

# Mit Bewohnereigentum richtig umgehen

→ **Wertgegenstände verwahren** Aus dem Wohn- und Betreuungsvertrag ergibt sich die Pflicht, das Eigentum der Bewohner zu schützen. Die Bewohner können aber nach Belieben mit ihren Sachen umgehen. Dies gilt auch, wenn sie sich unvorsichtig verhalten.



Foto: © Gina Sanders, fotolia

Stets sollte in den nach § 3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBVG) schriftlich zu erteilenden vorvertraglichen Informationen empfohlen werden, Wertgegenstände sowie größere Bargeldbeträge in einem Bankschließfach unterzubringen.

Möchte der Bewohner Wertsachen mit in die Einrichtung nehmen, ist ihm zu raten, sie bei der Verwaltung in Verwahrung zu geben. Idealerweise sichert sich die Einrichtung im Vertrag das Recht

zu, es abzulehnen Sachen von außergewöhnlich hohem Wert zu verwahren.

## Der Einrichtungsträger haftet unter Umständen für Schäden durch die Mitarbeiter

Der Einrichtungsträger haftet für Schäden, die seine Mitarbeiter oder in seinem Auftrag tätige externe Anbieter (z. B. Fahrdienste, Wäschereien, Reinigungsunternehmen), ehrenamtliche Helfer, unter Umständen auch mit konkreten Aufgaben betraute andere Bewohner, schuldhaft verursachen. Er kann lediglich nachweisen, dass kein Verschulden vorgelegen hat.

Diebe und Einbrecher erhoffen sich in Seniorenwohnanlagen einfache Beute. Die Bewohner haben aber das Recht, die Einrichtung ohne Bevormundung betreten und verlassen sowie ungehindert Besuch empfangen zu können, so dass Personenkontrollen nicht in Betracht kommen. Jedoch können potenzielle Täter dadurch abgeschreckt werden, dass die Einrichtung einen ständig besetzten Empfang unterhält und ihre Mitarbeiter anhält, unbekannte Personen stets nach dem Grund des Besuchs zu fragen.

Um das Diebstahlsrisiko durch Angehörige der Bewohner oder Mitarbeiter der Einrichtung zu minimieren, sollte die Ausgabe und Rücknahme von Schlüsseln genauestens protokolliert werden.

Für Diebstähle oder gar Einbrüche durch externe Täter muss die Einrichtung grundsätzlich nicht eintreten. Ob sie für Taten, die Mitarbeiter begehen, haftet, kommt auf die Umstände des Einzelfalls an. Von Bedeutung ist zum Beispiel, in welcher Funktion der Mitarbeiter stand und ob er die Tat im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit oder etwa in seiner Freizeit begangen hat.

Bei Schäden muss die Einrichtung ihren Haftpflichtversicherer unverzüglich informieren. Dieser übernimmt die Abwehr unberechtigter und

## DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- Empfehlen Sie den Bewohnern, Wertsachen und größere Geldbeträge in einem Bankschließfach zu verwahren.
- Informieren Sie Ihren Haftpflichtversicherer umgehend über Schadensfälle und überlassen Sie diesem die Regulierung.
- Müssen Sachen der Bewohner eingelagert werden, schützen Sie sich durch Inventarisierung, fotografische Dokumentation und sichere Unterbringung vor Haftungsansprüchen.



Die Rubrik Rechtsrat betreut – neben anderen Autoren – Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Markus Düncher, Iffland & Wischniewski Rechtsanwälte, Darmstadt.

die Regulierung berechtigter Ansprüche. Da die Regulierung nur dem Haftpflichtversicherer obliegt, dürfen geltend gemachte Ansprüche nicht anerkannt werden, sondern sie muss den Geschädigten stets an den Haftpflichtversicherer verweisen. Lehnt der Haftpflichtversicherer die Regulierung ab und erhebt der Geschädigte Klage, bestimmt der Haftpflichtversicherer die Auswahl eines im Klageverfahren tätigen Rechtsanwalts.

Wurde der Schaden durch externe Kräfte verursacht, kann die Einrichtung ihren Kooperationspartner in Regress nehmen. Ihm muss der Schaden daher ebenfalls schnellstmöglich angezeigt werden, damit auch er seinen Haftpflichtversicherer unterrichten kann.

#### **Einrichtung darf Zimmer eines verstorbenen Bewohners nicht eigenmächtig räumen**

Vermeintlich versterben Bewohner, ohne dass Bevollmächtigte vorhanden sind, die sich um den

Nachlass kümmern. Die Einrichtung möchte den Platz aber möglichst schnell wieder belegen. Wegen der Dauer der Erbannahmefristen steht aber häufig erst nach längerer Zeit fest, wer Erbe ist. Der sicherste Weg besteht darin, einen Nachlasspfleger bestellen zu lassen, der den Heimplatz als Vertreter der unbekannteren Erben räumt. Eventuell sind frühere Betreuer bereit, Nachlasspflegschaften zu übernehmen, was eine erneute Einarbeitung vermeidet.

Räumt die Einrichtung den Platz eigenmächtig, begibt sie sich nicht nur in die Gefahr strafrechtlicher Verfolgung, sondern muss auch verschuldensunabhängig Schadenersatz für beschädigte oder verloren gegangene Gegenstände leisten. Werden Sachen eingelagert, muss sie darauf achten, dass die Dinge durch Zeugen inventarisiert werden und der Zustand durch Fotografien festgehalten wird. Schließlich müssen die Sachen auch sicher untergebracht werden. ▢