



Gemeinsam statt einsam

Rechtlicher Regelungsbedarf bei gemeinschaftlichen Wohnformen

■ „Gemeinsam statt einsam“ – so lautet oft das Ziel von SeniorInnen, wenn sie an ihre bevorzugte Wohnform denken. Doch wie soll das Leben in der Gemeinschaft geregelt sein? In ProAlter 1/2011 stellte die Rechtsanwältin Dr. Kerstin Kastl mehrere geeignete Rechtsformen gemeinschaftlicher Wohnformen vor. Stets bleibt jedoch die Frage, ob die BewohnerInnen darüber hinaus ihr Gemeinschaftsleben in einer Art „Hausgemeinschaftsordnung“ regeln sollten und wenn ja, welche Themen darin zu behandeln wären. □

Hausgemeinschaftsordnung – ja oder nein?

Die Antwort auf diese Frage muss lauten: Ja! Freilich ist das Ausarbeiten einer Gemeinschaftsordnung mühselig. Allerdings bietet die schriftliche Ausarbeitung einer Hausgemeinschaftsordnung in der Praxis folgende Vorteile:

Jede Bewohnerin/jeder Bewohner setzt sich mit den eigenen – häufig unausgesprochenen – Wünschen und Vorstellungen des Gemeinschaftslebens auseinander und teilt sie den anderen mit. Spätestens an dieser Stelle stellt sich heraus, ob die Gemeinschaft tatsächlich harmonisiert. Die Gemeinschaftsordnung bietet

in Krisensituationen der Gemeinschaft eine (Gedanken-)Stütze. Sind die Wünsche und Ziele der Gemeinschaft klar festgelegt, fällt es leichter, neue geeignete Mitglieder zu finden.

Was sollte geregelt werden?

Grundsätzlich sollten die BewohnerInnen drei größere Themenbereiche regeln:

- Wie soll der Alltag der Gemeinschaft aussehen?
- Was soll für den Fall einer dauerhaften Krankheit oder eines Pflegefalls gelten?
- Wie soll die Gemeinschaft gegebenenfalls auseinandergelassen werden?

Gegenstand der folgenden Ausführungen ist die erste Frage. Sie ist ständiger Begleiter der Gemeinschaft, so dass ihr besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist. Erste Erfahrungen bereits bestehender Gemeinschaften haben gezeigt, dass Konflikte oft aus scheinbar banalen Situationen erwachsen. Ein Verhalten, das für den einen Bewohner selbstverständlich ist, kann für den anderen verwunderlich sein.

Es empfiehlt sich, insbesondere folgende Themen zu regeln:

- Abgrenzung von Privatsphäre und Gemeinschaft
- Gemeinschaftsaktivitäten und Gemeinschaftstreffen
- Aufgabenteilung
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Haushaltsgegenständen

Abgrenzung von Privatsphäre und Gemeinschaft

Denkbarer Streitpunkt ist die Grenzziehung zwischen „privat“ und „gemeinschaftlich“. Hier sollten die BewohnerInnen festlegen, in welchem Umfang sie sich gegenseitig das Betreten der eigenen privaten Räume und das Benutzen privater Gegenstände erlauben. Vorstellbar ist hierfür die folgende Regelung.

Privatsphäre und Gemeinschaft

Die BewohnerInnen respektieren die Privatsphäre ihrer MitbewohnerInnen. Aus diesem Grund betritt kein Bewohner die privaten Räume eines anderen Bewohners ohne vorherige Erlaubnis. Entsprechendes gilt für die Nutzung von Haushaltsgegenständen der BewohnerInnen. In einem Notfall oder in einer außergewöhnlichen Situation (z. B. Sturm, Kälteeinbruch, Gerüche aus dem Raum), die im Interesse eines Bewohners das Betreten der privaten Räume erfordert, liegt eine grundsätzliche Erlaubnis zum Betreten vor.

Gemeinschaftsaktivitäten und Gemeinschaftstreffen

Von wesentlicher Bedeutung für die Gemeinschaft ist ein gemeinsames Verständnis von **Gemeinschaft** in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Die BewohnerInnen sollten sich daher darüber verständigen, wie sie ihre Freizeit gestalten möchten. Daneben steht die Frage, in welchem Umfang regelmäßige Treffen der BewohnerInnen stattfinden sollen, bei denen administrative Themen wie beispielsweise die Neuanschaffung von Haushaltsgegenständen besprochen werden, sowie die Frage nach der Organisation dieser Treffen. Regelmäßige Treffen, die der Verwaltung der Gemeinschaft dienen, sind sinnvoll, wenn nicht gar für das Funktionieren der Gemeinschaft notwendig. Hier sollten die BewohnerInnen folgende Punkte festlegen:

- Häufigkeit und Ort der Treffen
- Leitung der Treffen – wer führt den „Vorsitz“ und welche „Tagesordnung“ soll das Treffen haben?
- Beschlussfassung

Eine Regelung kann wie folgt aussehen:

Verwirklichung des Gemeinschaftslebens

Das Gemeinschaftsleben soll durch gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten sowie durch regelmäßige Treffen, die der Verwaltung der Gemeinschaft dienen, verwirklicht werden.

I. Gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten

Die BewohnerInnen möchten ihre Freizeit zusammen aktiv gestalten. Hierbei werden insbesondere folgende Aktivitäten angestrebt:

- Gemeinschaftliche Arbeit im Garten: Jede Bewohnerin/jeder Bewohner soll jeweils zusammen mit anderen BewohnerInnen Gartenarbeit übernehmen. Ein entsprechender Plan wird aufgestellt.
- Gemeinschaftliche Nachmittage
- Gemeinschaftliche Abendessen
- [...]

II. Administrative Treffen

Die Gemeinschaft trifft sich an jedem ersten Montag im Monat um 17 Uhr in der Gemeinschaftsküche. Darüber hinaus sind außerordentliche Treffen aus gegebenem Anlass stets möglich. Hierüber und über den Gegenstand des außerordentlichen Treffens sind sämtliche BewohnerInnen rechtzeitig zu informieren. Das Gemeinschaftstreffen wird jeden Monat von einem anderen Bewohner geleitet, beginnend mit dem ältesten Bewohner. Für die Treffen legen die BewohnerInnen eine Tagesordnung fest. Hierfür liegt in der Küche ein Notizblock, in den jede Bewohnerin/jeder Bewohner Tagesordnungspunkte eintragen kann. Ein Tagesordnungspunkt kann in der Regel nur dann berücksichtigt werden, wenn er spätestens am Vorabend des Treffens in den Notizblock eingetragen wurde.

III. Beschlussfassung

Entscheidungen, die das Gemeinschaftsleben betreffen, werden mit einfacher Mehrheit beschlossen. Bei solchen Beschlüssen wiegt die Stimme jeder Bewohnerin/jedes Bewohners gleich.

Aufgabenteilung

Problematisch in Gemeinschaften kann die Übernahme von Verantwortung zwischen den BewohnerInnen sein. Zwar ist sich die Gemeinschaft über die Grundsätze einig, jedoch scheitert es an der Umsetzung. Denn die Erfahrung von gemeinschaftlichen Wohnformen zeigt, dass sich häufig niemand zuständig fühlt. Um zu vermeiden, dass einzelne Aufgaben des Gemeinschaftslebens nicht in adäquater Weise

verwaltet werden, sollten die BewohnerInnen diese untereinander verbindlich aufteilen. Regelmäßig wird aber hiermit nicht gewollt sein, dass eine Bewohnerin/ein Bewohner auch rechtlich selbstständig in diesem Bereich handeln und damit auch die anderen BewohnerInnen verpflichten kann, ohne dass dies vorher abgesprochen wurde. Sinnvoll ist eine Einteilung in bestimmte „Ressorts“. Als Ressorts sind beispielsweise denkbar: Telekommunikation, Haushaltskasse und Energieversorgung. Daneben sollten die BewohnerInnen Vertretungsregelungen vereinbaren. Neben Aufgaben wie der Verwaltung von Dienstleistungsverträgen fallen in der Gemeinschaft weitere Arbeiten an. Zu denken ist hier beispielsweise an Einkäufe für die Gemeinschaft, insbesondere aber auch die Reinigung von Gemeinschaftsräumen. Hier kann der Hinweis darauf, dass sich alle BewohnerInnen zu beteiligen haben, nicht schaden. Eine Aufgabenverteilung kann in dieser Form vorgenommen werden:

Aufgaben des Gemeinschaftslebens

I. Bereiche

Jede Bewohnerin/jeder Bewohner ist für die Verwaltung eines Bereichs des Gemeinschaftslebens allein verantwortlich. Hierbei betreut sie/er den Bereich in der Weise, dass eine Vertretung ihrer/seiner Person jederzeit möglich ist. Eine Einzelgeschäftsführungsbefugnis der BewohnerInnen ist nicht gewollt.

Im Fall einer längeren Abwesenheit ist eine Vertretung für diesen Bereich zu bestimmen.

Eine Zuordnung der Bereiche wird wie folgt vorgenommen:

- Telekommunikation – [Name]
- Energieversorgung, insbesondere Strom und Gas – [Name]
- Verwaltung der Haushaltskasse – [Name]
- [...]

II. Hausarbeiten

Die BewohnerInnen sind abwechselnd für die Reinigung der Gemeinschaftsräume sowie für die Einkäufe für die Gemeinschaft zuständig. Die BewohnerInnen erstellen einen entsprechenden Plan.

Gemeinschaftsräume

Kontroverse Ansichten herrschen mitunter darüber, ob Gemeinschaftsräume nur für kommunikative oder aber auch für rein private Zwecke genutzt werden dürfen.

Konflikte bei der Nutzung von Gemeinschaftsräumen

- Darf ein Wäscheständer im Gemeinschaftsraum aufgestellt werden?
- Dürfen im Gemeinschaftsraum private Kaffeekränzchen abgehalten werden? Und sind zu diesen die verbleibenden BewohnerInnen selbstverständlich eingeladen?
- Darf das Gemeinschaftssofa nur zum Sitzen (etwa während des Lesens) oder auch zum Liegen benutzt werden, also etwa für ein Mittagsschläfchen?

Aber auch in Bezug auf die Zeiten der Nutzung, etwa in späteren Abendstunden, kann es zu Auseinandersetzungen der BewohnerInnen kommen. Verfügt die Gemeinschaft über ein Gästezimmer, so können die Dauer und Häufigkeit von Besuchen – insbesondere bei unterschiedlich intensiver Nutzung durch die BewohnerInnen – Anlass zum Ärger geben. Dies gilt vor allem deshalb, weil durch die BesucherInnen zusätzliche Kosten für Strom, Wasser usw. anfallen und praktisch nicht gemessen werden können. Auch hier sollten die BewohnerInnen die Nutzung regeln. In Bezug auf die von BesucherInnen verursachten Kosten kann eine tägliche Gebühr vereinbart werden, die von den GastgeberInnen in eine Gemeinschaftskasse gezahlt wird.

Eine Regelung kann etwa wie folgt ausgestaltet sein:

Nutzung der Gemeinschaftsräume

I. Allgemeine Regelungen

Die Gemeinschaftsräume sind entsprechend ihrer Bestimmung zu nutzen. Dabei nehmen die BewohnerInnen Rücksicht aufeinander, insbesondere hinterlassen sie den Raum so, wie sie ihn auffinden möchten.

II. Wohnzimmer und Balkon

Das Wohnzimmer sowie der Balkon dienen als Aufenthaltsort für die BewohnerInnen. Im Wohnzimmer und auf dem Balkon möchten die BewohnerInnen sich zusammenfinden, gemeinsam Zeit verbringen und Gäste empfangen.

Das Wohnzimmer und der Balkon sollen nicht als zusätzlicher Stauraum genutzt werden, insbesondere soll dort keine Wäsche getrocknet werden und es sollen darin keine Gäste übernachten.

III. Gästezimmer

Das Gästezimmer ist dafür bestimmt, Gästen einen Schlaf- und Rückzugsort auf Zeit zu bieten. Wie das Wohnzimmer soll das Gästezimmer nicht als Abstellraum für persönliche Dinge genutzt werden. Jede Bewohnerin/jeder Bewohner hat das Recht, jederzeit Gäste ohne vorherige Erlaubnis der übrigen BewohnerInnen in die Wohnung aufzunehmen. Über die Aufnahme eines Gastes werden die BewohnerInnen in Kenntnis gesetzt. Eine regelmäßige oder längere Beherbergung von mehr als zwei Wochen muss zuvor mit den BewohnerInnen abgesprochen werden.

Während der Besuchsdauer ist der Gastgeber für das Gästezimmer verantwortlich. Insbesondere hat der Gastgeber das Zimmer nach dem Besuch zu reinigen. Für jeden Tag des Besuches hat der Gastgeber 10 Euro in die Gemeinschaftskasse zu entrichten.

Haushaltsgegenstände

Bereits im Vorfeld des Zusammenziehens werden sich die BewohnerInnen darüber einigen, wer welche Gegenstände in die Gemeinschaft einbringt, damit sie von allen BewohnerInnen gemeinsam genutzt werden können. „Überlässt“ ein Bewohner einen Gegenstand der Gemeinschaft, kann dies sowohl von den BewohnerInnen als auch aus rechtlicher Sicht in mehrfacher Hinsicht ausgelegt werden, bei-

spielsweise als eine Schenkung oder eine Leihe. Im Alltag ergeben sich aus diesen juristischen Feinheiten in der Regel keine Unterschiede. Anderes gilt jedoch, wenn ein Bewohner „seinen“ Kühlschrank aus der Gemeinschaftsküche entfernt oder die Haftpflichtversicherung einen Schaden übernehmen soll. Hier kommt es aus rechtlicher Sicht unter anderem darauf an, wer Eigentümer der Sache ist. Daher sollten die BewohnerInnen genau festlegen, ob sie weiterhin Eigentümer der Sache bleiben sollen oder ob die Gemeinschaft Eigentümer werden soll. Hierzu folgendes Formulierungsbeispiel:

Haushaltsgegenstände

Jede Bewohnerin/jeder Bewohner bringt bestimmte Haushaltsgegenstände in die Gemeinschaft ein, die von den Gemeinschaftsmitgliedern genutzt werden können. Die Haushaltsgegenstände verbleiben im Eigentum der Bewohnerin/des Bewohners, es sei denn, sie wurden im Folgenden ausdrücklich zum Eigentum der Gemeinschaft bestimmt.

Haushaltsgegenstände, die zum Gemeinschaftseigentum werden sollen, bringen die BewohnerInnen wie folgt mit ein:

- Mikrowelle durch [Name]
- Staubsauger und Akkubesen durch [Name]
- [...]

Allgemeine Konfliktlösung

Von Bedeutung für das Gelingen des Gemeinschaftslebens ist des Weiteren, dass die BewohnerInnen festlegen, in welchem Rahmen Konflikte untereinander geregelt werden sollen. Ein erster Schritt zur Vermeidung von Konflikten ist ein festgelegter Entscheidungsprozess innerhalb der Gemeinschaft. Sinnvoll erscheint hier zudem, dass Konflikte zunächst in einem direkten Gespräch der Beteiligten erörtert und erst anschließend, wenn nötig, in der Gemeinschaft thematisiert werden. Dies sollte am besten in den regelmäßig stattfindenden Gemeinschaftstreffen geschehen. Für den Fall, dass die Gemeinschaft alleine keine Lösung findet oder es sich um ein Problem handelt, das aufgrund seines Inhaltes – zum Beispiel persönlicher oder intimer Art – nicht in der Gemeinschaft besprochen werden kann, sollte in der Gemeinschaftsordnung festgelegt werden,

dass die Gemeinschaft professionelle Hilfe – etwa durch eine gemeinnützige oder kirchennahe Organisation – in Anspruch nimmt. ■

Konfliktlösung

Konflikte innerhalb der Gemeinschaft werden zunächst in einem persönlichen Gespräch zwischen den Beteiligten besprochen. Hierbei versuchen die BewohnerInnen, Verständnis für die andere Seite zu entwickeln. Können die BewohnerInnen im persönlichen Gespräch keine Lösung finden, so soll der Konflikt in einem Gemeinschaftstreffen besprochen werden. Dies gilt nicht für Konflikte persönlicher oder intimer Art.

Kann auch im Rahmen eines Gemeinschaftstreffens keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden, so nimmt die Gemeinschaft Hilfe von [...] in Anspruch. Die von [...] getroffene Entscheidung wird von den BewohnerInnen als verbindlich angesehen.

LESETIPP



Martha Hedwig Schlenk: **Vertraglicher Regelungsbedarf bei Wohn- und Hausgemeinschaften von Senioren.** Peter Lang – Internationaler Verlag der Wissenschaften, 2011. ISBN 978-3-631-60655-1. Preis: 44,80 Euro

Zur Autorin:

DR. MARTHA SCHLENK

... ist Rechtsanwältin und arbeitet bei Hengeler Mueller Partnerschaft von Rechtsanwältinnen in Frankfurt/Main, insbesondere im Bereich Prozessführung. Sie promovierte



über die rechtliche Gestaltung von Wohn- und Hausgemeinschaften mit Blick auf das Verhältnis der BewohnerInnen untereinander sowie mit Blick auf das Verhältnis zu Dritten.