

# Alles, was Recht ist

## Was ist der Unterschied zwischen WG und Heim?

Dr. Lutz H. Michel FRICS  
Rechtsanwalt und Chartered Surveyor

Mitglied wiss. Beirat DIS Institut für ServiceImmobilien GmbH  
Co - Chair Practice Group Specialised Property RICS Deutschland  
Akkreditierter Gutachter für Betreutes Wohnen – DIN / DINCERTCO – TÜV  
Rheinland, Berlin / Köln, und AS Austrian Standards Institute, Wien

Kooperationspartner und Berater von WIG seit vielen Jahren



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# 1. Das „A“ und „O“: Gemeinschaftliches Zusammenleben

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

- Gemeinschaftliches Zusammenleben
- Gemeinsame Haushaltsführung
- Zusammenwohnen in einer Wohnung

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Kernmerkmale

- Bis zu 12 Personen und bis max. 24 Personen in einem Gebäude
- Gemeinsame Organisation der Dienstleistungen
- Ein oder mehrere Leistungsanbieter

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Kernmerkmale

- Gaststatus der Dienstleister
- Hausrecht liegt bei der Wohngemeinschaft
- Haushaltskasse als „Kern“ des gemeinsamen Haushalts

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



Dem Alter Raum geben.



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

## 2. „Anbietersverantwortung“ ist die 2. Ebene!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Kernmerkmale

- Anbieterverantwortung ist Koordinationsverantwortung
- Verantwortlicher Leistungsanbieter zwingend
- Aber: keine Gesamtversorgung und keine Gesamtverantwortung

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



Dem Alter Raum geben.



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Kernmerkmale

- Modulares Leistungsbild
- „Lücken“ sind zwingend!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.



# Kernmerkmale

- Modulare Vertragsgestaltung
  - Betreuung
  - Pflege
  - Hauswirtschaft
  - Koordination
  - § 45 b SGB XI - Leistungen

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



Dem Alter Raum geben.



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# 3. Mutationsrisiken

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Ordnungsrechtliche Aspekte

- Die „mitwirkungslose“ Wohngemeinschaft
- WG'en in Versorgungsketten

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



Dem Alter Raum geben.



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# 4. Resumé

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

# Immobilienrechtliche Aspekte

- Wohnen und Leben in einem gemeinschaftlichen Haushalt  
Alles – aus einer – Hand – Angebote möglich
- Klare Abgrenzung der Funktionen wahren
- Mutationsrisiken im Auge haben

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



Dem Alter Raum geben.



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

**Vielen Dank!**  
**Ich stehe Ihnen gerne zur Seite!**

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

## Kontakt:

**Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel FRICS**

Mitglied des wiss. Beirats

DIS Institut für ServiceImmobilien GmbH

Co - Chair RICS Practice Group Specialised Property

**eMail: [Dr.Michel@RADrMichel.de](mailto:Dr.Michel@RADrMichel.de)**

**Fon: +49 – 2429 – 90 363 90**

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung



*Dem Alter Raum geben.*



Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.

## DISCLAIMER

Die Informationen in dieser Präsentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie stellen einen Stand dar, der sich im Zuge der weiteren Entwicklung noch verändern kann. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird daher nicht übernommen. Insbesondere können diese Darstellungen eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung  
Partnerschaftliche Kooperation  
Konsequente Interessenwahrnehmung

Bitte kontaktieren Sie daher im Bedarfsfall den  Autor.

Dem Alter Raum geben.

Wohnen in Gemeinschaft  
NRW e.V.