

Einleitung

In den letzten Jahrzehnten sind in Berlin unterschiedliche Angebote für Kinder und Jugendliche sowie für Menschen mit Betreuungs- und Unterstützungsbedarf und in schwierigen Lebenslagen entwickelt worden, mit dem Ziel, allen Berliner:innen ein weitestgehend normales Leben in normalen Wohnformen zu ermöglichen. Das Spektrum des betreuten Wohnens ist dabei breit gefächert: von Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften mit partieller Unterstützung bis hin zu intensiven Fürsorgeangeboten. Wichtig ist dabei stets, dass diese Wohnformen inmitten der Stadt, in normalen Wohngebieten liegen und in normalen Wohnhäusern integriert sind. Bestenfalls existiert eine funktionierende Hausgemeinschaft, Diversität wird als Ressource wertgeschätzt, und eine aktive Beteiligung und Teilhabe werden gelebt. Der leistungsrechtliche Begriff dafür lautet Trägerwohnen.

Die vorliegende Studie befasst sich nicht mit der Gesamtsituation der Trägerwohnungen, sondern behandelt vornehmlich folgende Fragen: Unter welchen rechtlichen und formalen Rahmenbedingungen findet Trägerwohnen statt? Welche Verhältnisse herrschen in Bezug auf den vorhandenen Wohnraum? Was ist bereits erreicht worden, und was wird weiterhin benötigt?

Die vorliegende Untersuchung ist in zwei Teile gegliedert. In Teil A geht es sowohl um die allgemeine Wohnraumsituation als auch um die Situation von Trägerwohnraum in Berlin. Zudem wird ein Überblick über die rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen gegeben. Es folgen die Analysen zweier Umfragen, zunächst der Befragung zur Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Landesverband Berlin e. V. aus dem Jahr 2017 sowie der Umfrage zu Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung Berlin Mitte von 2022. Im Teil B wird den aktuell herrschenden Verhältnissen und dem Bedarf an Trägerwohnraum im Arbeitsbereich Betreutes Wohnen der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. basierend auf den vorausgegangenen Studie von 2017 und 2022 nachgegangen. Bereits 2017 wurde auf die negativen Auswirkungen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes hingewiesen. Die aktuelle Onlinebefragung hat eine Verschärfung dieser Problematik ergeben. Dieser Untersuchung liegen vier Hypothesen zugrunde:

(1) Die allgemein angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirkt sich negativ auf das Trägerwohnraumangebot aus.

(2) Trägerwohnraum ist, wie bei der Befragung im Jahr 2017 erhoben, nach wie vor in den innerstädtischen Bezirken verortet.

(3) Seit Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019 hat sich die Situation für das Leistungsfeld Trägerwohnraum maßgeblich verändert.

(4) Die Mieten für Trägerwohnungen liegen mehrheitlich über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen.

Die Resultate bestätigen die Hypothese (1), dass die angespannte Wohnungsmarktlage das Angebot an Trägerwohnungen erheblich beeinflusst und die finanzielle Belastung sozialer Organisationen durch steigende Mietpreise erhöht. Auch die Befragung 2023 hat gezeigt, dass Trägerwohnungen überwiegend in den innerstädtischen Bezirken Berlins verortet sind (Hypothese (2)). Trotz rechtlicher Justierungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 bleibt die Verfügbarkeit von passendem und bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Gruppen stark eingeschränkt (Hypothese (3)). Die Mieten für Trägerwohnungen liegen zu knapp einem Drittel über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen, was die Hypothese (4) nur teilweise bestätigt.

Die Befragung hat zudem ergeben, dass über 90 % der Organisationen, die an der Befragung teilnahmen, einen höheren Bedarf an Trägerwohnraum signalisieren, jedoch kaum Chancen sehen, diesen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu decken. Die finanziellen Möglichkeiten und die politischen Rahmenbedingungen werden von den befragten Organisationen als unzureichend eingeschätzt, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden.

A Situation und rechtliche Rahmung

1. Wohnraumsituation

1.1 Situation in Berlin allgemein

Die Wohnraumsituation in Berlin ist seit Jahren ein brisantes Thema, das sowohl die Politik als auch die Menschen, die in der Stadt leben, beschäftigt. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren erheblich erhöht. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin stellt ein gravierendes sozialpolitisches Problem dar. Eine angemessene Wohnversorgung gilt als Voraussetzung für soziale Teilhabe und gesellschaftliche Integration. Hohe Mieten führen dazu, dass Menschen mit geringem Einkommen einen erheblichen Teil ihres Verdienstes dafür aufwenden müssen. Dies verschärft ihre finanzielle Situation und beeinträchtigt ihre Lebensqualität. Die Wohnungsknappheit zwingt einige Menschen dazu, in prekären Wohnverhältnissen zu leben oder ihre Wohnung aufzugeben, um an den Stadtrand oder in eine andere Stadt zu ziehen. Dies kann zu sozialer Segregation und Ausgrenzung führen. Auch soziale Organisationen, die Wohnraum anmieten, sind stark von der Wohnungsknappheit betroffen und leiden unter den gleichen Folgen.

In Berlin ist Wohnraum knapp und teuer. Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung gleicht mittlerweile einem Glücksspiel. Doch das war nicht immer so gewesen. Die Bevölkerung Berlins sank von rund 3,43 Millionen 1990 auf 3,38 Millionen im Jahr 2000, weil viele Berliner:innen ins Umland gezogen waren. Zugleich stieg der Wohnungsbestand von rund 1,7 Millionen 1991 auf rund 1,86 Millionen im Jahr 2000. Das entsprach einem Plus von rund 8,5 %. Durch den Neubau von Wohnungen bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerung kam es zu einer erheblichen Entspannung des Wohnungsmarktes. Dies führte dazu, dass der Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen von durchschnittlich 7 % Ende 2000 als problematisch bewertet wurde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Investitionsbank Berlin 2002, 14, 26, 40). In dieser Zeit wurden große Teile der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften an private Investoren verkauft. Damit verringerte sich der Leerstand zunehmend. Insbesondere geförderte Wohnungen im unteren Preissegment und Sozialwohnungen sind seit längerem nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden (Investitionsbank Berlin 2023, 14, 37, 53).

Der Berliner Wohnungsmarkt ist zu dem komplex und wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Zu den zentralen Indikatoren zählen die Bevölkerungsentwicklung, das verfügbare Einkommen privater Haushalte, die Angebotsmieten, die ortsübliche Vergleichsmiete sowie der Wohnungsbestand (Investitionsbank Berlin 2023). Im Kontext der vorliegenden Studie gehen wir an dieser Stelle nur kurz auf den Zusammenhang zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnungssituation ein. Die Berliner Bevölkerung wächst rasant: Von 2011 bis 2022 stieg sie von rund 3,33 Millionen auf etwa 3,76 Millionen Menschen, und sie soll bis 2040 auf fast 4 Millionen ansteigen (www.Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 bis 2040 – Berlin.de). Damit vergrößert sich auch der Bedarf an Wohnungen. Die zunehmende Attraktivität Berlins als Metropole wird als wesentlicher Faktor für diese Entwicklung gesehen (IBB-Wohnungsmarktbericht 2023, S. 14 ff.). Die Stadt ziehe zahlreiche Menschen aus dem In- und Ausland an, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum führt. Parallel dazu hat sich das Angebot an verfügbarem Wohnraum nicht in dem gleichen Maße erhöht, was zu einer Verknappung führt und die Mietpreise weiter steigen lässt. Die Gründe für diese zunehmende Verknappung werden im Wohnungsmarktbericht vielfältig und komplex beschrieben. Dazu gehören steigende Bau- und Energiekosten, laufende und verzögerte Baugenehmigungsverfahren (ebd., S. 37ff.). Im Kontext der vorliegenden Studie ist insbesondere der erneute Rückgang der „mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von Bedeutung. 2022 fielen nur noch 119.077 Wohnungen in dieses Segment. Lediglich 7,0 % des gesamten Mietwohnungsbestands waren mit einer Mietpreis- oder Belegungsbindung versehen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Rückgang um insgesamt 23.266 Wohnungen“ (ebd. S. 53ff.).

1.2 Situation für Trägerwohnungen in Berlin

Ab den 1980er Jahren wurden immer mehr Krankenhausbetten in der stationären Psychiatrie abgebaut. Personen mit komplexen psychischen Erkrankungen wurden zunehmend nach dem personenzentrierten Ansatz, der Menschen in ihrer Lebenswelt mit ihren individuellen Hilfebedarfen wahrnimmt, ambulant, in der eigenen Wohnung versorgt. Die Selbstbestimmung des Individuums, seine Perspektiven, Interessen und Motive sollen hierbei berücksichtigt werden. Der damalige Berliner Gesundheitssenat gab im Rahmen des sogenannten Psychiatrie-Entwicklungs-Programms (PEP) den Aufbau einer komplementären, ambulanten psychiatrischen Versorgung vor (Reumschüssel-Wiener C. 2021, S. 201).

Bezahlbarer Wohnraum war die Grundlage ambulanter sozialer Arbeit im Bereich der Sozialen Psychiatrie. Es war üblich, dass Wohnungen zu günstigen Mieten von leistungsberechtigten Menschen entweder selbst oder von sozialen Organisationen angemietet wurden. Soziale Organisationen suchten kontinuierlich neue Wohnungen, mieteten sie an und gaben die Mietverträge, je nachdem, ob die Personen in der Lage waren, für deren Erhalt selbst zu sorgen, an Menschen mit Unterstützungsbedarf weiter.

Dieses Modell kippte aus den genannten Gründen um das Jahr 2011. Zudem wurden aufgrund der geltenden Rechtslage (nähere Erläuterungen dazu folgen im Kapitel 2) sozialen Organisationen die Trägerwohnungen gekündigt. Seitdem konnten soziale Organisationen keinen Wohnraum mehr an Betreute weitergeben und Menschen mit Betreuungsbedarf und oftmals geringem Einkommen fiel es ohnehin schwer, auf dem angespannten Wohnungsmarkt selbst eine eigene Wohnung zu finden. Um aus diesem Dilemma herauszukommen, mussten sich soziale Organisationen mit für sie durchaus neuen Fragestellungen auseinandersetzen: Mieten, bauen oder kaufen? Und wie finanzieren? Ein Dazulernen und Umdenken waren nötig.

Der fehlende Wohnraum und die hohen Mieten sind nachteilig für das Angebot von Trägerwohnraum. Gemeinnützige Organisationen können steigende Preise nicht uneingeschränkt an ihre Klient:innen weitergeben. Die Kosten der Unterkunft werden durch die Ausführungsvorschrift Wohnen bestimmt, die die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, für Sozialhilfeempfangende sowie für Leistungsempfangenden nach dem Asylbewerberleistungsgesetz regelt. Wenn soziale Organisationen Wohnraum anmieten, können sie den Wohnraum im Rahmen der aktuell geltenden angemessenen Bruttokaltmiete gemäß AV-Wohnen zuzüglich einer Umlage für Trägerwohnraum in Höhe von 20 Euro pro Nutzungsvertrag als Miete oder Nutzungsentgelt an die leistungsberechtigte Person delegieren. Für einzelne Personengruppen gelten Härtefallregelungen oder der Richtwert kann bei (drohender) Wohnungslosigkeit überschritten werden (Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung).

Die Entgelte für die ambulante Betreuung werden zwischen Leistungsträger und Leistungserbringer auf Grundlage der jeweils geltenden Rahmenverträge verhandelt. Sie bilden im Regelfall jedoch nur die ambulante Betreuung ohne die Kosten für die Unterkunft ab. Eine Refinanzierung von Mietpreissteigerungen für das Angebot von Trägerwohnraum ist in den Leistungsentgelten für die

ambulante Betreuung weder vorgesehen noch einkalkuliert. Die steigenden Mietpreise und die Angemessenheitsgrenze der Mietkosten für Trägerwohnungen durch die AV-Wohnen führen somit zu einer Verschärfung der Situation. Immer öfter können soziale Organisationen keine wohnortnahe Versorgung mehr anbieten (Der Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V. 2023, 3).

Als Interessenvertretung der Mitgliedsorganisationen verfolgt der Paritätische Berlin e. V. diese Entwicklungen und macht auf die drängenden Probleme und den Bedarf an Trägerwohnungen zur Unterstützung von Menschen mit besonderen Wohn- und Unterstützungsbedarfen aufmerksam. Politik und Verwaltung werden zum Handeln aufgefordert, damit sich die Situation für Klient:innen von sozialen Trägern verbessert.

2. Rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen

In diesem Kapitel soll die allgemeine rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen behandelt werden. Soziale Organisationen, die Menschen in besonderen Lebenslagen Wohnungen zur Verfügung stellen sowie Betreuungs- und Pflegeleistungen erbringen, werden mit einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Regelungen konfrontiert. Dies gilt unabhängig davon, ob sich eine soziale Organisation auf einen bestimmten Leistungsbereich spezialisiert hat oder als sog. Komplexträger mehrere Bereiche abdeckt. Die einschlägigen Vorgaben entstammen unterschiedlichen Fachgebieten und sind aufgrund ihrer Vielschichtigkeit nur schwer zu überblicken. Gleichwohl sind sie von erheblicher Bedeutung, da sie mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis zwischen einer sozialen Organisation und den Menschen in besonderen Lebenslagen haben (Martell 2012, 101). Zu den wichtigsten im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen zählen erstens das Zivilrecht mit Schwerpunkten auf dem Verbraucherschutzrecht, dem Mietrecht, dem Betreuungs- und Gesellschaftsrecht, zweitens das Verwaltungsrecht mit den Vorschriften im Sozial-, Bau- und Ordnungsrecht sowie drittens das Steuerrecht.

2.1 Anmietung von Wohnraum durch soziale Organisationen der Wohlfahrts- pflege

Es gibt unterschiedliche rechtliche Situationen, in denen eine soziale Organisation eine Wohnung mieten kann, um diese einer Person in einer schwierigen Lebensphase zur Verfügung zu stellen. In Kontext der vorliegenden Studie wird speziell der Fall betrachtet, bei dem die soziale Organisation selbst anmietet bzw. bereitstellt.

Wenn eine soziale Organisation eine Wohnung mietet, gilt dieses Mietverhältnis nach den Regeln des Gewerbemietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGH, Urt. v. 23.10.2019 – XII ZR 125/18), weil angenommen wird, dass die Organisation, meist eine juristische Person des Privatrechts, die Wohnung nicht selbst nutzen wird (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 7). Obwohl es sinnvoll wäre, die Vermietung von Wohnungen für soziale Zwecke eigenen rechtlichen Bestimmungen zu unterstellen, um die Probleme durch steigende Mieten und Wohnungsmangel einerseits und die Nutzung der Wohnungen durch benachteiligte Menschen andererseits anzugehen, hat der Gesetzgeber

bisher nur wenige spezifische Regelungen für soziale Organisationen eingeführt. Im Unterschied zum Wohnraummietrecht bietet das Gewerbemietrecht weniger Schutz für die Mieter:innen. Es wird davon ausgegangen, dass beide Vertragsparteien, also Vermieter:innen und Mieter:innen, als Unternehmen/Organisationen nicht besonders schutzbedürftig sind und das Prinzip der Vertragsfreiheit weitgehend nutzen sollten.

Gleichwohl finden die allgemeinen Mietrechtsvorschriften der §§ 535–548 BGB sowie einige Bestimmungen des Wohnraummietrechts über den § 578 Absätze 1 und 2 BGB auch auf das Gewerbemietrecht Anwendung. Das Gewerbemietrecht ist jedoch weniger detailliert geregelt und ermöglicht größere Freiheiten bei der Vertragsgestaltung. So können und müssen beispielsweise Vertragslaufzeit, Kündigungsfristen, Miethöhe und die Zuständigkeit für Mängelbeseitigung stets frei vereinbart werden (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 10).

Der Gesetzgeber änderte zum 1. Januar 2019 das Gewerbemietrecht speziell für anerkannte soziale Organisationen der Wohlfahrtspflege, die Wohnraum an Personen mit dringendem Wohnbedarf vermieten. Laut § 578 Absatz 3 BGB gelten nunmehr bestimmte Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts auch für Gewerbemietverträge mit diesen Organisationen, beispielsweise in Bezug auf Mietdauer, Kündigungsschutz und Mieterhöhungen (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 10). Vertragliche Abweichungen von diesen Regelungen sind nicht gültig. Zum Beispiel kann eine vermietende (juristische) Person den Gewerbemietvertrag nicht mehr willkürlich kündigen, sondern ist an spezifische Gründe gebunden, die in den §§ 569, 573 ff. BGB aufgeführt sind. Damit diese Anpassungen wirksam sind, muss im Vertrag jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Wohnung zum Zwecke der Weitergabe an Personen mit besonderem Wohnbedarf gemietet wird (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 23). Die vollen Auswirkungen dieser Gesetzesänderung werden sich erst über längere Zeit zeigen, da die besonderen Schutzvorschriften nur für Verträge gelten, die nach dem 1. Januar 2019 neu abgeschlossen wurden.

2.2 Wohnraumüberlassung an Menschen in besonderen Lebenslagen

Auch wenn eine soziale Organisation Wohnraum auf Basis eines Gewerbemietvertrags mietet, wird dieser Vertrag, wenn der Raum an eine Person in einer besonderen Lebenslage weitervermietet wird, grundsätzlich als Wohnraummietvertrag gemäß den §§ 549 ff. BGB aufgefasst. Es muss jedoch geprüft werden, ob das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) Anwendung findet, da in diesem Fall dessen spezielle Vorschriften Vorrang haben.

2.2.1 Wohnraummietrecht laut BGB

Soziale Organisationen müssen während des Mietverhältnisses die Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts beachten. Jede Abweichung oder Umgehungsversuche in Verträgen sind meist ungültig (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 9). Die sonst übliche Vertragsfreiheit im Gewerbemietrecht gilt nicht im Verhältnis zwischen der sozialen Organisation und der Person in einer besonderen Lebenslage. Der mietenden Person stehen bei Mängeln umfassende Rechte (§§ 536 ff. BGB) zu und die Höhe der Kautions ist auf drei Monatsmieten begrenzt. Zudem ist eine einseitige Mieterhöhung nur im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 557 ff. BGB erlaubt. Zu Beginn des Mietverhältnisses greift die sogenannte *Mietpreisbremse* – oder formal: „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ gemäß den §§ 556d ff. BGB in Verbindung mit der Mietbegrenzungsverordnung Berlin (MietBegrV Bln). Die vermietende (juristische) Person - darf zudem das Mietverhältnis nur kündigen oder zeitlich begrenzen, wenn ein berechtigtes Interesse besteht (§§ 569, 573, 575 BGB). Diese Schutzvorschriften gelten laut § 549 Absatz 2 Nr. 3 BGB nicht für Wohnraum, den eine anerkannte soziale Organisation gemietet hat, um diesen Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie beim Vertragsschluss über die Zweckbestimmung und die Ausnahmen informiert wurden. Diese Sonderregelung berücksichtigt, dass Wohnverhältnisse mit Menschen in besonderen Lebenslagen meist nicht dauerhaft sind und eine umfassende Anwendung der Mieterschutzvorschriften unangemessen in die Tätigkeit der sozialen Organisation eingreifen würde (BGB § 549 Rn. 28).

2.2.2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)

Das WBVG ist eine bundesrechtliche Regelung und gilt für Verträge zwischen einem Leistungserbringer und einem volljährigen Leistungsempfänger, die die Überlassung von Wohnraum mit Betreuungs- oder Pflegeleistungen

verbinden. Dabei ist es unerheblich, ob Wohnraumüberlassung und die Betreuung- oder Pflegeleistungen durch unterschiedliche Verträge vereinbart werden, solange erkennbar ist, dass beide Verträge voneinander abhängig sind. Auch wenn die Leistungen von verschiedenen Organisationen erbracht werden, die rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind, bleibt die Anwendbarkeit des WBVG bestehen. Das Gesetz gilt nicht für Minderjährige und schließt Leistungen gemäß § 41 SGB VIII für junge Erwachsene aus, die zur Förderung der Persönlichkeitsentwicklung dienen.

Das WBVG schafft einen eigenen Vertragstyp und setzt gleichzeitig hohe Schutzstandards für Verbraucherverträge im Rahmen seines Geltungsberichts. Vor Vertragsschluss muss die soziale Organisation den Berechtigten umfassende Informationen über ihr Angebot und den wesentlichen Inhalt der konkreten Leistungen bereitstellen. Die Berechnung des Entgelts muss ein angemessenes Verhältnis zur erbrachten Leistung aufweisen, und bei Leistungen nach SGB IX, XI oder XII muss sich dieses an den dort geltenden Vorschriften orientieren. Das WBVG gewährt dem Leistungsempfangenden flexible Kündigungsmöglichkeiten und ein Sonderkündigungsrecht bei einer Entgelterhöhung durch den Leistungserbringer. Dieser kann das Verhältnis nur aus den im WBVG definierten Gründen außerordentlich kündigen (Weidenkaff, in: Grüneberg BGB, 81. Auflage 2022, WBVG § 1, Rn. 1).

2.3 Berliner Wohnteilhabegesetz (WTG)

Neben den Vorschriften des Zivilrechts können auch ordnungsrechtliche Vorschriften (wie diejenigen des Heimrechts) mittelbare oder unmittelbare Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis zwischen der sozialen Organisation und den Menschen in besonderen Lebenslagen haben (Martell 2012, 748 ff.).

Nach der Föderalismusreform in Deutschland wurden die ordnungsrechtlichen Vorschriften des früheren Heimgesetzes (HeimG) durch landesrechtliche Vorschriften ersetzt (BT-Dr. 16/12409; 16/2691, S. 2). Auch Berlin hat in diesem Zuge das Wohnteilhabegesetz (WTG) geschaffen. Das WTG als landesrechtliche Vorschrift und das WBVG als bundesrechtliche Vorschrift stehen, soweit sich ihre Anwendungsbereiche überschneiden, nebeneinander, da beide Gesetze unterschiedliche Regelungsbereiche betreffen. Das WTG stellt ordnungsrechtliche Vorgaben auf, wohingegen sich das WBVG mit dem Heimvertragsrecht befasst (Martell 2012, 137 f.). Das Verhältnis beider Gesetze zu-