im Heim – Rechtliche Aspekte, Expertisenband 5 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Campus Verlag, Frankfurt a. M. 1998

Kohl Gerald, Stockwerkseigentum, Geschichte, Theorie und Praxis der materiellen Gebäudeteilung unter besonderer Berücksichtigung von Rechtstatsachen aus Österreich, Duncker & Humblot, Berlin 2007

Kohl Gerald / Neschwara Christian / Olechowski Thomas / Reiter-Zatloukal Ilse / Schennach Martin P., Arbeitsgemeinschaft Österreichische Rechtsgeschichte, Rechts- und Verfassungsgeschichte, 3. Aufl., Facultas Verlag, Wien 2014

Kolmasch Wolfgang, Das Wohnungseigentumsgesetz nach der Wohnrechtsnovelle 2006, 2. Aufl., LexisNexis Verlag, Wien 2006

Koziol Helmut / Bydlinski Peter / Bollenberger Raimund, ABGB – Kurzkomentar, 5. Aufl., Verlag Österreich, Wien 2017

Kundert Werner, Österreich – Einzelgesetzgebung, erschienen in **Coing Helmut**, Handbuch der Quellen und Literatur der neueren europäischen Privatrechtsgeschichte, Dritter Band, Zweiter Teilband, Verlag C. H. Beck, München 1982

Lenk Friederike, Wohnungseigentum: Kommentar – Anträge – Entscheidungen, Verlag Österreich, Wien 2010

Markl Christian, WEG. Wohnungseigentumsgesetz 2002, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Graz 2002

Mayer-Maly Theo, Länderbericht Österreich, Die Auswirkungen des Allgemeinen Teils des deutschen BGB auf das österreichische Privatrecht, insbesondere die höchstrichterliche Rechtsprechung, erschienen in **Staudinger Julius von**, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 100 Jahre BGB – 100 Jahre Staudinger, Beiträge zum Symposium 1998, Verlag Walter de Gruyter, Berlin 1999

Mentschl Josef, Wohnungseigentum – Geschichte und Gegenwart, Verlag Österreich, Wien 2013

Michel Lutz H. / Schlüter Thomas, Handbuch Betreutes Wohnen – Wohnen und Dienstleistungen für ältere Menschen, Verlag C. H. Beck, München 2012

Munzig Jörg, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, 2. Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2008

Niedenführ Werner / Vandenhouten Nicole, Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 12. Auflage, Deutscher Anwaltverlag, Bonn 2017

Palandt Otto, Bürgerliches Gesetzbuch Kurzkommentar, 77 Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2018

Palten Guntolf, Wohnungseigentumsrecht: Erläuterungen und Rechtsprechung, 3. Aufl., Manz Verlag, Wien 2003

Pauly Holger, Betreutes Wohnen – notwendige Problembewältigung einer neuen Wohnform, ZMR 2008, S. 864

Prader Christian, Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz, 4. Aufl., Manz Verlag, Wien 2015

Rapp Manfred, Betreutes Wohnen in der notariellen Praxis, Notar (Monatsschrift für die gesamte notarielle Praxis) 2013, S. 359

Reicke Siegfried, Das deutsche Spital und sein Recht im Mittelalter, Rodopi Verlag, Stuttgart 1970

Säcker Franz Jürgen / Rixecker Roland / Oetker Hartmut, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2018

Saup Winfried, Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie – Band 1, Verlag für Gerontologie Alexander Möckl, Augsburg 2001

Scheutz Martin / Sommerlechner Andrea / Weigl Herwig / Weiß Alfred Stefan, Europäisches Spitalwesen. Institutionelle Fürsorge in Mittelalter und Früher Neuzeit, Oldenbourg Verlag, München 2008

Scheutz Martin / Sommerlechner Andrea / Weigl Herwig / Weiß Alfred Stefan, Quellen zur europäischen Spitalgeschichte in Mittelalter und Früher Neuzeit, Oldenbourg Verlag, München 2010

Scheutz Martin / Weiß Alfred Stefan, Spital als Lebensform, Österreichische Spitalordnung und Spitalinstruktionen der Neuzeit, Böhlau Verlag, Wien 2015

Schlosser Hans, Neuere Europäische Rechtsgeschichte, Grundrisse des Rechts, 2. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2014

Schubert Werner, Der Einfluss des ABGB auf Deutschland – Das ABGB in den Gesetzgebungsarbeiten des Deutschen Reiches (1873-1944), erschienen in **Berger Elisabeth**, Österreichs Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Eine europäische Privatrechtskodifikation, Band III, Das ABGB außerhalb Österreichs, Schriften zur Europäischen Rechts- und Verfassungsgeschichte, Duncker & Humblot, Berlin 2010

Spitzer Ingeborg, Kirchliches Spitalwesen in Österreich, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main 2010

Stampfer Michael, Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich, Österreichische rechtswissenschaftliche Studien Band 27, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 1995

Staudinger Julius von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen (soweit nicht anders angegeben, jeweils die letzte Bearbeitung des Teilbands), Verlag Walter de Gruyter, Berlin

Thier Uwe, Rechtliche Rahmenbedingungen für Einrichtungen des Betreuten Wohnens, NZM 2003, S. 264

Thun Nils, Die rechtsgeschichtliche Entwicklung des Stockwerkseigentums, Ein Beitrag zur deutschen Privatrechtsgeschichte, Juristische Schriftenreihe Band 96, LIT Verlag, Hamburg 1997

Vogel Anne, Analytischer Vergleich des deutschen und österreichischen Wohnungseigentumsgesetzes aus Sicht einer WEG-Verwaltung, GRIN Verlag, München 2010