

Leitfaden zum WBVG

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
für Verbraucherinnen und Verbraucher



BIVA-Pflegeschutzbund (Hrsg.)

Leitfaden zum WBVG

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
für Verbraucherinnen und Verbraucher

Kontakt:

BIVA-Pflegeschutzbund

Bundesinteressenvertretung für alte
und pflegebetroffene Menschen e.V.

Siebenmorgenweg 6–8

53229 Bonn

www.biva.de | 0228 / 909048-0

Vorwort

Viele Menschen haben den Wunsch, bis zum Ende ihres Lebens in der eigenen Häuslichkeit zu wohnen. Dies lässt sich jedoch nicht immer gewährleisten, insbesondere, wenn sie pflegebedürftig sind. Heute gibt es viele Unterstützungsmöglichkeiten von ambulanter Versorgung über betreute Wohnformen bis hin zur stationären Pflege in einer Einrichtung. Entscheiden sich die pflegebedürftigen Menschen für eine Versorgung in einer Wohnform mit Unterkunft und Pflege, so macht sie dies auch abhängig von anderen Menschen. Deshalb brauchen sie einen besonderen Schutz. Um diesen Schutz zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber ein besonderes

Der BIVA-Pflegeschutzbund

ist ein Verbraucherschutzverein, der seit 1974 die Interessen von Menschen vertritt, die Hilfe oder Pflege benötigen und daher in betreuten Wohnformen leben. Er setzt sich für die Stärkung der Rechte von Bewohnerinnen und Bewohnern aller Heimarten und Wohnformen ein und kämpft erfolgreich für Menschenwürde und Selbstbestimmtheit im Alter und bei Behinderung. Der BIVA-Pflegeschutzbund ist unabhängig und gemeinnützig.

Verbraucherschutzgesetz geschaffen. Es regelt die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Träger, der die Leistungen anbietet, und den Bewohnern, die diese Leistungen entgegennehmen: das **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)**. Dieses Gesetz legt den Mindestinhalt des Vertrages, den man bei Einzug in eine Einrichtung abschließt, verbindlich fest. Zudem regelt es den Umgang mit Veränderungen in

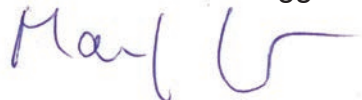
der Versorgung sowie das Ende des Vertragsverhältnisses. Es betont die Rolle der Bewohnerinnen und Bewohner als Verbraucherinnen und Verbraucher und bezeichnet sie auch so. Die Träger der Wohnform als Leistungsanbieter werden dagegen als „Unternehmer“ bezeichnet. Durch das WBVG wird also in besonderem Maße die Situation der hilfe- und pflegebedürftigen Menschen berücksichtigt. Denn es schafft einen Interessenausgleich zwischen den Verbraucherinnen und Verbrauchern auf der einen Seite sowie den Unternehmerinnen und Unternehmern auf der anderen Seite.

Mit dieser Broschüre soll leicht verständlich dargestellt werden,

- bei welchen Wohnformen das WBVG Anwendung findet,
- was es vor Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrags zu beachten gilt,
- wie man mit möglichen Problemen umgehen kann sowie
- was zu einer Beendigung des Vertragsverhältnisses führt, damit sich der besondere Schutz des Verbraucherschutzgesetzes entfalten kann.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Ratgeber den richtigen Durchblick verschaffen können, damit Sie als Verbraucherin und Verbraucher in einer stationären Einrichtung die richtigen Entscheidungen treffen können!

Ihr Dr. Manfred Stegger



Vorstandsvorsitzender
BIVA-Pflegeschutzbund



Impressum

Herausgeberin

Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen (BIVA-Pflegeschtzbund) e. V.

Siebenmorgenweg 6–8 | 53229 Bonn

Tel.: 0228 / 909048-0 | E-Mail: info@biva.de | www.biva.de

Text: Ulrike Kempchen

Redaktionelle Bearbeitung: Maria Sievers

Layout: Dr. David Kröll

2. Auflage, Dezember 2020 | © BIVA-Pflegeschtzbund, Bonn

Alle Rechte dieses Werkes sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung – auch auszugsweise –, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des BIVA-Pflegeschtzbundes.

Fotonachweise:

Shutterstock.com, sofern nicht anders angegeben:

Titel/Rückseite: giedre vaitekune; BIVA e. V. | S. 8: Jat306 | S. 9: yuri4u80; Bildagentur Zoonar GmbH | S. 12: Kachka | S. 13: Voyagerix | S. 14: Monkey Business Images | S. 15: ufotopixl10 (Adobe Stock) | S. 17: geralt; succo (Pixabay) | S. 19: n_defender | S. 20: Mirima Doerr Martin Frommherz; Kzenon | S. 23; 25; 27: Aha-Soft | S. 29: Photographee.eu | S. 30; 33; 34: Aha-Soft | S. 37: stoatphoto | S. 38: hvostik | S. 39: vladwel; Pavlo S | S. 41: Laralova | S. 43: Chinnapong | S. 44: tadamichi | S. 45: jannoon028 | S. 47: Auttapon Wongtakeaw | S. 49: takkun | S. 50: Marco2811 (Fotolia.com) | S. 53: Elena Abrazhevich | S. 54: vladwel | S. 57: Robert Kneschke | S. 58: FrankHH | S. 61: fizkes | S. 63: Palatinate Stock; kosmofish | S. 65: TanyaJoy | S. 67: Abscent | S. 69: Nano99 | S. 70: Eduardo Y | S. 72: studioworkstock | S. 75: didesign021 | S. 77: art-sonik | S. 81: Lightspring | S. 82: wwwbmeister | S. 86: smolaw | S. 89: DC Studio | S. 90: alessandro guerriero | S. 92: Lisa-S | S. 96: BlueSkyImage | S. 98: anabaraulia | S. 101: adriaticfoto | S. 103: Hyejin Kang | S. 106: Lothar Drechsel | S. 109: CGN089 | S. 111: DariaRen | S. 113: PPC Photography Cologne | S. 115: Kzenon | S. 117: n_defender | S. 119: hanahusain | S. 121: Hyejin Kang | S. 123: r.classen | S. 125: Bakhtiar Zein | S. 127: Vectorcreator | S. 129: Abscent | S. 131: BRO.vector | S. 133: Dilok Klaisataporn | S. 135: fizkes | S. 137: hvostik | S. 139: Gorlov-KV | S. 141: Thomas Pajot | S. 145: RIMM_Art | S. 147: RIMM_Art | S. 149: Inspiring | S. 150: Photographee.eu | S. 154: Bartolomiej Pietrzyk | S. 157: inimalGraphic | S. 159: Paul Maguire | S. 160: Andrii Yalanskyi | S. 162: Marcus Krauss | S. 164: Jack Jelly | S. 166: Michal Kalasek | S. 168: UngerMedien | S. 170: Jaz_Online | S. 172: Africa Studio | S. 175: 32 pixels | S. 176: hvostik | S. 178: Zerbor | S. 181: Princess_Animitsu | S. 183: Vitalii Vodolazskiy | S. 184: Aha-Soft | S. 185: Brian A Jackson | S. 186: Fotoldee | S. 189: Bukhta Yurii | S. 190: mstanley | S. 193: wanpatsorn; bqmeng | S. 196: DenisProduction.com | S. 199: Palatinate Stock | S. 201: jason cox | S. 203: M-Foto | S. 205: Andrii Yalanskyi | S. 207: Frederic Ghanbar

Inhalt

I.	Vor dem Vertragsschluss – Das sollte man vor Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages wissen	8
I.1.	Anwendbarkeit des WVBG	11
I.1.1.	Anwendungsbereich	11
I.1.1.1.	Vertragsparteien	13
I.1.1.3.	Leistungen	18
I.1.1.4.	Mögliche Vertragskonstellationen	22
I.1.2.	Abgrenzung des Anwendungsbereichs	34
I.2.	Die vorvertraglichen Informationen	36
I.2.1.	Informationspflichten	36
I.2.1.1.	Art und Weise der vorvertraglichen Informationen.....	38
I.2.1.2.	Das allgemeine Leistungsangebot	40
I.2.1.3.	Das konkrete Leistungsangebot	44
I.2.2.	Missachtung der vorvertraglichen Informationspflichten	53
I.3.	Der Abschluss des Vertrages	57
I.3.1.	Vertragsbeginn und Vertragsdauer	57
I.3.2.	Geschäftsunfähigkeit	61
I.3.3.	Form und Inhalt des Vertrages	67
I.3.3.1.	Schriftform	69
I.3.3.2.	Leistungen	72
I.3.3.3.	Entgelte	77
I.3.3.4.	Hinweis auf das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)	81
I.3.4.	Missachtung der Formvorschriften	83

II.	Das Vertragsverhältnis – Vertragsdurchführung, Störungen und mögliche Veränderungen	86
II.1.	Gegenseitige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	87
II.1.1.	Leistungspflichten der Unternehmerin / des Unternehmers..	87
II.1.2.	Leistungspflichten der Verbraucherin / des Verbrauchers .	94
II.1.3.	Missachtung der gesetzlichen Vorschriften	100
II.2.	Mängel	101
II.2.1.	Wohnraummangel – Definition, Folgen und Durchsetzung.	108
II.2.2.	Mangel bei Pflege- und Betreuungsleistungen – Definition, Folgen und Durchsetzung	111
II.3.	Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs	115
II.3.1.	Anpassung des Leistungsangebotes	116
II.3.2.	Ausschluss der Anpassung	125
II.4.	Entgeltveränderung	131
II.4.1.	Veränderung der Berechnungsgrundlage	132
II.4.2.	Doppelte Angemessenheitsprüfung	133
II.4.3.	Veränderung der gesondert berechenbaren Investitionskosten	137
II.4.4.	Wirksamwerden der Entgeltanpassung	141
II.4.4.1.	Verfahrensvorgaben	142
II.4.4.2.	Missachtung der Verfahrensvorschriften	146
II.5.	Wechsel der Vertragsparteien	148
II.5.1.	Wechsel und Auswirkungen auf Seiten der Verbraucherin / des Verbrauchers	150
II.5.2.	Wechsel u. Auswirkungen auf Seiten der Unternehmerin / des Unternehmers	155
III.	Streit im Rahmen des Vertragsverhältnisses – die Möglichkeit eines Schlichtungsverfahrens	157
III.1.	Bedeutung der Verbraucherschlichtung	159

III.2.	Ablauf eines Schlichtungsverfahrens	161
III.2.2.	Prüfung des Antrags	163
III.2.3.	Anhörung der Beteiligten	165
III.3.	Ergebnis des Schlichtungsverfahrens	166
IV.	Beendigung des Vertragsverhältnisses	168
IV.1.	Versterben der Verbraucherin oder des Verbrauchers ..	169
IV.2.	Kündigung des Vertragsverhältnisses	173
IV.2.1.	Kündigung durch die Verbraucherin / den Verbraucher.	174
IV.2.1.1.	Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsbeginn	175
IV.2.1.2.	Ordentliche Kündigung	178
IV.2.1.3.	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund.	181
IV.2.1.4.	Sonderkündigungsrecht wegen Erhöhung des Entgelts	185
IV.2.2.	Kündigung durch die Unternehmerin / den Unternehmer.	186
IV.2.2.1.	Einstellung oder Veränderung des Betriebes ...	189
IV.2.2.2.	Keine fachgerechten Pflege- oder Betreuungsleistungen	191
IV.2.2.3.	Ausschluss der Leistungsanpassung vor Vertragsbeginn	195
IV.2.2.4.	Pflichtverletzung durch die Verbraucherin / den Verbraucher	196
IV.2.2.5.	Zahlungsverzug der Verbraucherin / des Verbrauchers	200
IV.2.3.	Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten	202
V.	Hilfreiche Links und Adressen	209
VI.	Gesetzestexte	210



I. Vor dem Vertragsschluss

Das sollte man vor Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages wissen.

Der Umzug in eine Einrichtung, die Unterkunft, Pflege und/oder Betreuung bietet, ist für viele Betroffene ein großer Schritt. Ältere Menschen nehmen häufig ihren letzten Umzug vor, jüngere Menschen mit Pflegebedarf erhoffen sich eine umfassende bedarfsgerechte Versorgung und Menschen mit Behinderung gehen vielleicht erstmals heraus aus dem Elternhaus. Dieses „Sich-in-Obhut-Geben“ auf Dauer führt dazu, dass man vorher möglichst viel verbindlich regeln möchte. Das WBVG berücksichtigt dies und legt die Mindestanforderungen an einen Wohn- und Betreuungsvertrag sowie dessen Mindestinhalte fest; ebenso die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Das Verhältnis zwischen dem Betreibenden einer Einrichtung und deren Bewohnerinnen und Bewohnern wurde erstmals 1974 durch das **Heimgesetz** bundeseinheitlich geregelt. Das Heimgesetz sollte den Bewohnerinnen und Bewohnern in ihrer besonderen Lebenssituation, die durch Pflegebedürftigkeit, Behinderung und dadurch bedingte Hilfeabhängigkeit geprägt ist, Schutz bieten. Dieser Schutz sollte durch staatliche Kontrolle über die Einhaltung der im Gesetz festgelegten Mindestvorgaben für den Betrieb eines Heims gewährleistet werden. Im Heimgesetz fand man einerseits Vorschriften für die Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen den Bewohnern und dem Heimbetreiber im Heimvertrag. Andererseits enthielt das Gesetz auch Regelungen über die personellen und baulichen Anforderungen an den Betrieb eines Heims und wie Kontrollen durchzuführen sind.

Im Jahre 2006 wurden diese Regelungszuständigkeiten für das Heimrecht durch eine **Föderalismusreform**, welche die Gesetzgebungskompetenzen neu regelte, „aufgesplittet“: Die Länder erhielten die Gesetzgebungszuständigkeit für den ordnungsrechtlichen Regelungsbereich – also die Gefahrenabwehr – und haben jeweils eigene **Landesheimgesetze** geschaffen. Dazu gehören Fragen der Genehmigung des Be-

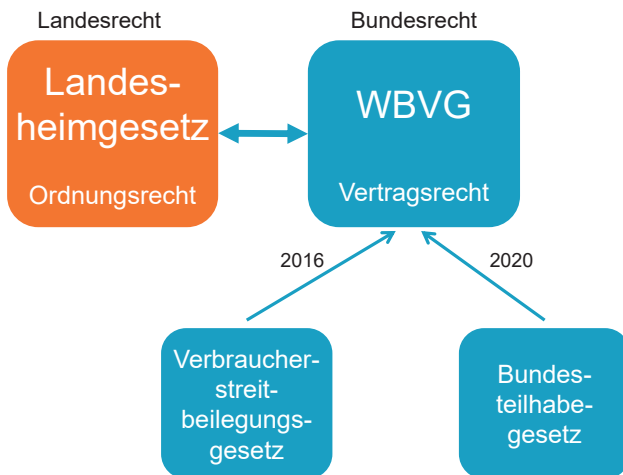


triebs von Heimen oder vergleichbaren Wohnformen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen, die personelle oder bauliche Ausstattung der Einrichtung und Sanktionen bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeit für die vertragsrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet des Heimrechts verblieb dagegen weiterhin beim Bund. Infolgedessen wurde das **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)** geschaffen, das am 1. Oktober 2009 in Kraft trat.

Im April 2016 fand das **Verbraucherstreitbeilegungsgesetz** Einzug in das WBVG. Seitdem informieren die Verträge über die Möglichkeit einer Verbraucherschlichtung und stellen dar, ob der Unternehmer eine Schlichtung akzeptiert.

Mit dem 01. Januar 2020 wurden einige redaktionelle Änderungen im WBVG wirksam, die durch die Umsetzung des **Bundesteilhabegesetz (BTHG)** bewirkt wurden. Wegen der Trennung der Fachleistung von der existenzsichernden Leistung bedurfte es weitgehender Anpassung der Verträge und

damit auch des Gesetzes.



I.1. Anwendbarkeit des WBVG

I.1.1. Anwendungsbereich

Das **WBVG** regelt als Verbraucherschutzgesetz seit 2009 die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Betreibern von Einrichtungen und Bewohnerinnen und Bewohnern. Es gilt im Prinzip für alle betreuten Wohnformen, wenn bestimmte vertragliche Leistungen geschuldet werden. Das WBVG stellt grundsätzlich nicht auf eine bestimmte vordefinierte Wohnform ab, sondern legt die Vertragsgestaltung und den Vertragsinhalt zugrunde. Es ist nach § 1 Absatz 1 Satz 1 WBVG immer dann anwendbar,

- wenn ein Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen wird,
- die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtend verbunden ist (= doppelte Abhängigkeit)
- und die Pflege- oder Betreuungsleistungen der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.

Es kommt somit auf die Vertragsparteien, die verpflichtende Verbindung sowie die Qualität der Leistungen an.

Bei dieser doppelten Abhängigkeit ist besonderer Schutz notwendig, um die schwächere Position der Verbraucherinnen und Verbraucher ein Stück weit auszugleichen.

Beispiel

Zieht eine pflegebedürftige Person mit Pflegegrad 3 in ein Pflegeheim, wird sie dort in ein Einzel- oder Doppelzimmer ziehen und dem Pflegegrad entsprechende Leistungen erhalten. Daneben werden Verpflegung und Betreuung geboten. Diese Person erhält also künftig sowohl die Überlassung der Unterkunft als auch die Pflege und Betreuung von dem Betreiber der Pflegeeinrichtung und ist somit doppelt abhängig.

In der Regel ist die besondere Lebenssituation der Verbraucherinnen und Verbraucher geprägt von Pflegebedürftigkeit oder Behinderung. Daher können sie nicht in Ruhe die Marktlage von Pflege- und Betreuungsangeboten prüfen und eine überlegte Entscheidung treffen. Durch den Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages binden sie sich aber meist langfristig an einen Unternehmer. Dieser erbringt alle Leistungen aus einer Hand, auf die der ältere, pflegebedürftige oder behinderte Mensch angewiesen ist. In den meisten Fällen

verfügen die Betroffenen auch nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen über die rechtlichen und tatsächlichen Zusammenhänge und können deren

Chancen und Risiken für die eigene Lebenssituation nur schwer einschätzen. Wenn die Suche nach einer geeigneten Wohnform zudem wegen plötzlich eintretender Pflegebedürftigkeit unter Zeitdruck steht, kann es leicht zu Überforderungen kommen. Vertragsverhandlungen



auf „Augenhöhe“ zwischen zwei gleich starken Verhandlungspartnern sind dann zumeist nicht möglich. Ziel des WBVG ist es daher, diese Nachteile durch gesetzlich festgelegte Mindestregelungen auszugleichen.

I.1.1.1. Vertragsparteien

Das WBVG kommt gemäß § 1 Absatz 1 WBVG nur dann zur Anwendung, wenn ein Vertrag zwischen

1 Abs. 1
WBVG §

- einer Unternehmerin oder einem Unternehmer und
- einem volljährigen (also mindestens achtzehn Jahre alten) Verbraucher

geschlossen wird. Vertragsgegenstand muss das Überlassen von Wohnraum, verbunden mit Pflege- oder Betreuungsleistungen, sein. Die Begriffe „Unternehmer“ und „Verbraucher“ wurden aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) übernommen.

13
BGB §

Nach § 13 BGB bezeichnet man als **Verbraucher** „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, das weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann“. Gemeint sind damit Menschen, die als „Privatpersonen“ und nicht im Zusammenhang mit einer unternehmerischen oder beruflichen Tätigkeit handeln.



Beispiel

Der 50-jährige Arzt Herr A. ist durch eine fortschreitende Multiple-Sklerose-Erkrankung an den Rollstuhl gefesselt und kann sich nicht mehr selbst versorgen. Er beschließt daher, in eine Pflegeeinrichtung zu ziehen. Den Vertrag schließt er als Privatperson mit der Einrichtung ab und somit als Verbraucher.

Hätte Herr A. in dem vorgenannten Beispiel einen Berufsbetreuenden, der für ihn handelt und den Vertrag abschließt, so würde dies nicht der Verbraucherstellung widersprechen. Denn der Betreuer handelt im Rahmen seiner Berufstätigkeit nicht für sich selbst, sondern für seinen Betreuten, der wiederum Verbraucher ist.



14 BGB

Nach § 14 BGB ist dagegen „**Unternehmer**“ eine „natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt“. Es ist der Gegenbegriff



zu dem des „Verbrauchers“. Gemeint sind vor allem Menschen oder Gesellschaften, die eine Leistung gegen Entgelt anbieten. Unter juristischen Personen versteht man rechtsfähige Gesellschaften, wie beispielsweise Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH). Rechtsfähige Personengesellschaften sind beispielsweise Kommanditgesellschaften (KG) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR).

Beispiel

Schließt die im vorangehenden Beispiel genannte Pflegeeinrichtung als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) einen Vertrag mit Herrn A., so ist sie als juristische Person „Unternehmerin“ im Sinne des § 14 BGB. In der Regel wird der Vertrag einen Wohnraum, Verpflegung sowie Pflege- und Betreuungsleistungen und die dafür zu entrichtenden Entgelte umfassen.

Gleiches gilt aber auch, wenn die o.g. Pflegeeinrichtung vom Ehepaar B. als „natürliche“ Personen (Unternehmer) betrieben wird. Das Ehepaar schließt dann einen Vertrag gleichen Inhalts wie oben gegen Entgelt mit Herrn A. (Verbraucher). Da der Betrieb des Seniorenzentrums zu der beruflichen Tätigkeit von Herrn und Frau B. gehört, sind sie Unternehmer im Sinne von § 14 BGB und damit auch im Sinne des WBGV.

Die Zuordnung der Vertragsparteien als „Verbraucher“ und „Unternehmer“ ist bei herkömmlichen Pflegeeinrichtungen häufig unstrittig. Einen **Sonderfall** in der Bewertung können aber **Wohngemeinschaften** darstellen, wenn sie selbstorganisiert sind. In diesem Fall bilden regelmäßig Angehörige ein Angehörigengremium. Dieses Gremium übernimmt einerseits die Organisation und den Betrieb der Wohngemeinschaft. Andererseits entscheidet es z. B. auch über den Einzug neuer Bewohnerinnen oder Bewohner und



schließt entsprechende Verträge. Ein solches Gremium regelt also alle die Wohngemeinschaft betreffenden Aufgaben: Ausstattung der Wohnungen, Organisation der hauswirtschaftlichen und betreuerischen Hilfen, Entscheidung über den Neueinzug von Mitbewohnern oder die Höhe und Verwendung des Haushaltsgeldes. Die Frage ist, ob diese Privatpersonen hier unternehmerisch tätig sind. Eine Abgrenzung wird man aber wohl über die (un)entgeltliche Tätigkeit vornehmen können. Es bietet sich an, in der Vertragsgestaltung auf die Klarstellung der Rollen ein besonderes Augenmerk zu richten.

Beispiel

Die Mutter von Frau C. ist dement. In der Pflegeeinrichtung, in der sie bisher lebte, gab es immer wieder Probleme, weil die Bedarfe der Mutter nicht befriedigt werden konnten. Frau C. hat sich daher gemeinsam mit anderen Angehörigen entschlossen, eine Wohngemeinschaft zu gründen. Sie haben sich dafür zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengetan, um die Organisation zu übernehmen. Vermieter ist eine Privatperson. Ein Pflegedienst übernimmt die Aufgaben der Pflege und Betreuung. Die Pflegekassen sind involviert und die Angehörigen haben im Rahmen einer Gremiumsvereinbarung ihre Aufgaben und Kompetenzen festgeschrieben. Die Angehörigen treffen sich nun einmal in der Woche, um alles zu besprechen, was geregelt und organisiert werden muss. Da sie keinerlei Erwerb mit dieser Tätigkeit erzielen, sondern lediglich ehrenamtlich das Leben ihrer Angehörigen organisieren, wird man sie nicht als Unternehmer bezeichnen können.

I.1.1.2. Wohnformen

Das W BVG geht in seiner Anwendung nicht von einer bestimmten festgelegten Wohnform aus, sondern löst sich von definierten Wohnformen und stellt auf die vertragliche Beziehung der Vertragsschließenden und den Vertragsinhalt ab. Es ist dann anwendbar, wenn

- die Überlassung von Wohnraum mit
- der Erbringung von Pflege- und Betreuungsleistungen, die auf den individuellen Hilfebedarf der Verbraucherin oder des Verbrauchers ausgerichtet sind, verpflichtend verbunden ist.

Die Wohnform als solche oder ihre Definition ist für die Anwendung des W BVG damit unerheblich.

Der Begriff „Wohnraum“ ist weit zu fassen: Zimmer, Appartements und Wohnungen sind gleichermaßen gemeint. Ob der Wohnraum über ein Bad/WC verfügt oder gar über eine Kochmöglichkeit, ist dabei unerheblich. Auf die Ausstattung kommt es nicht an. Gesetzlich wird somit flexibel auf alternative Wohnformen für Alter, Pflegebedürftigkeit sowie Behinderung reagiert. Denn das W BVG stellt nur auf die zivilrechtlichen Vereinbarungen ab, die die Vertragsparteien getroffen haben.



Das bedeutet, dass das WBVG nicht nur für typische Pflegeheime Anwendung finden kann, sondern auch für z. B. Wohngemeinschaften, sonstige betreute Wohnformen oder Seniorenresidenzen.

Daneben wurden in allen Bundesländern ordnungsrechtliche Vorschriften erlassen, die von den zivilrechtlichen des WBVG zu unterscheiden sind, z. B. zu personeller und baulicher Ausstattung.

I.1.1.3. Leistungen

Für eine Anwendbarkeit des WBVG muss der überlassene Wohnraum mit den zu erbringenden Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtend verbunden sein. Dabei ist es nach § 1 Absatz 1 Satz 2 WBVG unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen



1 Abs. 1 S. 2 WBVG

- durch den Unternehmer unmittelbar zur Verfügung gestellt und bereits ab Vertragsbeginn in Anspruch genommen werden können oder
- bloß vorgehalten und erst später in Anspruch genommen werden können, wenn ein Bedarf besteht.

Beispiel

Herr D. schließt einen Vertrag mit einer Seniorenresidenz. In dem Vertrag finden sich Regelungen für das ihm überlassene Appartement und zu den Bedingungen für die Pflege- und Betreuungsleistungen. Letztere müssen vom hauseigenen Dienst in Anspruch genommen werden und werden somit vorgehal-

ten. Beim Einzug benötigt Herr D. diese Leistungen noch nicht, da er sich in seinem Appartement noch selbst versorgen kann und nicht pflegebedürftig ist. Sollte Pflegebedürftigkeit eintreten, kann Herr D. aber sofort die nötigen Hilfen in Anspruch nehmen.

Wäre dagegen in dem Vertrag geregelt, dass Herr D. im Bedarfsfall den hauseigenen Pflegedienst nutzen, aber ebenso gut einen anderen Dienst beauftragen kann, käme das WBGV hier nicht zur Anwendung.

Anmerkung

Es gibt gerade in den alternativen Wohnformen immer wieder Verträge, die keine Ausführungen dazu enthalten, ob eine Verpflichtung zur Nutzung des hauseigenen Pflegedienstes besteht. Hier sollte man vor Vertragsschluss um schriftliche Klarstellung bitten. Bei einem bereits bestehenden Vertragsverhältnis müsste geprüft werden, ob überhaupt faktisch die Möglichkeit besteht, einen fremden Pflegedienst in Anspruch zu nehmen.



„Pflegeleistungen“ oder „Betreuungsleistungen“ im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 WBGV umfassen alle im Rahmen des Elften Buches Sozialgesetzbuch (im Folgenden SGB XI)

1 Abs. 1 S. 1
WBGV §

anerkannten Leistungen – sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich. **Demnach kommen als Pflege- und**

Betreuungsleistungen alle Hilfestellungen in Betracht, die in Rahmen- oder Versorgungsverträgen nach dem SGB XI mit Einrichtungsträgern oder ambulanten Pflegediensten vereinbart werden. Der Anspruch auf diese Leistungen wird im Rahmen einer Begutachtung und nach Feststellung eines Pflegegrads festgelegt.

Beispiel

Pflegeleistungen können sein: Hilfe bei der Auswahl der Kleidung, Hilfe beim Duschen/Baden, Betten machen, Aufrichten im Bett, Hilfe bei der Mundhygiene oder dem Kämmen, Darreichen der Nahrung, Säubern und Wechseln der Kleidung, Hilfe beim Aufstehen und Aufsuchen bestimmter Räumlichkeiten (Mobilisierung).

Betreuungsleistungen können beispielsweise sein: Angebote zum Erhalt der Alltagskompetenzen wie Angebote und Maßnahmen zur Tagesstrukturierung, Biografiearbeit, besondere Therapien wie Mal-, Ergo-, Musiktherapie, Förderung sozialer Kontakte und Veranstaltungen zur Förderung des Gemeinschaftslebens.



Nach § 1 Absatz 1 Satz 3 WBVG müssen diese Pflege- oder Betreuungsleistungen allerdings über lediglich „allgemeine Unterstützungsleistungen“ hinausgehen. Als solche allgemeine Unterstützungsleistungen gelten beispielsweise die bloße Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste. Sind nur diese allgemeinen Leistungen vertraglich geschuldet, ist das WBVG nicht anzuwenden.

1 Abs. 1 S. 3
WBVG



Beispiel

Frau E. schließt einen Vertrag mit der F.-GmbH über eine senioren gerechte Wohnung mit Serviceleistungen. Diese umfassen einen täglichen Rezeptionsdienst am Vormittag, Unterstützung bei Behördengängen und Anträgen, Vermittlung von Pflegediensten, einmal wöchentlich eine Einkaufshilfe für zwei Stunden, einmal wöchentlich Gemeinschaftsangebote wie den Lesezirkel, einen Hausmeisterdienst sowie einen Notrufknopf. Diese Leistungen sind nicht auf den individuellen Hilfebedarf von Frau E. ausgerichtet, sondern allgemeiner Natur.

In diesem Beispiel findet das WBVG keine Anwendung, da der Unternehmer nur Angebote aus dem Bereich der allgemeinen Unterstützungsleistungen unterbreitet. Soweit es sich um Pflegeleistungen handelt, bietet er lediglich eine Vermittlung dieser Dienste an. Entscheidend ist, dass der Unternehmer Angebote im Bereich von Pflege oder Betreuung tatsächlich nur vermittelt. Verpflichtet er sich vertraglich, Pflege- oder Betreuungsleistungen, die über das Maß allgemeiner Unterstützungsleistungen hinausgehen, zu erbringen oder vorzuhalten, dann

findet das WBGV Anwendung. Wäre also in dem vorstehenden Beispiel im (Service-)Vertrag geregelt, dass im Bedarfsfall ein bestimmter Pflegedienst beauftragt werden muss, wäre das WBGV anzuwenden. Denn dann würden die Vertragsleistungen über die bloße Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen hinausgehen.

I.1.1.4. Mögliche Vertragskonstellationen

Das WBGV ist, wie bereits dargestellt, als Schutzgesetz für Verbraucherinnen und Verbraucher erlassen worden, die von der Versorgung durch Dritte abhängig sind. Um eine Umgehung des Gesetzes zu Lasten der Verbraucher auszuschließen, findet das WBGV entsprechende Anwendung, wenn:

- die Unternehmer die Leistungen des Wohnens und der Betreuung oder Pflege nicht in einem Vertrag regeln oder
- die Leistungen nicht aus einer Hand erbringen, das heißt, wenn die Leistungen nicht durch ein und dasselbe Unternehmen erfolgen.

Wichtig ist dabei allein die verpflichtende Verknüpfung der Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von „echten“ Pflege- oder Betreuungsleistungen, also der Vertragsinhalt, und nicht die Wohnform an sich. Daher kann es gemäß



1 Abs. 2 WBGV

§ 1 Absatz 2 WBGV zu verschiedenen Vertragskonstellationen kommen. Die Anwendbarkeit des WBGV ist unabhängig davon, wie viele Verträge mit wie vielen Unternehmern geschlossen werden, solange die vorgenannten Voraussetzungen gegeben sind. Insofern fallen außer der klassischen stationären Ver-

sorgung somit auch andere Verknüpfungen von Wohnen und Pflege oder Betreuung unter die Anwendbarkeit des WBVG.

Regelfall: Ein Unternehmer und ein Vertrag

Diese Konstellation ist in den meisten „klassischen“ Pflegeheimen, die eine stationäre Versorgung anbieten, gegeben.

Ein Verbraucher oder eine Verbraucherin bzw. deren Bevollmächtigte oder Betreuer schließen einen Wohn- und Betreuungsvertrag mit einem

Unternehmen, das Träger der Einrichtung ist. Darin verpflichtet sich die

Unternehmerin oder der Unternehmer gegen Entgelt Unterkunft sowie

Pflege- oder Betreuungsleistungen, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflege-

gebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen, aus einer Hand zu erbringen; er gewährleistet somit eine

vollumfängliche Versorgung. Dabei ist es unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den

vertraglichen Vereinbarungen von der Unternehmerin oder dem Unternehmer bereits

zur Verfügung gestellt oder nur vorgehalten

werden, § 1 Absatz 1 Satz 1 und 2 WBVG. Diese Verträge werden in der Regel als Dauerpflegeverträge, aber auch für Kurzzeit- oder Verhinderungspflege geschlossen.



1 Abs. 1 S. 1+2
WBVG §

Beispiel

Herr A. schließt mit der Pflegeeinrichtung einen Wohn- und Betreuungsvertrag, der alle Leistungen umfasst.

Ein Unternehmer und mehrere Verträge

Schließt ein Unternehmer mit einem Verbraucher nicht nur einen Vertrag über Wohnraum und Betreuungs- oder Pflegeleistungen, sondern werden die Leistungsangebote auf zwei Verträge aufgeteilt (einen Miet- und einen Pflege- oder Betreuungsvertrag), so ist das WBVG zu beachten,

- wenn der Vertrag über Wohnraum vom Bestand des Pflege- oder Betreuungsvertrages **abhängig** ist, **§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 WBVG** oder
- wenn die Verbraucherin oder der Verbraucher an dem Vertrag auf Wohnraumüberlassung **nicht unabhängig** von dem Vertrag auf Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen **festhalten** kann, **§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2** sowie
- wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer den **Abschluss** des Vertrags auf Wohnraumüberlassung von dem Abschluss des Vertrags über Pflege- oder Betreuungsleistungen **tatsächlich abhängig macht**, **§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 WBVG**.

Beispiel

Herr F. zieht in eine Seniorenwohngemeinschaft, die ein privater Verein „Altern mit Komfort e.V.“ organisiert. Der Verein ist nicht nur Vermieter, sondern betreibt auch einen ambulanten Pflegedienst. Die jeweiligen Verträge über den Wohnraum sowie die Pflegeleistungen beinhalten eine Regelung, die fest schreibt, dass der eine Vertrag von dem anderen abhängig ist (= ein Unternehmer und zwei Verträge, Nr. 1).

Herr F. hat eigentlich einen Pflegedienst, mit dem er sehr zufrieden ist. Insofern fragt er nach, ob er nicht auch diesen Dienst behalten könnte. Bei dem Vorgespräch bringt der Vertreter des Vereins aber ganz deutlich zum Ausdruck und bestätigt dies auch schriftlich, dass es sich bei dem Versorgungsangebot nach dem Konzept des Vereins um ein einheitliches Angebot handelt. Danach können die Leistungen nicht getrennt voneinander vereinbart werden, sondern die Pflege- und Betreuungsleistungen des vereinseigenen Pflegedienstes müssen zwingend in Anspruch genommen werden. Dem Verbraucher wird der Wohnraum also nur überlassen, wenn auch ein Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen abgeschlossen wird (= ein Unternehmer und zwei Verträge, Nr. 3).

Das WBGV ist also auch auf die Fälle anzuwenden, in denen der Unternehmer den Abschluss des Vertrages über den Wohnraum vom Abschluss des Vertrages über Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig macht. Das heißt, dass der Unternehmer den Wohnraumvertrag nur abschließt, wenn der Verbraucher gleichzeitig auch einen Pflege- oder Betreuungsvertrag unterschreibt.



Beispiel

Herr F. wohnt bereits ein Jahr in der Seniorenwohngemeinschaft. Das Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Gemeinschaft mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern gefallen ihm sehr gut. Mit den Mitarbeitern des Pflegedienstes hat er aber zunehmend Probleme und würde am liebsten

wechseln. Beide Verträge enthalten aber einen Passus, dass bei Kündigung des Betreuungs- und Pflegevertrages der Wohnraumüberlassungsvertrag endet. Beide Verträge beinhalten auch eine Vertragsklausel, dass bei Unwirksamkeit des Pflege- und Betreuungsvertrages der Vertrag über den Wohnraum hinfällig wird. Wenn Herr F. sich beispielsweise aus Unzufriedenheit mit den Pflegeleistungen entschließen sollte, den Vertrag über diese Leistungen zu kündigen, könnte er nicht an dem Vertrag über den Wohnraum festhalten. Es ist ihm damit nicht möglich, allein den Vertrag über die Pflege oder Betreuung zu kündigen (= ein Unternehmer und zwei Verträge, Nr. 2).

Das WBVG ist also nicht nur anzuwenden, wenn ein Unternehmer mit einem Verbraucher einen einheitlichen Vertrag über Wohnraum und Pflege- oder Betreuungsleistungen abschließt. Vielmehr gilt das WBVG auch dann, wenn ein Unternehmer seine Leistungsverpflichtung in getrennten Verträgen festlegt und diese Verträge rechtlich oder tatsächlich miteinander verbunden sind.

Mehrere Unternehmer und mehrere Verträge

Um weitere Umgehungsmöglichkeiten des Gesetzes auszuschließen, geht der Gesetzgeber noch weiter: Das WBVG findet gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 auch dann Anwendung, wenn

- von zwei unterschiedlichen Unternehmen
- zwei getrennte Verträge über Wohnen und Pflege beziehungsweise Betreuung mit einer Verbraucherin oder einem Verbraucher abgeschlossen werden und
- diese Unternehmen **rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden** sind.

Auch in diesem Fall liegt eine doppelte Abhängigkeit auf Seiten der Verbraucher vor, die verhindert werden soll. Von einer rechtlichen Verbundenheit ist auszugehen, wenn die beiden Unternehmer ihrerseits durch Verträge verbunden sind, die einen Bezug zum Anwendungsbereich des Gesetzes haben. Die vertragliche Beziehung der beiden beteiligten Unternehmer kann sehr vielschichtig sein. Eine rechtliche Verbundenheit liegt beispielsweise vor, wenn die Unternehmer vertraglich vereinbaren, ein Wohnprojekt mit Pflege- und Betreuung anzubieten und jeder der Unternehmer bestimmte Leistungsbereiche übernimmt.



Beispiel

Frau G. entschließt sich zu einem Umzug in ein Haus eines Wohlfahrtsverbandes. Sie mietet ein seniorenrechtliches Appartement mit Küche und barrierefreiem Bad. Noch versorgt sie sich selbst. Für den Fall, dass sie einmal pflegebedürftig werden sollte, ist das Vorgehen schon jetzt vertraglich geregelt. Sie muss dann verpflichtend einen separaten Vertrag mit einem bestimmten Pflegedienst eingehen, mit dem der Wohlfahrtsverband einen Generalvertrag über die Pflege und Betreuung der in ihren Einrichtungen lebenden Bewohnerinnen und Bewohner abgeschlossen hat.

Der Vermieter und der Pflegedienst sind hier über den Generalvertrag wirtschaftlich miteinander verbunden. Von einer

wirtschaftlichen Verbundenheit ist in der Regel dann auszugehen, wenn zwei Unternehmer durch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen miteinander verbunden sind, die auch Vereinbarungen über eine finanzielle Verflechtung enthalten oder eine Gewinnbeteiligung/Gewinnaufteilung vorsehen.

Beispiel

Eine kirchliche gGmbH unterhält verschiedene Dienste. Es gibt eine Untergesellschaft, die eine Wohngemeinschaft betreibt und Zimmer an Verbraucherinnen und Verbraucher mit einer Behinderung vermietet. Zu den weiteren Unterfirmierungen gehört auch ein Pflegedienst, der die Pflege- und Betreuungsleistungen erbringt. Alle „Abteilungen“ firmieren unter dem Dach der kirchlichen gGmbH.

Die verschiedenen Unternehmer, mit denen jeweils eigene Verträge zu schließen sind, sind folglich **rechtlich miteinander verbunden**. Eine rechtliche Verbindung besteht bei jeder Form von Konzernstruktur.

Beruft sich ein Unternehmer darauf, dass eine rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit nicht vorliegt – und damit das WBVG keine Anwendung findet –, so muss er dies beweisen. Durch die Gesetzesformulierung wird zunächst unterstellt, dass eine rechtliche oder wirtschaftliche Verflechtung vorliegt. Den Beweis des Gegenteils muss der Unternehmer erbringen.

Exkurs

Die Tatsache, dass zwei natürliche Personen, die jeder für sich ein Unternehmen betreiben, miteinander verheiratet oder in Partnerschaft verbunden sind, bedeutet für sich allein noch

nicht, dass eine **rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit** vorliegt. Erforderlich ist stets, dass eine der drei zuvor genannten Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum ist von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig.
2. Der Verbraucher kann an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten.
3. Der Unternehmer hat den Abschluss des Vertrages über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig gemacht.

Eine familiäre Verbundenheit ist z. B. oft bei **Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz** zu finden. Zumeist ist der Ehemann der Vermieter der Wohnung, während die Ehefrau als Inhaberin eines ambulanten Dienstes die Pflege- und Betreuungsleistungen erbringt. Wenn die Mitglieder der WG bzw. die sie Vertretenden den Vertrag mit dem ambulanten Dienst unabhängig vom Vertrag über die Wohnraumüberlassung schließen können, findet das WBVG keine Anwendung.



Entscheidend ist also, dass die beiden Verträge nicht aneinander gekoppelt sind, auch wenn die Unternehmer miteinander verheiratet sind.

Im Rahmen der Angebote gibt es gerade bei Wohngemeinschaften immer wieder die Situation, dass die Verträge, die geschlossen werden, erkennbar getrennt sind und bei zwei unabhängigen Unternehmern keinerlei Bezug zueinander aufweisen. Es gibt beispielsweise auf der einen Seite eine vermietende Person, die ihren Vertrag nach dem Mietrecht gestaltet. Auf der anderen Seite gibt es einen Pflege- und Betreuungsdienst, der entsprechende Leistungen anbietet und sowohl einen Pflegevertrag als auch einen Betreuungsvertrag



nach dem Dienstleistungsrecht anbietet. In diesem Fall scheint das WBVG zunächst nicht anwendbar. Tatsächlich dürfte es aber gerade bei anbieterverantworteten Wohngemeinschaften oder hohen Pflegegraden, die eine Betreuung rund um die Uhr benötigen, häufig schwierig sein, kurzfristig einen anderen externen Pflegedienst zu akquirieren. Obwohl die Verträge also nichts dazu aussagen, sind aber tatsächlich Abhängigkeiten gegeben. Hier müssten wieder die drei

vorgenannten Kriterien geprüft und ggf. nachgewiesen sowie geschaut werden, ob eine z. B. wirtschaftliche Verbundenheit zwischen den Unternehmern dargestellt werden kann.

Zusammenfassung

Das WBGV findet Anwendung (Regelfall), wenn

- ein Unternehmer mit einem volljährigen Verbraucher einen Vertrag schließt über die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, **§ 1 Absatz 1 Satz 1 WBGV**.
- Es ist unerheblich, ob der Unternehmer Pflege- oder Betreuungsleistungen schon jetzt zur Verfügung stellt oder für den späteren Abruf vorhält, **§ 1 Absatz 1 Satz 2 WBGV**.

Das WBGV ist auch anzuwenden, wenn

- ein Unternehmer über den Wohnraum und die Pflege- oder Betreuungsleistungen zwei gesonderte Verträge abschließt und der eine Vertrag von dem Bestand oder der Wirksamkeit des anderen Vertrages abhängt, **§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1–3 WBGV**.

Weiterhin findet das WBGV Anwendung, wenn

- zwei unterschiedliche Unternehmer je einen Vertrag über Wohnraumüberlassung und einen über Pflege- oder Betreuungsleistungen mit einem Verbraucher abschließen, und
- wenn die beiden Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind, **§ 1 Absatz 2 Satz 2 WBGV**.
- Der Unternehmer muss im Streitfall beweisen, dass eine rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit nicht besteht.

Die Verbraucher sollen durch das Gesetz einen besonderen Schutz bei „**doppelter Abhängigkeit**“ erfahren, das heißt,

wenn Vereinbarungen über das Wohnen mit Leistungen über Pflege oder Betreuung verbunden werden. Im Umkehrschluss kann auf den Schutz des WBGV verzichtet werden, wenn die dargestellte Abhängigkeit nicht zu vermuten ist.

Das WBGV findet keine Anwendung, wenn

- neben der Überlassung von Wohnraum das Erbringen von nur allgemeinen Unterstützungsleistungen (zum Beispiel Notrufdienste, Haushaltsdienste, Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen) Vertragsgegenstand ist,
§ 1 Absatz 1 Satz 3 WBGV.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein besonderer Schutzbedarf nicht besteht, wenn neben dem Überlassen von Wohnraum nur allgemeine Unterstützungsleistungen für den Verbraucher erbracht werden. Da § 1 Absatz 1 Satz 3 WBGV nur beispielhaft allgemeine Unterstützungsleistungen aufzählt, kommen neben den oben genannten Beispielen auch weitere vertragliche Verpflichtungen wie die Erbringung von Hausmeisterleistungen, die Durchführung oder Vermittlung von Fahr- und Begleitdiensten oder Besuchsdiensten in Betracht.

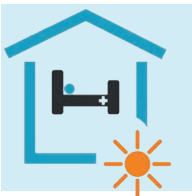
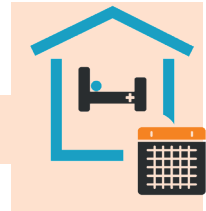
Fällt eine Vertragsgestaltung nicht unter den Anwendungsbereich des WBGV, so bleibt den Verbrauchern der Schutz über das allgemeine Zivilrecht. Dieses regelt – soweit die vertraglichen Vereinbarungen als allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen sind –, dass Verbraucherinnen und Verbraucher nicht unangemessen benachteiligt werden dürfen. Somit besteht, auch wenn das WBGV nicht zur Anwendung kommt, insofern kein rechtsfreier Raum.

Gängige Versorgungsformen, die unter das WBVG fallen können



Vollstationäre Dauerpflege

Kurzzeitpflege



Tagespflege,

auch wenn kein Wohnraum im eigentlichen Sinne überlassen wird, sofern Versorgungsvertrag nach SGB XI (Anwendung über § 119 SGB XI)

Stationäre Einrichtungen der Behindertenhilfe



Angebote der Behindertenhilfe,

sofern Wohnraum überlassen und ein individueller Hilfeplan erstellt wird, die in Abhängigkeit zueinander stehen



Formen des Betreuten Wohnens,

in Einzelfällen, wenn in der Teilungserklärung festgelegt ist, dass die Wohnungen nur an Verbraucherinnen und Verbraucher vermietet werden dürfen, die die Dienste eines bestimmten Pflegedienstes in Anspruch nehmen.



1.1.2. Abgrenzung des Anwendungsbereichs

§ 2 WBVG Neben den in § 1 WBVG genannten Anwendungsfällen des Gesetzes benennt das WBVG in § 2 abschließend die Fälle, in denen es nicht anwendbar ist.

Das WBVG findet keine Anwendung auf Verträge über

1. Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen im Sinne des § 107 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch,
2. Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke,
3. Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
4. Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden.



Das bedeutet, dass das **WBVG keine Anwendung** findet

- für **Krankenhäuser, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen**, die als stationäre Einrichtungen der Krankenbehandlung dienen, die fachlich medizinisch unter ständiger ärztlicher Leitung stehen und jederzeit ärztliches beziehungsweise pflegerisches Personal zur Verfügung haben.
- für **Berufsbildungs- und -förderungswerke**, die es Menschen mit Behinderung ermöglichen, einen Beruf zu erlernen oder die der beruflichen Rehabilitation von Erwachsenen dienen.
- bei **Hilfeleistungen für Kinder und Jugendliche sowie junge Volljährige** gemäß § 41 SGB VIII, die zur Persönlichkeitsentwicklung und zur Ermöglichung einer eigenverantwortlichen Lebensführung führen sollen.
- für **Kur- und Erholungsleistungen**, die der Gesundheitsförderung oder Wiederherstellung der Gesundheit dienen und auf kurze Zeit angelegt sind.

I.2. Die vorvertraglichen Informationen

Wer sich dafür entscheidet, in eine stationäre Einrichtung oder sonstige Wohnform zu ziehen, die unter den Anwendungsbereich des WBVGs fällt, begibt sich nicht nur in die Abhängigkeit von anderen Menschen. In der Regel hat man auch im Sinn, für den Rest seines Lebens oder zumindest für eine längere Zeit dort seine Häuslichkeit einzurichten. Um dem besonderen Schutzbedarf und den speziellen Bedürfnissen dieser Menschen gerecht zu werden, müssen sie laut WBVG vor Vertragsunterzeichnung umfassend über alle das Leben in der Einrichtung betreffenden Umstände aufgeklärt werden. Auf diese Weise sollen die Verbraucherinnen und Verbraucher vor dem übereilten Abschluss eines Rechtsgeschäfts bewahrt werden, das ihre Rechte und Pflichten in ihrer neuen Wohnform festschreibt.

I.2.1. Informationspflichten

Bereits **vor Vertragsschluss** haben die Verbraucherinnen und Verbraucher nach § 3 WBVG als künftige Vertragspartner



**3
WBVG**

einen Anspruch darauf, über die einzelnen Leistungen informiert zu werden und ein umfassendes Bild über die Angebote des Vertragspartners zu erhalten.

Dies dient einer größtmöglichen Transparenz und damit dem Verbraucherschutz. Gleichzeitig werden den Interessentinnen und Interessenten dadurch Vergleichsmöglichkeiten zwischen den unterschiedlichen Vertragsangeboten in die Hand gegeben. So erhalten sie zum einen genaue und



verbindliche Informationen, welche Leistungen sie zu welchem Preis erhalten. Zum anderen soll ein Vergleich mehrerer Angebote von Einrichtungen miteinander ermöglicht werden. Voraussetzung ist, dass das WBVG auf den Vertrag oder die verschiedenen Verträge anzuwenden ist. Entscheidet man sich für eine Wohnform, für die mehrere Verträge zu schließen sind, gilt diese vorvertragliche Informationspflicht entsprechend für alle Verträge von allen Unternehmerinnen und Unternehmern. Handelt eine Betreuerin oder ein Betreuer oder eine Bevollmächtigte oder ein Bevollmächtigter für die pflegebedürftige Person, so sind die vorvertraglichen Informationen diesen

Personen gegenüber zu erteilen, die später auch den Vertrag in ihrer jeweiligen Funktion unterzeichnen.

→ s. Kap. IV.2.2.4.

I.2.1.1. Art und Weise der vorvertraglichen Informationen



3 Abs. 1 WBVG

In welcher Form genau die Verbraucherin oder der Verbraucher die vorvertraglichen Informationen erhalten muss, legt der § 3 Absatz 1 WBVG nicht fest. Es kann sich demnach z. B. um eine Broschüre, ein Informationsblatt oder eine Art Vertragsmuster mit den wesentlichen Inhalten handeln. Allerdings wurden im WBVG genaue Vorgaben geschaffen, welche **Form** und welchen **Inhalt** die vorvertraglichen Informationen des Unternehmers haben müssen. Geregelt ist, dass die Information

- rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung,
- in Textform und
- in leicht verständlicher Sprache

erfolgen muss. Informiert werden muss dabei über

- das allgemeine Leistungsangebot der Unternehmerin oder des Unternehmers, sowie
- den wesentlichen Inhalt der Leistungen, die für die Verbraucherin oder den Verbraucher in Betracht kommen.

Entscheidend für die jeweiligen Vertragsparteien ist, dass die Angaben richtig, aktuell und umfassend sind und rechtzeitig vor Vertragsschluss ausgehändigt werden.

Rechtzeitig bedeutet hier so früh, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher sich



in Ruhe überlegen kann, ob sie oder er den Vertrag abschließen möchte. Die gleichzeitige Aushändigung mit dem Vertrag selbst zur direkten Unterzeichnung entspricht daher nicht dem Zweck dieser Regelung.



Die Erteilung in **Textform** meint, dass die Informationen schriftlich und leicht verständlich abgefasst sein müssen. Eine allgemeine Darstellung auf der Homepage beispielsweise reicht dazu nicht aus. Eine Sprache ist **leicht ver-**

ständiglich, wenn ein Laie, der oder die noch nie mit Vertragstexten oder betreuenden Wohnformen zu tun hatte, versteht, was Inhalt der Information ist. Es wird also auf den so genannten „Empfängerhorizont“ eines aufmerksamen und sorgfältigen Verbrauchers abgestellt. Nicht die Verwendung möglichst vieler juristischer Fachbegriffe ist daher das Ziel, sondern eine gut lesbare und verständliche Sprache, die keinen Interpretationsspielraum zulässt. Dies wird z. B. erreicht durch kurze Sätze, ein klares Schriftbild und gliedernde Absätze.



Die vorvertraglichen Informationen werden später bei Vertragschluss Gegenstand des Vertrags. Die Verbraucherin oder der Verbraucher kann sich dann auf den Inhalt der Informationen berufen. Das bedeutet, dass bei Abfassung des Vertragsinhalts keine von den vorvertraglichen Informationen abweichenden

Vereinbarungen getroffen werden dürfen. Wenn abweichende Vereinbarungen im Vertrag getroffen werden sollen, muss im Einzelnen ausdrücklich darauf hingewiesen werden.

Beispiel

Herr H.s Betreuer hat sich nach vielen Gesprächen mit Herrn H. dafür entschieden, dass dieser in eine stationäre Einrichtung zieht. Er kann dort besser betreut werden, weil er einen gestörten Tag-/Nachtrhythmus hat. Bei dem Vorgespräch mit der Einrichtungsleitung wurden ihm die vertraglichen Informationen ausgehändigt. Laut diesen Ausführungen soll es im Untergeschoss auch ein „Nachtcafé“ geben, das den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Aufgrund eines Wasserschadens muss dieser Gemeinschaftsraum nun für längere Zeit geschlossen werden und steht nicht mehr zur Verfügung. In dem zu schließenden Vertrag wird dies vermerkt: „In Abweichung von den vorvertraglichen Informationen, die am 2020 ausgehändigt wurden, muss Folgendes vermerkt werden: Der als „Nachtcafé“ genutzte Gemeinschaftsraum im Untergeschoss ist geschlossen, das Angebot entfällt“.

I.2.1.2. Das allgemeine Leistungsangebot

Um die Verbraucherinnen und Verbraucher als künftige Bewohnerinnen und Bewohner umfassend zu informieren, haben die Unternehmer in ihren vorvertraglichen Informationen nach § 3 Absatz 2 WBGV das allgemeine Leistungsangebot darzustellen. Dazu gehören Angaben über



3 Abs. 2 WBGV

- die Lage des Gebäudes, in dem sich der zu beziehende Wohnraum befindet,
- dessen Ausstattung,
- die Ausstattung und Lage der gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Einrichtungen, zu denen die Verbraucherin oder der Verbraucher Zugang hat, sowie gegebenenfalls
- deren Nutzungsbedingungen, § 3 Absatz 2 Nr. 1 WBVG.

Weiterhin sind anzugeben:

- die mit der Wohnraumüberlassung verbundenen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang, § 3 Absatz 1 Nr. 2 WBVG, sowie
- die Ergebnisse von Qualitätsprüfungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (Soziale Pflegeversicherung, SGB XI) oder nach den Vorschriften der Bundesländer, soweit diese eine Veröffentlichung ihrer Prüfberichte (z. B. Heimaufsicht) vorsehen, § 3 Absatz 2 Nr. 3 WBVG.

Um die **Lage des Gebäudes** darzustellen, genügt in der Regel die Angabe der Adresse. Befinden sich unter dieser Anschrift

jedoch mehrere Gebäude, muss dies konkretisiert werden. Die Informationen über die **Ausstattung** sollen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nähere Angaben über die Beschaffen-

heit der Räumlichkeiten vermitteln. Dazu gehören z. B. Angaben darüber, wie viele Zimmer vorhanden sind, ob es sich um Doppel- oder Einzel-



zimmer handelt, wie diese ausgestattet sind, die Anzahl der Pflegebäder, Fahrstühle oder das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und Gartenanlagen. Über die Nutzungsbedingungen der gemeinschaftlich zu nutzenden Angebote, wie ein Schwimmbad oder Versammlungsraum, müssen ebenfalls Informationen enthalten sein, insbesondere wenn dafür ein zusätzliches Entgelt erhoben wird.

Beispiel

Frau J. hat eine große Familie. Zu Geburtstagen treffen sich die Familienmitglieder regelmäßig. Dies soll auch in Zukunft so gehandhabt werden, wenn Frau J. in einem Pflegeheim leben wird. Dazu können ein Gemeinschaftsraum angemietet und Kaffeegedecke bei der Hauswirtschaftsleitung bestellt werden. Für die Alleinnutzung des Raumes ist ein zusätzliches Entgelt zu zahlen und der Raum muss danach wieder besenrein hergerichtet werden. Diese Nutzungsbedingungen sind in den vorvertraglichen Informationen darzustellen.

Die Beschreibung der mit der Wohnraumüberlassung verbundenen Leistungen nach **Art, Inhalt und Umfang** kann unter



72

SGB XI

Bezugnahme auf den § 72 Absatz 1 Satz 2 SGB XI

erfolgen. In § 72 SGB XI ist geregelt, dass Pflege-

kassen ambulante und stationäre Pflege nur durch

Pflegeeinrichtungen gewähren dürfen, mit denen ein

Versorgungsvertrag besteht. Diese Einrichtungen nennt man

„zugelassene Einrichtungen“. In diesem Versorgungsvertrag

sind dann die für die Versicherten zu erbringenden allgemeinen

Pflegeleistungen nach Art, Inhalt und Umfang festzulegen.

Darauf beziehen sich häufig die Angaben in den vorvertrag-

lichen Informationen, wenn auf § 72 Absatz 1 SGB XI verwiesen wird. Die Verbraucherin oder der Verbraucher können selbstverständlich nach dem Inhalt des Versorgungsvertrags fragen, wenn sie genauere Informationen wünschen.

Über die **Ergebnisse der Begutachtungen** durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) ist ebenfalls zu informieren. Der MDK überprüft unter anderem die Einrichtungen im Hinblick auf die Qualität ihrer Leistungen. Diese **Prüfergebnisse** müssen veröffent-



licht werden. Allerdings muss diese Information nur soweit erfolgen, wie die Ergebnisse von Gesetzes wegen zu veröffentlichen sind. Seit Oktober 2019 erheben Einrichtungen halbjährlich intern Qualitätsdaten hinsichtlich der Versorgung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich gibt es seit November 2019 jährlich externe Prüfungen durch den MD Kauf Basis von festgelegten Qualitätsrichtlinien in Form von Stichproben, die begutachtet werden. Liegen bereits Prüfergebnisse nach den neuesten Richtlinien vor, so erhält die Verbraucherin oder der Verbraucher eine Übersicht, bestehend aus Angaben, ob in den einzelnen Prüfbereichen Defizite in der Qualität festgestellt wurden oder nicht bzw. wie stark diese Defizite ausfallen.

Die Nachfolgeregelungen zum Heimgesetz (HeimG) auf Länderebene sehen zumeist auch eine Veröffentlichung der



Prüfergebnisse der Aufsichtsbehörden vor. Grundsätzlich sind Prüfergebnisse aber nur dann beizufügen, wenn bereits ein veröffentlichungspflichtiger Prüfbericht vorliegt. Ist dies der Fall, müssen die Prüfergebnisse den Verbraucherinnen und Verbrauchern zur Kenntnis gegeben werden.

Da die allgemeinen Informationspflichten den Zweck haben, den Verbraucherinnen und Verbrauchern einen Überblick über das Leistungsangebot zu geben, können diese Informationen beispielsweise in einem Flyer oder in einem Prospekt erfolgen. Diese Informationsträger können aber nur dann als geeignet angesehen werden, wenn sie die sehr umfangreichen und detaillierten gesetzlichen Voraussetzungen des WBGV erfüllen.

I.2.1.3. Das konkrete Leistungsangebot

Nach § 3 Absatz 3 WBGV müssen die Unternehmer neben dem allgemeinen Leistungsangebot auch über das speziell für die Verbraucherin oder den Verbraucher in Betracht kommende Leistungsangebot informieren. Hierzu zählen Aussagen über



3 Abs. 3 WBGV

- den konkret zu mietenden Wohnraum, § 3 Absatz 3 Nr. 1 WBGV,
- die Pflege- oder Betreuungsleistungen, § 3 Absatz 3 Nr. 1 WBGV, gegebenenfalls

- die Verpflegung, § 3 Absatz 3 Nr. 1 WBG, und
- die weiteren Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang, § 3 Absatz 3 Nr. 1 WBG,
- das den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrundeliegende Leistungskonzept, § 3 Absatz 3 Nr. 2 WBG,
- die dafür jeweils zu zahlenden Entgelte, § 3 Absatz 3 Nr. 3 WBG
- die Investitionskosten, § 3 Absatz 3 Nr. 3 WBG und
- das zu zahlende Gesamtentgelt, § 3 Absatz 3 Nr. 3 WBG
- die Voraussetzungen für Leistungs- und Entgeltveränderungen, § 3 Absatz 3 Nr. 4 WBG
- den Umfang und die Folgen eines Ausschlusses der Angebotspflicht, wobei dieser Ausschluss im Informationstext hervorgehoben sein muss, § 3 Absatz 3 Nr. 5 WBG.

Über § 3 Absatz 3 WBG hinaus können sich gemäß Absatz 5 aus den jeweiligen landesrechtlichen Gesetzen zu Wohn- und Betreuungsformen oder aus Bundesgesetzen weitergehende Informationspflichten ergeben.

3 Abs. 5
WBG §

Der Absatz 3 verpflichtet die Unternehmerinnen und Unternehmer dazu, die Verbraucherinnen und Verbraucher über die in Frage kommenden individuellen Leistungen **personenbezogen** und **konkretisiert** zu informieren. Da dies mittels einer vorgefertigten Broschüre oder eines Hausprospekts kaum möglich sein dürfte, werden häufig Lücken-



texte oder Ankreuzoptionen verwendet. Oftmals wird auch ein Vertragsmuster hinzugezogen, um anhand dessen die Konkretisierung darzustellen. Diese Informationen sollen die Interessentinnen und Interessenten in die Lage versetzen, Preis-/Leistungsangebote von Einrichtungen miteinander zu vergleichen.

Zu den nach Absatz 3 Nr. 1 WBG geschuldeten Informationen gehören unter anderem Angaben über den konkret anzumietenden **Wohnraum**: Handelt es sich bei dem zugesagten



**3 Abs. 3 Nr. 1
WBG**

Platz um ein Einzel- oder Doppelzimmer sowie Angaben zu Lage, Größe und Ausstattung, etwa der sanitären Anlagen.

Die individuell in Anspruch zu nehmenden **Pflege- und Betreuungsleistungen**, die vom Unternehmer erbracht bzw. vorgehalten werden, sind nach Art, Inhalt und Umfang darzustellen. In der Regel erfolgt dies unter Bezugnahme auf den Pflegegrad durch Verweis auf die Landesrahmenverträge nach § 75 SGB XI. Eine konkrete Pflegeplanung wird hier noch nicht vorgenommen, sondern erfolgt in der Praxis nach Vertragsschluss, da erst dann eine nähere Betrachtung der pflegebedürftigen Person stattfindet.

Beispiel

Frau J. möchte das Zimmer 21 im ersten Obergeschoss beziehen. Es ist ein Einzelzimmer, 15 Quadratmeter groß und hat eine Nasszelle. Soweit es (teilweise) mit Möbeln ausgestattet ist, sind diese zu benennen. Da Frau J. außerdem bestimmte Therapie- und Betreuungsangebote benötigt, sind auch diese genau nach Art und Umfang (Häufigkeit) zu beschreiben.

Die **Verpflegung** ist z. B. hinsichtlich der Anzahl der Mahlzeiten und der Art (z.B. die Darreichungsform als Menüs zur Auswahl oder Buffet) darzustellen. Die Angaben sind so ausführlich zu treffen, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher genau wissen, welche Leistungen sie erwarten dürfen.

Die **weiteren Leistungen** umfassen vor allem die Zusatzleistungen nach § 88 SGB XI, die nach eigenem Ermessen zusätzlich buchbar sind.

88
SGB XI §

Ebenso wichtig ist nach Absatz 3 Nr. 2 die Beschreibung des **Konzepts**, das dem Leistungsangebot zugrunde liegt. Mit dem Konzept beschreiben die Unternehmer, mit welcher Zielrichtung und in welchem Rahmen sie die einzelnen Leistungen erbringen. Meist werden die Grundsätze und Leitlinien aufgezeigt, da das gesamte Konzept zu umfassend wäre. Dadurch ist es den Verbraucherinnen und Verbrauchern möglich, zu überblicken, ob das ins Auge gefasste Angebot dem persönlichen Bedarf und den Wünschen und Vorstellungen überhaupt entspricht. Bei Einrichtungen, die einen Versorgungsvertrag mit den Kostenträgern abgeschlossen haben, ergibt sich das Konzept in der Regel aus dem Versorgungsvertrag. Ein solcher Versorgungsvertrag wird zwischen den

3 Abs. 3 Nr. 2
WBGV §



Einrichtungsträgern, den Pflegekassen und den Trägern der Sozialhilfe geschlossen. In ihm sind Art, Inhalt und Umfang der Pflegeleistungen festgelegt, die von der Pflegeeinrichtung erbracht oder vorgehalten werden müssen. Die Konzeption wird später bei Vertragsschluss auch mit zum Vertragsinhalt mit der Folge, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher die darin beschriebenen Leistungen auch verlangen und bei Nichterfüllung eine Entgeltkürzung vornehmen kann. → s. Kap. II.2. + § 10 WBG

Beispiel

Herr K. ist in den frühen 1960er Jahren als einer der ersten „Gastarbeiter“ aus dem östlichen Mittelmeerraum nach Deutschland gekommen. Während seiner Erwerbstätigkeit hat er gut Deutsch gelernt und gesprochen, im Alter hat aber der Gebrauch seiner Heimatsprache wieder zugenommen. Seinen islamischen Glauben hat er immer gepflegt. Herr K. ist an Alzheimer erkrankt, kognitiv stark eingeschränkt und zeigt Verhaltensweisen, die es seiner Familie unmöglich machen, ihn zu Hause zu versorgen. Sie haben sich daher für eine anbieterverantwortete Demenz-WG entschieden, in der er versorgt werden soll. Die WG-Anbieter bekunden in ihrem Konzept, dass sie kultursensibel pflegen und die besonderen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigen. Für Herrn K. bedeutet dies auch, dass er z. B. schweinefleischfrei gepflegt wird. Seine Bevollmächtigten oder Betreuer könnten danach entsprechende Ansprüche geltend machen, auch wenn sich diese nur aus dem Konzept ergeben.

Besonders wichtig für die Verbraucherinnen und Verbraucher ist die Angabe der individuell zu entrichtenden **Entgelte**, aufgeschlüsselt für die einzelnen Leistungen, die in Absatz 3 Nr. 1 genannt sind. Die Höhe des tatsächlich zu zahlenden Entgelts – insbesondere



unter Berücksichtigung eventueller Zahlungen der Pflegeversicherung – ist für die finanzielle Planung entscheidend und ermöglicht den Vergleich unter den verschiedenen Anbietern.

Das bedeutet, dass die vorvertraglichen Informationen nach § 3 Absatz 3 Nr. 3 einerseits das insgesamt täglich/monatlich zu zahlende Entgelt für das Leben in der Einrichtung ausweisen müssen. Andererseits müssen sie aufzeigen, welche Entgeltbestandteile (Beträge) im Einzelnen für die verschiedenen Leistungen täglich/monatlich zu zahlen sind.

3 Abs. 3 Nr. 1+3
WBGV §

Dabei fallen auch die Investitionskosten in der Regel mit einem nicht unerheblichen Betrag ins Gewicht, so dass auch hierzu genaue Informationen wichtig sind.

Werden die Entgelte mit den Kostenträgern vereinbart, findet man in der Regel Angaben zu Kosten für

- die Pflege
- die Unterkunft
- die Verpflegung
- die Ausbildungsumlage sowie zu
- den Investitionskosten.

Den Kosten für die Pflegeleistungen werden meist die jeweiligen Zuschüsse der Pflegeversicherung nach dem vorliegenden Pflegegrad der Verbraucherin oder des Verbrauchers gegenübergestellt. Dadurch wird klar, wie viel tatsächlich „unter dem Strich“ für die Pflege zu zahlen ist. Handelt es sich bei der künftigen Wohnform um eine stationäre Einrichtung, so benennen die Unternehmer auch den einrichtungseinheitlichen Eigenanteil (EEE). Das ist der Beitrag, den jede Bewohnerin und jeder Bewohner als Eigenanteil für die Pflege in der Einrichtung zahlen muss, unabhängig vom Pflegegrad.



Investitionskosten sind Kosten, die seitens der Unternehmerin bzw. des Unternehmers für das Einrichtungsgebäude aufgewendet werden müssen. Sie dürfen auf die zu zahlenden Kosten der Bewohnerinnen und Bewohner umgelegt bzw. besonders berechnet

werden – sofern sie nicht öffentlich gefördert sind. Dies sind z. B. Kosten für die Erstellung des Gebäudes, Miete, Pacht, Instandhaltung und -setzung sowie Anschaffungen.

In den vorvertraglichen Informationen sind die **Tageswerte** der jeweiligen Kosten zu benennen. Für den Monatsbetrag rechnet man mittlerweile in allen Einrichtungen mit einem Satz von 30,42 Tagen (365 Tage: 12 Monate = 30,42). Damit erspart

man sich schwankende monatliche Kosten. Daraus ergibt sich dann das zu nennende **Gesamtentgelt**. Bei Anwendung des EEE nach Abzug der Zuschüsse der Pflegeversicherung ergibt sich daraus dann der zu zahlende Eigenanteil der Verbraucherin oder des Verbrauchers.

Beispiel¹

	Betrag täglich	Betrag monatl. (30,42 Tage)
Pflegeleistungen im Sinne des § 43 SGB XI, Pflegegrad 2	56,85 €	1.729,38 €
Unterkunft	20,97 €	637,91 €
Verpflegung	16,15 €	491,28 €
Betriebsnotwendige Investitionskosten (§ 82 Absatz 3 SGB XI); Einzelzimmer	33,00 €	1.003,86 €
Ausbildungsumlage	4,32 €	131,41 €
Insgesamt	131,29 €	3.993,84 €

Davon übernimmt die gesetzliche Pflegeversicherung bei Pflegegrad 2 in der Regel monatlich 770,00 €.

Als einrichtungseinheitlicher Eigenanteil wurde 959,26 € (Basis 30,42 Tage) ermittelt. Dieser Betrag beziffert den von Ihnen zu leistenden, in allen Pflegegraden gleich hohen Zuzahlungsbeitrag für die Pflegeleistungen.

¹ Bei den hier genannten Zahlen handelt es sich um fiktive Zahlen zum Zweck der Veranschaulichung, wie eine derartige Information aussehen kann.

Ferner müssen nach § 3 Absatz 3 Nr. 4 WBVG die Voraussetzungen für mögliche **Leistungs- und Entgeltveränderungen** aufgezeigt werden. Hierzu gehört auch der Hinweis auf das Vorgehen bei einer notwendigen Leistungsanpassung bei verändertem Pflege- oder Betreuungsbedarf. Diese verpflichtende Benennung der Veränderungsmöglichkeiten dient dem Verbraucherschutz, denn die Verbraucherinnen und Verbraucher gehen ein Dauerschuldverhältnis ein. So können sie bereits vor Vertragsschluss ersehen, wie sich die Rahmenbedingungen möglicherweise in Zukunft verändern werden – und entsprechend reagieren.



3 Abs. 3 Nr. 5 WBVG

Wenn eine Anpassung der pflegerischen Versorgung in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden soll, muss hierauf nach § 3 Absatz 3 Nr. 5 bereits in den vorvertraglichen Informationen in hervorgehobener Form gesondert hingewiesen werden. Der Hinweis muss in hervorgehobener Form erfolgen, damit sich die oder der potentielle Vertragspartner/-in darauf einstellen kann, dass eine Versorgung bei bestimmten Krankheitsbildern ausgeschlossen werden kann.



**s. Kap. I.3.3.
§ 8 Abs. 4 WBVG**

Beispiel

Frau L. wohnt in einem Pflegeheim. In Ihrem Vertrag wurde auf einer gesondert zu unterschreibenden Anlage dargestellt, dass eine Versorgung nicht möglich ist und die Einrichtung ein Recht zur Kündigung des Vertrags hat, wenn die Verbraucherin oder der Verbraucher beatmungspflichtig wird. Dies vor dem Hintergrund, dass die Einrichtung weder das Personal

noch die Ausstattung für eine derart aufwendige Versorgung vorhält. Die Information dazu bereits in den vorvertraglichen Informationen zu liefern, ist wichtig, weil Frau L. sich dann vor Vertragsunterzeichnung entscheiden kann, ob der Vertragsabschluss für sie in Frage kommt. Sollte Frau L. z. B. bereits eine Lungenerkrankung haben, die zu einer späteren Beatmungspflicht führen könnte, wäre dies sicherlich nicht der Fall.

I.2.2. Missachtung der vorvertraglichen Informationspflichten

Ist die Unternehmerin oder der Unternehmer seinen vorvertraglichen Informationspflichten nicht oder nur unzureichend nachgekommen und kommt es zum Vertragsabschluss, besteht für die Verbraucherin oder den Verbraucher nach § 3 Absatz 4 WBVG ein jederzeitiges Kündigungsrecht (siehe unter § 6 Absatz 2 Satz 2 und 3, auf den Absatz 4 verweist). Sie können den Vertrag also jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Dieses Versäumnis kann aber unter bestimmten Umständen geheilt werden, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer die Informationen zu einem späteren Zeitpunkt nachholt.



3 Abs. 4 §
WBVG

Beispiel

Herr M. ist von Geburt an behindert und dadurch stark eingeschränkt. Bisher lebte er in einer kleinen Einliegerwohnung im Haus seiner Mutter. Seine Mutter kümmert sich seit je her als

Bevollmächtigte um ihn. Da sie nun einen Schlaganfall erlitten hat und selbst pflegebedürftig geworden ist, seine Schwester aber 600 km entfernt lebt, muss schnellstmöglich eine anderweitige Versorgung sichergestellt werden. Seine (unterbevollmächtigte) Schwester konnte einen Platz in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe am Ort finden. Da die Versorgung des Bruders schnellstmöglich organisiert werden muss, schließt sie unmittelbar beim ersten Besichtigungstermin den Wohn- und Betreuungsvertrag, da sie befürchtet, dass der Platz sonst anderweitig vergeben wird. Eine vorvertragliche Information hat sie zuvor nicht erhalten.

Falls die Unternehmerin oder der Unternehmer seinen vorvertraglichen Informationen nicht hinreichend nachkommen konnte, weil z. B. Eilbedürftigkeit vorlag, reicht es aus, dass die Informationen unverzüglich nachgeholt werden.

Beispiel

Die Verbraucherin oder der Verbraucher ist nach einem Krankenhausaufenthalt pflegebedürftig geworden und brauchte schnell eine Unterkunft in einer stationären Einrichtung.



Das außerordentliche Kündigungsrecht greift dann nicht mehr. Sollte die Verbraucherin oder der Verbraucher dann aber feststellen, dass ihnen die stationäre Einrichtung und das Leistungsangebot nicht zusagen, können sie innerhalb einer Frist von **zwei Wochen nach Aushändi-**

gung der (vorvertraglichen) Informationen den Vertrag kündigen.

Beispiel

Die Einrichtungsleitung in der Eingliederungshilfeeinrichtung übergibt Herrn M.s Schwester am Tag des Einzugs eine Ausfertigung des Vertrags sowie die vorvertraglichen Informationen für ihre Unterlagen. Sie könnte nun den Vertrag innerhalb von zwei Wochen für ihren Bruder wieder kündigen.

Ein **Verstoß** gegen die gesetzlich festgelegten vorvertraglichen Informationspflichten liegt vor, wenn

- keine vorvertraglichen Informationen ausgehändigt werden,
- die vorvertraglichen Informationen unvollständig sind,
- die vorvertraglichen Informationen nicht schriftlich und in leicht verständlicher Sprache abgefasst sind (z. B. mit vielen Fremdwörtern oder komplizierten Sätzen),
- die vorvertraglichen Informationen nicht rechtzeitig ausgehändigt wurden und
- auch kein Ausnahmefall, wie z. B. eine Eilentscheidung, vorliegt.

Darüber hinaus kann die Verbraucherin oder der Verbraucher auch **zivilrechtliche Ansprüche**, wie beispielsweise Schadensersatzansprüche, geltend machen. Das gilt vor allem bei schuldhaft irreführenden Informationen über das Leistungsangebot durch die Unternehmer.

Zusammenfassung

Vor Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages ist den Verbraucherinnen und Verbrauchern eine vorvertragliche Information in

- Textform und in
- leicht verständlicher Sprache zu übergeben, die
- das allgemeine Leistungsangebot hinsichtlich Gebäude, Anlagen, Einrichtungen und Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang sowie Ergebnisse von Qualitätsprüfungen enthält.

Daneben muss die vorvertragliche Information

- die konkret für die Verbraucherinnen und Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen des Wohnraums und der Pflege oder Betreuung nach Art, Inhalt und Umfang benennen, sowie
- die jeweiligen dafür zu entrichtenden Entgelte nebst Investitionskosten und das Gesamtentgelt,
- die Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen sowie
- Umfang und Folgen eines Anpassungsausschlusses.

I.3. Der Abschluss des Vertrages

Sobald sich eine Verbraucherin oder ein Verbraucher für eine Einrichtung, eine Wohngemeinschaft oder sonstige Wohnform, die unter das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) fällt, entschieden und die vorvertraglichen Informationen



erhalten hat, steht die Vertragsunterzeichnung bevor. Der Wohn- und Betreuungsvertrag regelt alle Einzelheiten des Vertragsverhältnisses verbindlich und sichert die darin vereinbarten Leistungen der Unternehmerin oder des Unternehmers zu. Ältere, hilf- oder pflegebedürftige Menschen sind in der Regel der schwächere Teil der beiden Vertragsparteien – Unternehmerin/Unternehmer und Verbraucherin/Verbraucher. Deshalb legt das WBVG zu ihrem Schutz bestimmte Vorgaben an den Abschluss eines Wohn- und Betreuungsvertrages fest. Um Rechtsunsicherheiten auf beiden Seiten zu vermeiden, enthält die Mehrzahl der Verträge meist ausführliche Regelungen zu allen Themenbereichen, die das Leben in der Einrichtung betreffen. Das führt häufig dazu, dass man es mit einem sehr umfangreichen Vertragswerk zu tun hat.

I.3.1. Vertragsbeginn und Vertragsdauer

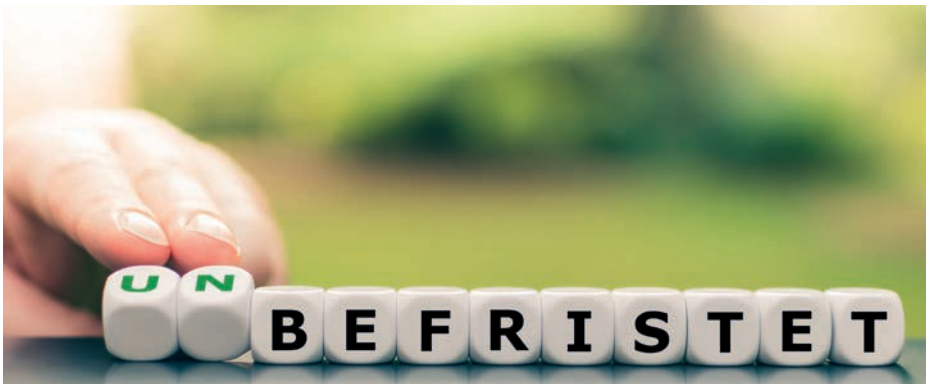
Wird ein Wohn- und Betreuungsvertrag geschlossen, so richtet sich der **Vertragsbeginn** nach dem im Vertragstext genann-


ten Datum. Ab diesem Tag bestehen gegenseitige Rechte und Pflichten. Daher sollte der Vertragsbeginn genau bezeichnet werden, im Idealfall mit einem konkreten Datum. Dabei muss der Tag des Vertragsbeginns nicht zwingend auf den Tag des Einzugs fallen. Schließt jemand z. B. einen Vertrag ab dem 01. Oktober 20XX ab, zieht aber erst zum 05. Oktober ein, so beginnt der Vertrag dennoch zum vereinbarten Ersten des Monats zu laufen. Da die Leistungen der Unternehmerin oder des Unternehmers bereitgestellt werden müssen, besteht auch eine Zahlungspflicht seitens der Verbraucherin oder Verbrauchers. Ist ein deutlich späterer Einzug geplant, der Platz in der Einrichtung soll aber sichergestellt werden, so bietet es sich an, dass die Vertragsparteien dies in einer gesonderten Vereinbarung berücksichtigen.



**4 Abs. 1 S. 1
WBG**

Ein Wohn- und Betreuungsvertrag wird gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 WBG grundsätzlich **auf unbestimmte Zeit** geschlossen. Dieser Grundsatz trägt der Tatsache Rechnung, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher, die aufgrund eines Hilfebe-



darfs in einer betreuten Wohnform leben, Sicherheit brauchen. Die Regelung gibt aber durchaus beiden Vertragsseiten Rechtssicherheit. Sollte sich z. B. nach Vertragsschluss herausstellen, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher gar nicht geschäftsfähig war, bleiben die gegenseitigen Ansprüche zunächst bestehen: Die Verbraucherin oder der Verbraucher kann weiter versorgt werden und die Unternehmerin oder der Unternehmer hat weiterhin einen Vergütungsanspruch. Grundsätzlich haben die Verbraucherinnen und Verbraucher also einen Anspruch auf einen Vertrag, der auf un-  **s. Kap. I.3.2.** befristete Zeit geschlossen wird.

Eine **Befristung** kann durchaus auch sinnvoll sein. Sie ist aber nach § 4 Absatz 1 Satz 2 nur zulässig, wenn dies den Interessen der Verbraucherin oder des Verbrauchers nicht widerspricht. Sie muss also für sie oder ihn **vorteilhaft** sein. Möglicherweise erfordert z. B. eine Krankenhausbehandlung, dass jemand für eine Übergangszeit nach dem Klinikaufenthalt in einer Kurzzeitpflegeeinrichtung versorgt werden soll, bis er wieder in die eigene Wohnung zurückkehren kann. Für solche Fälle ist es wichtig und nach der Regelung im WBVG auch möglich, den Vertrag zeitlich befristet zu schließen. Die Befristung widerspricht hier auch nicht den Interessen der Verbraucherin oder des Verbrauchers. Sie ist, im Gegenteil, sogar günstig, denn andernfalls müsste der Vertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden. Der Grund für eine Befristung im Interesse der Verbraucherin oder des Verbrauchers ist vollkommen frei, es gibt dazu keine Vorschriften.

4 Abs. 1 S. 2 
WBVG

Beispiel

Frau N. hält sich nach einem Klinikaufenthalt in einer Einrichtung der Kurzzeitpflege auf. Danach möchte sie zu ihrem Sohn in dessen neu gebautes Haus umziehen. Da der Neubau sich verzögert, schließt Frau N. einen Dauerpflegevertrag, befristet diesen jedoch auf zwölf Wochen. Dies ist wirksam, weil es den Interessen von Frau N. entspricht.

Liegt eine Befristung nicht im Interesse der Verbraucherin oder des Verbrauchers, so ist sie ungültig, und der Vertrag gilt gemäß § 4 Absatz 1 Satz 3 als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Beispiel

Im vorgenannten Beispiel widerspricht die Befristung den Interessen von Frau N. nicht. Bietet aber eine Einrichtung einen freien Platz zunächst nur für zwei Monate an, um zu erproben, ob die Verbraucherin oder der Verbraucher als neue Bewohnerin oder Bewohner zusagen, so ist diese Befristung unwirksam. Da der befristete Vertrag hier den Interessen der Verbraucherin oder des Verbrauchers widerspricht, wird er wie ein unbefristeter Vertrag behandelt. Die zeitliche Begrenzung ist damit gegenstandslos.

Nur weil die vorherige Befristung nicht den Verbraucherinteressen entsprach und der ursprünglich befristete Vertrag sich in einen unbefristeten wandelt, bedeutet dies aber nicht, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher zwingend in der Einrichtung verbleiben muss. Von Verbraucherseite aus besteht entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 3 vielmehr die Möglichkeit, inner-



4 Abs. 1 S. 3 WBVG

halb von zwei Wochen nach dem Ende der ursprünglichen Befristung zu erklären, dass an der Befristung festgehalten werden soll.

Zusammenfassung

Ein Vertrag zur Versorgung in einer Einrichtung, die unter das WBGV fällt,

- wird grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen,
- kann aber befristet werden, wenn die Befristung den Interessen und Belangen des Verbrauchers entspricht.
- Bei einer den Interessen entgegenstehenden Befristung gilt der Vertrag als unbefristet,
- die Verbraucherin oder der Verbraucher kann aber an der Befristung festhalten.

I.3.2. Geschäftsunfähigkeit

In der Regel ziehen Menschen deshalb in eine betreute Wohnform, weil sie einen Hilfebedarf haben. Das bedeutet, dass vor allen Dingen den Menschen Schutz geboten werden soll, die sich nicht mehr selbst um die Einhaltung ihrer Rechte kümmern können. Bei der vom WBGV er-



§

104 Nr. 2 BGB

fassten Verbrauchergruppe kann es daher möglich sein, dass der Einzelne bei Umzug in eine Einrichtung nicht (mehr) geschäftsfähig ist. **Geschäftsunfähigkeit** bedeutet, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher die rechtliche Tragweite, die mit einem Vertragsschluss verbunden ist, insbesondere auch die Reichweite und Folgen einer rechtsverbindlichen Erklärung, nicht mehr verstehen und einschätzen können. Nach § 104 Nr. 2 BGB ist geschäftsunfähig, „wer sich in einem die freie Willensbildung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befindet, sofern nicht der Zustand seiner Natur nach ein vorübergehender ist“. In diesen Fällen sieht das WBVG zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor, dass ihre Vertragserklärungen zunächst **„schwebend unwirksam“** sind.

§

4 Abs. 2 S. 1+3 WBVG

War die Verbraucherin oder der Verbraucher bei Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig, so hängt die Wirksamkeit des Vertrages nach § 4 Absatz 2 Satz 1 WBVG von der **Genehmigung** ihres bzw. seines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. Erst mit der erteilten Genehmigung wird die schwebende Unwirksamkeit beseitigt und der geschlossene Vertrag entfaltet seine volle Wirksamkeit, § 4 Absatz 2 Satz 3. Die Genehmigung unterliegt keiner besonderen Form.

Exkurs

Eine **Bevollmächtigte** oder ein Bevollmächtigter ist eine Person, die die Verbraucherin oder der Verbraucher zu ihrer/seiner Stellvertretung in bestimmten Angelegenheiten eingesetzt hat. Eine Bevollmächtigung kann beispielsweise auch vorsorgend

durch eine Vorsorgevollmacht ausgesprochen werden. Diese so bevollmächtigte Person wird vorsorglich benannt für den Fall, dass man selbst nicht mehr in der Lage ist, seine Angelegenheiten zu regeln.



Wenn keine Vollmacht erteilt wurde oder keine Vorsorgevollmacht vorliegt, kann das Gericht eine rechtliche Betreuerin oder einen rechtlichen **Betreuerin** bestellen, wenn der Betroffene nicht mehr in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu regeln.

Der durch die geschäftsunfähige Person zunächst „schwebend unwirksam“ abgeschlossene Vertrag wird nun von der Betreuerin bzw. dem Betreuer oder der/dem Bevollmächtigten genehmigt. Diese Genehmigung sollte aus Gründen der Rechtssicherheit nicht allein der oder dem Geschäftsunfähigen gegenüber **erklärt** werden, sondern auch gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer. Erst dadurch entsteht Rechtsklarheit.



Erklärt die bevollmächtigte Person oder die Betreuerin bzw. der Betreuer dies nämlich nicht von selbst, kann die Unternehmerin oder der Unternehmer ihn auffordern, den Vertragsschluss zu genehmigen. Zu beachten ist hier der § 108 Absatz 2 BGB, auf den der § 4 Absatz 2 Satz 2 WBG



**108 Abs. 2
BGB**

verweist: Fordert die Unternehmerin oder der Unternehmer die bevollmächtigte Person oder die Betreuerin bzw. den Betreuer dazu auf, den geschlossenen Vertrag im Falle der Geschäftsunfähigkeit zu genehmigen, so kann die Genehmigung nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach dem Empfang der Aufforderung gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer erfolgen. Andernfalls gilt die Genehmigung als verweigert.

Beispiel

Herr O. ist kognitiv eingeschränkt, insbesondere kann er seine finanziellen Verhältnisse nicht mehr überschauen bzw. eine Überschuldung erkennen. Aus diesem Grund wurde bereits vor einiger Zeit sein Cousin als Betreuer u.a. mit den Aufgabenbereichen Aufenthaltsbestimmung und finanzielle Angelegenheiten eingesetzt. Da Herr O. anderen Menschen gegenüber sehr zugewandt ist und eloquent auftritt, ist es auch zu einem Gespräch in einer Seniorenresidenz gekommen, nach dessen Abschluss er einen Residenzvertrag unterschrieben hat. Mit dem Einzug von Herrn O. fällt auf, dass die finanziellen Möglichkeiten ungeklärt geblieben und nicht sichergestellt sind. In diesem Zusammenhang wird auch das Bestehen einer Betreuung festgestellt. Die Einrichtungsleitung fordert daraufhin den Betreuer von Herrn O. auf, den Vertragsschluss zu genehmigen. Dieser reagiert gar nicht, in der Auffassung, dass Herr O. ohnehin kein Geld hat und woanders wohnen muss. Nach Ablauf der zwei Wochen gilt die Genehmigung des Vertrags als verweigert, Herr O. muss ausziehen.


Vertrag

Wird ein Vertrag wie in dem vorgenannten Beispiel nicht genehmigt, kann er aber nicht einfach rückabgewickelt werden. Vielmehr bleiben die erbrachten Leistungen sowie der Anspruch darauf, Zahlungen zu erhalten (sofern nicht bereits geschehen), bestehen. Die Unternehmerin oder der Unternehmer können auch nicht einfach unmittelbar die Versorgungsleistungen einstellen, da sie die Verbraucherin oder den Verbraucher in ihre Obhut genommen und damit eine Garantenstellung eingenommen haben. Das bedeutet, dass sie im Rahmen ihrer Tätigkeit dafür Sorge

zu tragen haben, dass den ihnen anvertrauten Verbraucherinnen und Verbrauchern nichts geschieht. In diesem Fall heißt das z. B., dass notwendige Pflegemaßnahmen nicht unterbleiben dürfen. Die Unternehmerin oder der Unternehmer haben aber einen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen sowie auf Räumung.

Nun gibt es viele Fälle, in denen die oder der Geschäftsunfähige weder eine bevollmächtigte Person benannt hat, noch bereits eine Betreuerin oder ein Betreuer bestellt ist. Der oben dargestellte Schwebezustand kann also einige Zeit andauern, bis das Gericht eine Betreuerin oder ein Betreuer bestellt hat. Leistungen (in der Regel Wohnraumüberlassung, Verpflegung, Betreuung, Pflege) und Gegenleistungen (in der Regel das Entgelt für die erhaltenen Leistungen), die in der Schwebe-

zeit erbracht werden, gelten als mit Rechtsgrund erbracht. Das bedeutet, die Leistungen können nicht wegen fehlender Rechtsgrundlage zurückgefordert oder hierfür Schadensersatz gefordert werden. Dadurch kann die geschäftsunfähige Verbraucherin oder der geschäftsunfähige Verbraucher in der Einrichtung verbleiben. Das WBVG gewährt durch diese Regelungen der oder dem Geschäftsunfähigen den gebotenen Schutz.

In der Praxis wird es kaum vorkommen, dass ein recht aufwändiges und kostenträchtiges Betreuungsverfahren allein deshalb in Gang gesetzt wird, um einen Vertrag zu genehmigen. Zudem müsste eine Geschäftsunfähigkeit erst einmal gutachterlich festgestellt werden. Das gilt umso mehr, wenn Verwandte engen Kontakt zu der oder dem Betroffenen halten und sich in deren oder dessen Interesse um die tatsächlichen und rechtlichen Angelegenheiten als vollmachtlose Vertreterin oder Vertreter kümmern. In diesen Fällen wird der Schwebezustand tatsächlich zum Dauerzustand. Solange der Vertrag nicht wirksam geschlossen worden ist, d. h. also während des Schwebezustandes, kann der Unternehmer das  **s. Kap. IV.2.2.** „Vertragsverhältnis“ gemäß § 4 Absatz 2 Satz 4



4 Abs. 2 S. 4 WBVG

nur aus wichtigem Grund für gelöst erklären. Auf diese Auflösung sind die Kündigungsregelungen in den §§ 12 und 13 Absatz 2 und 4 WBVG entsprechend anzuwenden

Zusammenfassung

Ein mit einer geschäftsunfähigen Person geschlossener Vertrag

- gilt als schwebend unwirksam

- bis er von einer oder einem Bevollmächtigten oder einer Betreuerin bzw. einem Betreuer genehmigt wird.
- Die geschäftsunfähige Person wird während des Schwebestands geschützt und kann in der Versorgung verbleiben, es sei denn,
- die oder der Bevollmächtigte bzw. die oder der Betreuer genehmigt den Vertrag nicht oder reagiert auf eine Aufforderung zur Genehmigung nicht innerhalb von zwei Wochen.

1.3.3. Form und Inhalt des Vertrages

Eine Verbraucherin oder ein Verbraucher zieht nicht nur in eine Einrichtung, weil sie/er einen Hilfebedarf hat. Häufig ist ihr/ihm auch bewusst, dass dies ihr/sein letzter oder zumindest langfristiger Wohnsitz ist. Insofern besteht ein Sicherheitsbedürfnis hinsichtlich der Vereinbarungen, die vor dem Einzug getroffen und durch die vorvertraglichen Informationen kommuniziert wurden. Der Wohn- und Betreuungsvertrag regelt verbindlich, welche Leistungen die Verbraucherin oder der Verbraucher von dem Betreibenden der Einrichtung bean-



spruchen kann und in welcher Qualität diese erbracht werden müssen. Die Betroffenen werden vermutlich ihr weiteres Leben in der Einrichtung verbringen und auch bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit bzw. bei Erhöhung des Pflege- und Betreuungsbedarfs dort wohnen bleiben. Deshalb ist es wichtig, dass der Vertrag die wechselseitigen Rechte und Pflichten genau und ausführlich festlegt. Das führt dazu, dass das Vertragswerk häufig recht umfangreich ausfällt, weil es eine Vielzahl von Regelungen enthält.

Das WBG schreibt bereits **verbindlich** vor, welche **Form und Inhalte** ein Wohn- und Betreuungsvertrag aufweisen muss. Um von Anfang an Klarheit für die beteiligten Vertragsparteien zu schaffen, werden daher in der Praxis sämtliche Vereinbarungen, die das Leben in der Einrichtung betreffen, in den Vertrag aufgenommen. Die Verbraucherinnen und Verbraucher haben damit die Möglichkeit, sich in dem übergebenen Vertrag, der bis zur Annahme als Entwurf zu verstehen ist, umfassend über ihre Rechte und Pflichten zu informieren, ohne den Gesetzestext hinzuziehen zu müssen. Neben allgemeinen Regelungen enthält der Wohn- und Betreuungsvertrag aber auch Regelungen, die nur bzw. gerade mit der einzelnen Verbraucherin oder dem einzelnen Verbraucher vereinbart werden. Der Vertrag soll schließlich die individuellen Rechte und Pflichten bei einem Einzug in die Einrichtung regeln. Aus diesem Grund sind in dem Vertrag



6

WBG

die konkreten Leistungen darzustellen, zu denen sich der Unternehmer verpflichtet. Wenn Vereinbarungen getroffen werden, die das Gesetz zwar zulässt, aber nicht zwingend vorschreibt, sind diese dennoch in den Vertrag aufzunehmen. Das gilt natürlich auch, wenn die Verein-

barungen ausdrücklich von den gesetzlichen Vorschriften abweichen. In diesem Fall ist eine Abweichung aber nur zu Gunsten der Verbraucherin oder des Verbrauchers möglich; sonst sind diese unwirksam, da das WBG ein Schutzgesetz ist.

Aus diesem Grund regelt § 6 WBG, dass ein Wohn- und Betreuungsvertrag grundsätzlich

- schriftlich zu schließen ist, § 6 Absatz 1 Satz 1,
- die Verbraucherin oder der Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrags zu erhalten hat, § 6 Absatz 1 Satz 3,
- in dem Vertrag die einzelnen Leistungen der Unternehmerin oder des Unternehmers zu beschreiben sind, § 6 Absatz 3 Nr. 1,
- die dafür zu zahlenden Entgelte, § 6 Absatz 3 Nr. 2,
- Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen, § 6 Absatz 3 Nr. 3 sowie
- einen Hinweis auf die Teilnahme an einem Schlichtungsverfahren, § 6 Absatz 3 Nr. 4.

1.3.3.1. Schriftform

Das WBG sieht in § 6 Absatz 1 ausdrücklich vor, dass der Wohn- und Betreuungsvertrag **schriftlich** geschlossen und der Verbraucherin bzw. dem Verbraucher ein Vertragsexemplar in Schriftform **ausgehändigt** wird. Es ist daher nach Absatz 1 Satz 2 nicht zulässig, einen Vertragsschluss in elektronischer



Form (E-Mail) vorzunehmen. Ferner muss der Verbraucherin oder dem Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt werden. Dies ermöglicht es ihnen, die vereinbarten Leistungen beziehungsweise Vertragsinhalte genau zu prüfen und bei Unsicherheiten über vereinbarte Leistungen jederzeit im Vertrag nachlesen zu können.

Der Vertrag ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die **Schriftform** erfordert die eigenhändige Unterschrift der Vertragspartner mit dem jeweiligen Namen unter den Vereinbarungen am Ende der Vertragsurkunde. Diese Schriftform ist auch bei späteren Änderungen oder Ergänzungen des Vertragsinhalts (z.B. bei Entgelterhöhungen) einzuhalten.



Unterschreibt eine Bevollmächtigte/ein Bevollmächtigter oder eine Betreuerin/ein Betreuer für einen geschäftsunfähigen Verbraucher, ist dies durch den Zusatz „**in Vertretung**“ kenntlich zu machen.

Viele Verträge enthalten bereits unter den Personalangaben der Verbraucherin oder des Verbrauchers den Zusatz „vertreten durch den Bevollmächtigten/Betreuer ...“.

Diese Eindeutigkeit ist auch

für die Bevollmächtigten bzw. Betreuer wichtig, da diese sonst Gefahr laufen, den Vertrag im eigenen Namen zu Gunsten der Verbraucherin oder des Verbrauchers abzuschließen und damit zahlungsverpflichtet zu sein. Gibt es auf der Gegenseite meh-

rere Personen (z.B. eine Vermietergemeinschaft) gilt natürlich auch hier, dass entweder alle unterschreiben müssen oder aber eine Person „in Vertretung“ für die übrigen.

Das Gesetz selbst sagt nichts über den **Zeitpunkt von Vertragsschluss und Vertragsaushändigung** aus. Nach dem Sinn der Norm muss der Vertrag jedoch vor Einzug der Verbraucherin oder des Verbrauchers schriftlich geschlossen werden und auch zu diesem Zeitpunkt in dieser Form ausgehändigt werden. Es gibt jedoch Fälle, in denen der rechtzeitige schriftliche Vertragsschluss aus Gründen unterbleibt, die in den Verantwortungsbereich der Verbraucherin oder des Verbrauchers fallen. Dies trifft zum Beispiel zu, wenn sich die Parteien zwar über alle wichtigen Details geeinigt haben, aber wegen eines übereilten Einzugs in das Pflegeheim – etwa nach einer vorzeitigen Krankenhausentlassung – noch keine Gelegenheit zur Vertragsunterzeichnung bestand. Oder aber, wenn die Verbraucherin bzw. der Verbraucher aus sonstigen Gründen an der rechtzeitigen Vertragsunterzeichnung gehindert war, und die Aufnahme in die Pflegeeinrichtung auch ohne vorherige Vertragsunterzeichnung im Interesse der Verbraucherin/des Verbrauchers lag. Unterbleibt in solchen Fällen der schriftliche Vertragsschluss, so muss er unverzüglich **nachgeholt** werden. Der Schriftformverstoß wird dadurch geheilt.

Die zwingend vorgeschriebene Schriftform und die Aushändigung der Vertragsausfertigung sichern die Möglichkeit, den Vertragsinhalt in Ruhe und genau zur Kenntnis zu nehmen, Transparenz zwischen Leistung und Preis herzustellen und im Streitfall die eigene Rechtsposition besser durchsetzen und beweisen zu können.

I.3.3.2. Leistungen

Der Wohn- und Betreuungsvertrag ist das Dokument, das verbindlich regelt, welche Leistungen die Verbraucherinnen und Verbraucher vom Betreibenden der Einrichtung beanspruchen können und in welcher Qualität diese erbracht werden müssen. Daher ist es wichtig, dass der Vertrag die wechselseitigen Rechte und Pflichten genau und ausführlich festlegt. Das führt dazu, dass das Vertragswerk häufig recht umfangreich ausfällt, weil es eine Vielzahl von Regelungen enthält. § 6 Absatz 3 Nr. 1 WBVG schreibt daher u.a. vor, dass die einzelnen Leistungen der Unternehmerinnen und Unternehmer zu beschreiben sind. Um den Verbraucherinnen und Verbrauchern eine größtmögliche Sicherheit über die vertraglich vereinbarten Leistungen zu gewähren,



- müssen diese detailliert beschrieben werden und sogar
- die vorvertraglich bereits informatorisch vorgelegten Angaben nochmals im Vertrag selbst niedergelegt und als Vertragsgrundlage benannt werden, § 6 Absatz 3 Nr. 3 WBVG.
- Für den Fall, dass diese von den im Vertrag vereinbarten Leistungen abweichen, muss dies gesondert kenntlich gemacht werden.
- Der Vertrag muss die Leistungen des Unternehmers nach Art, Inhalt und Umfang einzeln beschreiben.

Eine genaue Übersicht über das Leistungsangebot erhält man nur, wenn die vereinbarten Leistungen im Einzelnen genau

aufgeschlüsselt sind und transparent dargestellt werden. Deshalb müssen die vereinbarten **Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang** beschrieben sein, wie dies bereits bei den vorvertraglichen Informationen dargestellt wurde. Wenn die zu erbringenden Leistungen klar und nachvollziehbar formuliert werden, wissen die Verbraucherinnen und Verbraucher, welche Leistungen Sie von den Unternehmerinnen und Unternehmern verlangen können. Gleichzeitig sind sie in der Lage, zu überprüfen, ob diese auch ordnungsgemäß erbracht werden. Beim Wohnraum z. B. sollte eine Zimmernummer oder auch ein Lageplan vorliegen. Allerdings muss die Darstellung auch nicht zu detailliert erfolgen. Viele Unternehmerinnen und Unternehmer verweisen bei den zu erbringenden Leistungen auf die jeweils aktuellen Rahmenverträge nach § 75 SGB XI, die zwischen den Anbietern und den Kostenträgern vereinbart werden. Diese Rahmenverträge sind sehr detailliert ausformuliert und regeln den standardisierten Rahmen für die pflegerische Versorgung der Verbraucherinnen und Verbraucher. Sie legen z. B. genau fest, welche Regelleistungen Einrichtungen auf jeden Fall erbringen müssen, wenn der Bedarf bei den einzelnen Verbraucherinnen und Verbrauchern gegeben ist.

→ s. Kap. I.2.

75 §
SGB XI

Beispiel

Frau P. ist pflegebedürftig und möchte einen Wohn- und Betreuungsvertrag abschließen. Dort ist u.a. geregelt:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Auf der Grundlage dieses Vertrages erhält die Bewohnerin

vollstationäre Pflegeleistungen, Leistungen der medizinischen Behandlungspflege, soziale Betreuung und Leistungen der Unterkunft und Verpflegung.

2. Art, Inhalt und Umfang der in Absatz 1 genannten Leistungen ergeben sich für die Parteien dieses Vertrages aus

- *dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz,*
- *dem 7. Und 8. Kapitel des Sozialgesetzbuches XI,*
- *den Regelungen des Rahmenvertrages für vollstationäre Pflege gem. § 75 SGB XI für das Land ...,*
- *den für die Einrichtung abgeschlossenen Pflegesatzverhandlungen gem. § 85 SGB XI und dem Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI in der jeweils gültigen Fassung.*

Häufig findet man in den Anlagen zum Vertrag Auszüge aus diesen Rahmenverträgen. Ein Beispiel dazu befindet sich im Anhang dieses Leitfadens.

Möchte eine pflegeversicherte Person **Zusatzleistungen** wie besondere Komfortleistungen bei der Unterkunft, Verpflegung oder zusätzliche pflegerische-betreuerische Leistungen in Anspruch nehmen, so sind diese detailliert zu beschreiben und gesondert zu vereinbaren.

Die **vorvertraglichen Informationen** werden nicht automatisch Vertragsbestandteil und damit bindend für die Unternehmerin oder den Unternehmer, sondern müssen in den abzuschließenden Wohn- und Betreuungsvertrag übernommen werden. Wichtig ist daher, dass die detaillierten vorvertraglichen Informationen über die angebotenen Leistungen in

den Vertrag aufgenommen werden – zumindest aber, dass auf diese verwiesen wird. Erst dadurch werden sie zur Geschäftsgrundlage für den Vertrag und damit Vertragsbestandteil, so dass deren Einhaltung von der Unternehmerin oder dem Unternehmer eingefordert werden kann.

Beispiel

Im Vertragstext ist festgeschrieben: „Die vorvertraglichen Informationen nach § 3 WBG sind Grundlage dieses Vertrages.“

Soll von den vorvertraglich gegebenen Informationen abgewichen werden, muss im schriftlichen Vertrag ausdrücklich darauf hingewiesen und die Abweichungen müssen gesondert kenntlich gemacht werden. Nur so können die Verbraucherinnen und Verbraucher vor plötzlichen Überraschungen durch abweichende Vertragsvereinbarungen geschützt werden. Man sollte sich daher unbedingt die Zeit nehmen, den Vertragstext im Hinblick auf **die überreichten vorvertraglichen Informationen zu überprüfen**.

Beispiel

Die vorvertraglichen Informationen des Herrn R. enthielten als Leistungsbestandteil, dass das Haus einen „Heimarzt“ beschäftigt. Das war für Herrn R. ein wichtiges Kriterium für seine Entscheidung. Da das befristete Heimarztprojekt nicht weitergeführt wurde, konnte der



Arzt auch nicht weiter beschäftigt werden, so dass es einen solchen fest angestellten Arzt in der Einrichtung nicht mehr gibt. Auf diese Änderung muss im Vertrag ausdrücklich hingewiesen werden. So kann sich Herr R. überlegen, ob er den Vertrag trotzdem unterschreibt.

In seinen Vertragstext wurde eingetragen: „Gegenüber der vorvertraglichen Information vom ... hat sich die Änderung ergeben, dass unsere Einrichtung aufgrund der Beendigung des „Heimarztprojektes XY“ nicht mehr über einen angestellten Hausarzt verfügt. Es obliegt den Bewohnerinnen und Bewohnern, im Rahmen der freien Arztwahl einen eigenen Hausarzt zu benennen.“

Aufgrund dieses Hinweises besteht zusammen mit der Darstellung der allgemeinen und konkreten Leistungen aus der vorvertraglichen Information und den Hinweisen auf die Rahmenverträge für die Verbraucherinnen und Verbraucher Klarheit über das Leistungsangebot. Bleiben genaue Angaben dagegen offen, ist zu empfehlen, dass vor Vertragsschluss um eine Konkretisierung gebeten wird.

Beispiel

Im Vertrag von Frau P. ist Folgendes geregelt: „Die Einrichtung bietet der Bewohnerin eine Unterkunft in einem Einzelzimmer mit Dusche und WC“. Leider fehlt hier die konkrete Angabe, auf welches Zimmer Frau P. einen Anspruch hat. Sie sollte daher nachfordern, dass eine Zimmernummer eingetragen wird, um den Anspruch zu konkretisieren.

I.3.3.3. Entgelte

Nach § 6 Absatz 3 Nr. 2 WBG sind in dem Vertrag

- die zu zahlenden Entgelte anzugeben.
- Ferner müssen die Investitionskosten und
- das sich aus allen Einzelposten ergebende Gesamtentgelt ausgewiesen werden.

Um Angebote realistisch vergleichen zu können und Rechtssicherheit zu haben, müssen neben den Leistungen die zu zahlenden Entgelte für das Wohnen, die Pflege- oder Betreuungsleistungen, die Verpflegung sowie die in vielen Fällen zu zahlenden Investitionskosten, die eventuell zu zahlende Ausbildungspauschale/Ausbildungsplatzumlage und eventuell weitere vereinbarte (Zusatz-) Leistungen jeweils **einzeln** ausgewiesen werden.

Das Diagramm zeigt eine Liste von Entgeltkategorien, die in einem rechteckigen Rahmen mit einer wellenförmigen Ober- und Unterseite dargestellt sind. Der Titel 'ENTGELTE' steht in großen, blauen, serifenlosen Buchstaben oben in der Mitte. Darunter sind sieben Kategorien aufgelistet, jeweils mit einer gestrichelten Linie und einem grauen Balken rechts daneben, der die relative Größe des Entgelts andeutet. Die Kategorien sind: Wohnen, Pflegeleistungen, Betreuungsleistungen, Verpflegung, Investitionskosten, Ausbildungspauschale und Zusatzleistungen. Die Balken für 'Wohnen', 'Pflegeleistungen' und 'Betreuungsleistungen' sind die längsten, gefolgt von 'Verpflegung'. 'Investitionskosten' und 'Ausbildungspauschale' haben kürzere Balken, während 'Zusatzleistungen' den kürzesten Balken hat. Unter der Liste befinden sich zwei weitere gestrichelte Linien, die den Gesamtwert andeuten könnten.

ENTGELTE	
Wohnen
Pflegeleistungen
Betreuungsleistungen
Verpflegung
Investitionskosten
Ausbildungspauschale
Zusatzleistungen

Die Pflicht zur Aufspaltung des Entgelts besteht für Verträge mit allen Verbrauchern, das heißt sowohl für sogenannte Selbstzahler als auch für Empfänger von Sozialhilfeleistungen und für Empfänger von Leistungen aus der Pflegeversicherung. Einrichtungen der Eingliederungshilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (im Folgenden SGB XII) müssen die Entgelte nach Unter-

kunft, Fachleistungen, mitunter hauswirtschaftlichen Leistungen und ggf. Kosten für Sachaufwendungen getrennt im Vertrag ausweisen. Häufig wird das Entgelt in der Eingliederungshilfe auf Basis von Rahmenverträgen und Vergütungsvereinbarungen nur in Grund-, Maßnahmen- und Investitionspauschalen untergliedert, ohne dass sich eine konkrete Zuordnung vornehmen lässt.

Beispiel 1

Herr R. beschließt in ein Seniorenzentrum zu ziehen. In seinem Vertrag sind die Entgelte festgeschrieben. Der tägliche Vergütungssatz setzt sich wie folgt zusammen:

Pflegeleistungen für den Pflegegrad 3	XX,XX €
Entgelt für Unterkunft	+ XX,XX €
Entgelt für Verpflegung	+ XX,XX €
Entgelt für nicht geförderte Investitionskosten	+ XX,XX €
Entgelt für Ausbildungsumlage	+ XX,XX €
Der tägliche Vergütungssatz beträgt derzeit insgesamt	XX,XX €
Das monatliche Entgelt beläuft sich bei 30,42 Tagen auf	XX,XX €
Davon übernimmt die gesetzliche Pflegeversicherung monatlich	- XX,XX €
Einrichtungseinheitlicher Eigenanteil der Einrichtung	XX,XX €
Ihr monatlicher Eigenanteil beläuft sich auf	XX,XX €

Beispiel 2

Frau S. möchte aufgrund ihrer Suchterkrankung in eine sozialtherapeutische Wohngruppe ziehen. In ihrem Vertrag sind die Entgelte geregelt:

Entgelt für Leistungen der Eingliederungshilfe (Fachleistungen) täglich	XX,XX €
Entgelt für Leistungen des Wohnraums inkl. Betriebskosten täglich	
Entgelt für Hauswirtschaftsmittel und Lebensmittel täglich	+ XX,XX €
Gesamtentgelt täglich	XX,XX €
Gesamtentgelt monatlich	XX,XX €

Soweit das Entgelt für Leistungen der Eingliederungshilfe nach Ziffer .. vom Anbieter direkt mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgerechnet werden kann, verringert sich die Zahlungsverpflichtung des Klienten. Die Vertragspartner werden im Übrigen bestmöglich daran mitwirken, dass Zahlungen eines Sozialhilfeträgers für die existenzsichernden Leistungen unmittelbar an den Anbieter angewiesen werden. Soweit dies der Fall ist, verringert sich die Zahlungsverpflichtung des Klienten um die Zahlungen des Sozialhilfeträgers an den Anbieter. Soweit der Klient Selbstzahler ist bzw. soweit das Entgelt nicht vollständig dem zuständigen Träger der Eingliederungshilfe gegenüber abrechnen kann, hat der Klient das Entgelt selbst zu zahlen.

Die Verbraucherinnen und Verbraucher verpflichten sich mit Unterzeichnung des Vertrages, das vereinbarte Entgelt zu zahlen. Daher ist es wichtig, dass sie über die für die Einzelleistungen zu zahlenden Entgelte – wie oben dargestellt – umfassend aufgeklärt und diese anschließend im Vertrag festgehalten wurden. Es kommt vor, dass die seinerzeit genannten Entgelte von denen im nunmehr vorgelegten Vertrag abweichen – insbesondere wenn die Einholung der vorvertraglichen

Informationen schon etwas länger zurückliegt. Ursache hierfür sind meist zwischenzeitlich erfolgte Pflegesatzverhandlungen mit den Pflegekassen, die zur Neufestsetzung der Pflegesätze geführt haben, oder der Anstieg der gesondert berechenbaren Investitionskosten. Hier ist die Darstellung der Einzelleistungen im Vertrag besonders wichtig, um Fehlvorstellungen zu vermeiden.

Es kann immer wieder vorkommen, dass sich Verbraucherinnen und Verbraucher vorübergehend nicht in der Einrichtung aufhalten, z. B. wegen eines Krankenhausaufenthalts oder Urlaubs. Aus diesem Grund enthalten Wohn- und Betreuungsverträge in der Regel Vereinbarungen, wieweit bei **Abwesenheit** der Verbraucherinnen und Verbraucher das volle Entgelt zu zahlen ist. Da die Verbraucherinnen und Verbraucher die Leistungen des Unternehmers in dieser Zeit nicht in Anspruch nehmen können, ist die Vergütung entsprechend zu kürzen. Dies gilt insbesondere für die Verpflegung, die Kosten der Unterkunft sowie der Pflegeleistungen. Im Einzelfall ist es schwierig, diese Kostenersparnis individuell zu erfassen. Daher enthalten die Verträge oftmals Pauschalbeträge, die ab einer Abwesenheit von **mehr als drei Tagen** anzurechnen

oder zu erstatten sind. Bei allen Verbrauchern, die Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen, ergibt sich die Höhe der Pauschalierung aus den Vereinbarungen nach § 87 a Absatz 1 Satz 7 SGB XI, § 7 Absatz 5 WBGV. Diese beträgt mindestens 25 Prozent.



**7 Abs. 5
WBGV**

I.3.3.4. Hinweis auf das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Neben den Angaben zu den Leistungen, den zu zahlenden Entgelten und den Hinweisen auf die vorvertraglichen Informationen muss der Wohn- und Betreuungsvertrag nach § 6 Absatz 3 Nr. 4 WVBG auch eine Information nach § 36 Absatz 1 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) enthalten. Das **Verbraucherstreitbeilegungsverfahren**, auch Verbraucherschlichtung genannt, ist ein Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung, das im Verbraucherstreitbeilegungsgesetz geregelt ist. Das VSBG eröffnet jeder Verbraucherin und jedem Verbraucher die Möglichkeit, ein Streitschlichtungsverfahren mit einer Unternehmerin oder einem Unternehmer zu führen, wenn sich ein Konflikt nicht anderweitig lösen lässt. Nähe-

6 Abs. 3 Nr. 4
WVBG §



res dazu wird in Kapitel III.2.4. besprochen.

→ s. Kap. III.2.4.

Die Verbraucherschlichtung ist im Gegensatz zu einem Gerichtsverfahren ein weniger aufwändiges und für die Verbraucherinnen und Verbraucher kostenfreies Verfahren. Da es zudem zu einem verbindlichen Ergebnis führen kann, stellt es gerade für Menschen in einer Abhängigkeitssituation eine gute Option dar. In § 36 Absatz 1 VSBG ist daher geregelt, dass Unternehmerinnen und Unternehmer die Verbraucherinnen und Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich informieren müssen, inwieweit sie als Trägerin oder Träger der Einrichtung und Vertragspartner/-in bereit oder verpflichtet sind, an Streitbelegungsverfahren vor einer Schlichtungsstelle teilzunehmen. Weiterhin muss ein Hinweis auf die zuständige Schlichtungsstelle erfolgen. Diese Angaben sind in den Wohn- und Betreuungsvertrag aufzunehmen.



§ 36 Abs. 1 VSBG

gelt, dass Unternehmerinnen und Unternehmer die Verbraucherinnen und Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich informieren müssen, inwieweit sie als Trägerin oder Träger der Einrichtung und Vertragspartner/-in bereit oder verpflichtet sind, an Streitbelegungsverfahren vor einer Schlichtungsstelle teilzunehmen. Weiterhin muss ein Hinweis auf die zuständige Schlichtungsstelle erfolgen. Diese Angaben sind in den Wohn- und Betreuungsvertrag aufzunehmen.

Beispiel

In dem Vertrag von Herrn R. aus dem vorbenannten Beispiel findet sich folgende Regelung:

„Das Heim ist jederzeit bemüht, Streitigkeiten mit dem Bewohner, seinen Angehörigen oder Betreuern einvernehmlich und in direktem Austausch beizulegen. Selbstverständlich steht dem Bewohner auch der ordentliche Rechtsweg offen. Das Heim sieht davon ab und ist auch nicht verpflichtet, an Streit-



beilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem VSBG teilzunehmen.“

Bei Frau S. sieht die Information anders aus:

„An dem Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung nach dem VSBG bei zivilrechtlichen Streitigkeiten aus diesem Vertrag nimmt die Einrichtung teil.“

I.3.4. Missachtung der Formvorschriften

Unterbleibt ein **schriftlicher Vertragsabschluss**, so hat der mündlich geschlossene Vertrag grundsätzlich auch Bestand und ist nicht wegen Formmangels nichtig. Das ist wichtig, damit Sie als Verbraucher Ihren Anspruch auf den Wohnraum und eine gesicherte Versorgung behalten.

Jedoch sind mündliche – aber auch schriftliche – **Vereinbarungen unwirksam**, soweit sie von den gesetzlichen Mindestvorgaben im WBVG abweichen und damit nachteilig für die Verbraucherin oder den Verbraucher sind. An die Stelle der unwirksamen Vereinbarungen treten dann jeweils die gesetzlichen Regelungen. Der Vertrag bleibt somit bis auf die unwirksamen Einzelregelungen wirksam. Soweit die abweichenden Vereinbarungen den Verbraucher aber nicht schlechter stellen oder sogar begünstigen, sind sie wirksam.

Wird kein schriftlicher Vertrag geschlossen, sondern basiert das Vertragsverhältnis auf mündlichen Vereinbarungen, hat die Verbraucherin oder der Verbraucher die Möglichkeit, das Ver-



**6 Abs. 2 S. 2
WBG**

tragsverhältnis (das zunächst wirksam bleibt, s. o.) jederzeit fristlos zu kündigen, vgl. § 6 Absatz 2 Satz 2 WBG.

Wird der schriftliche Vertrag nicht wie erforderlich vor Vertragsbeginn ausgehändigt, sondern erst danach, so kann der Verbraucher bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Aushändigung des Vertrages fristlos kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, vgl. § 11 Absatz 2 Satz 2 WBG. Für den



**11 Abs. 2 S. 2
WBG**

Fall, dass der Vertrag überhaupt nicht ausgehändigt wird, kann eine Aushändigung eingefordert und gegebenenfalls eingeklagt werden. Das WBG enthält keine diesbezügliche

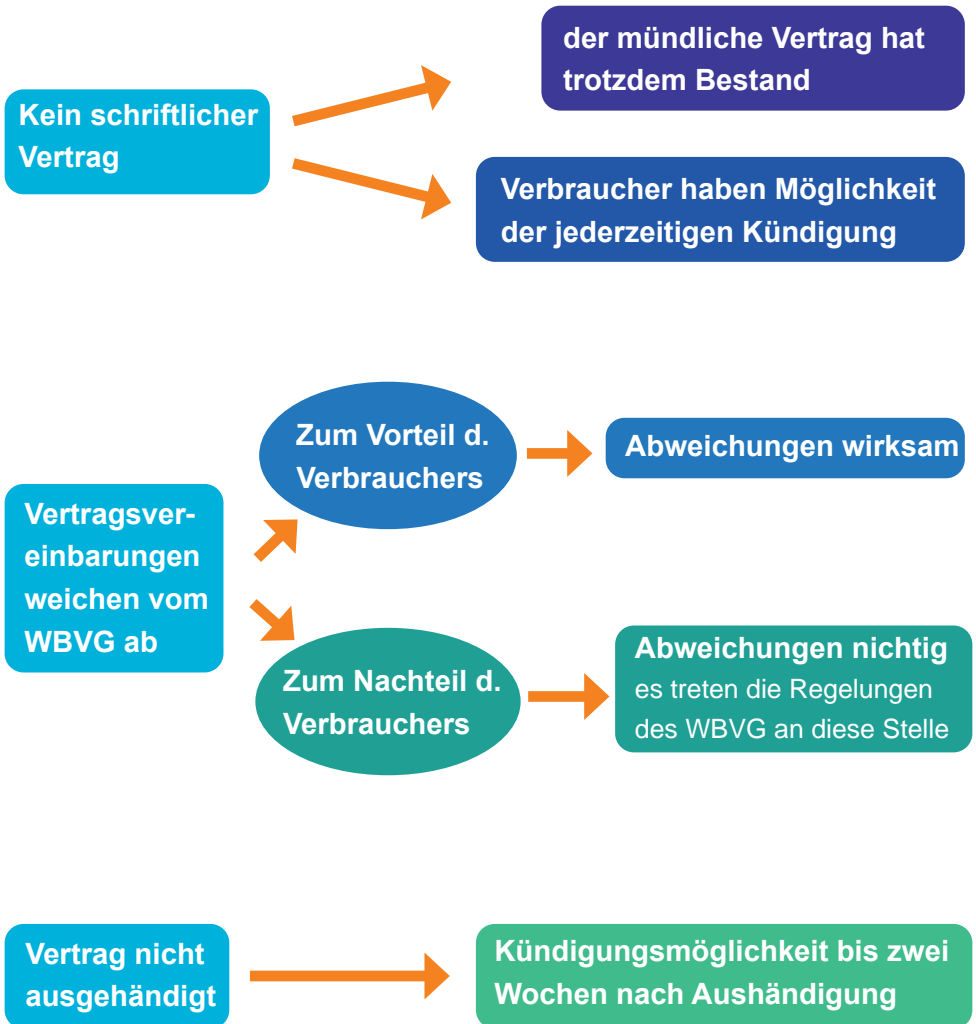
ausdrückliche Regelung. Ist der schriftliche Vertragsschluss nur im Interesse des Verbrauchers unterblieben, weil er etwa zu einer schriftlichen Vertragserklärung vor Einzug nicht in der Lage war, so ist der schriftliche Vertragsschluss unverzüglich nachzuholen.

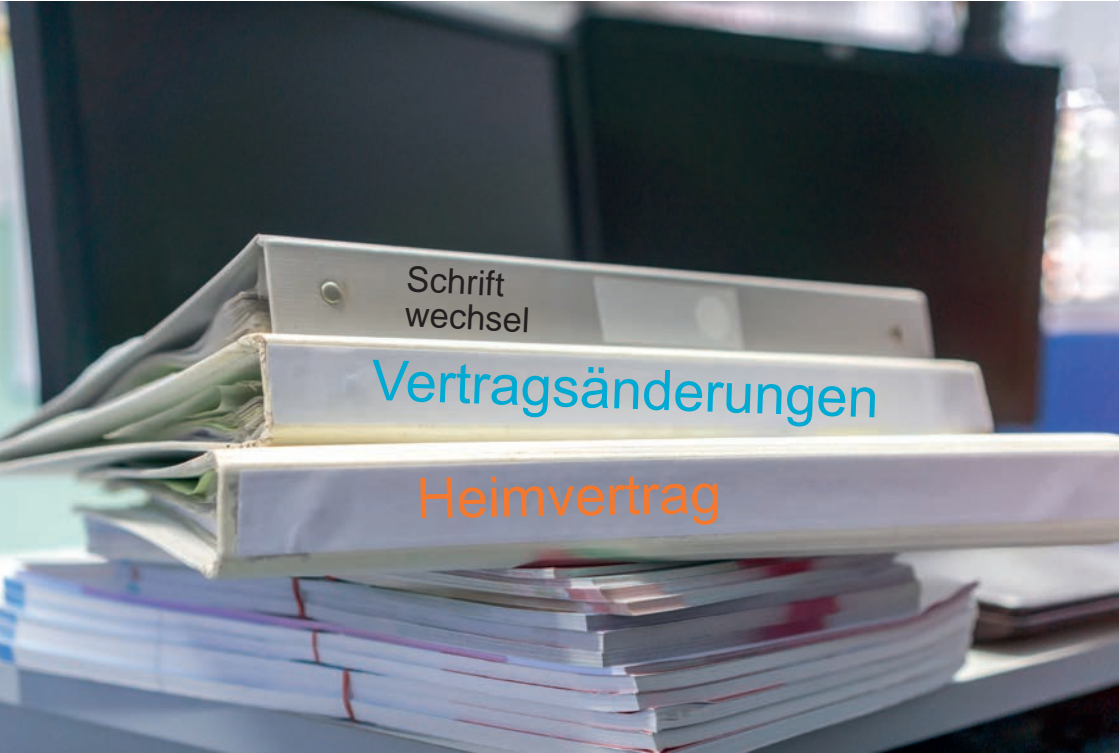
Für den Fall, dass in dem Vertrag nicht auf die von den vorvertraglichen Informationen abweichenden Vereinbarungen hingewiesen wird, enthält das WBG keine unmittelbare Rechtsfolgenregelung. Entsprechendes gilt, wenn falsche Angaben in dem Vertrag, zum Beispiel über den Leistungsumfang, gemacht werden. Sollten in dem Vertrag nicht alle Leistungen oder Entgelte, wie gesetzlich gefordert, im Einzelnen aufgeführt sein, kann insofern eine „Nachbesserung“ gefordert werden.

Liegen Verstöße des Unternehmers nicht im Bereich der Vertragsformulierung, sondern in der Umsetzung der vertrag-

lichen Vereinbarungen, also in der Umsetzung in der Praxis, sieht das WBVG hierfür keine Sanktion vor. Die Rechtsdurchsetzung bestimmt sich in diesen Fällen nach den Regeln des allgemeinen Zivilrechts.

Zusammenfassung





II. Das Vertragsverhältnis – Vertragsdurchführung, Störungen und mögliche Veränderungen

Der zwischen der Verbraucherin bzw. dem Verbraucher und der Einrichtung geschlossene Wohn- und Betreuungsvertrag regelt das Vertragsverhältnis detailliert, damit zwischen den Parteien Rechtssicherheit über den Inhalt besteht. Allerdings ist ein Wohn- und Betreuungsvertrag aber häufig für eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen vorformuliert. Er kann also über die Mindestangaben hinaus gar nicht alle Einzelfälle erfassen. Darüber hinaus verändern sich Umstände auch fortlaufend. Die Verbraucherinnen und Verbraucher begründen in den Ein-

richtungen ihren Lebensmittelpunkt in dem Ansinnen, möglichst lange dort versorgt zu werden. In dieser Zeit können sich einige Veränderungen ergeben, die sich in den gesetzlichen Regelungen widerspiegeln müssen. Das WBVG enthält daher Vorschriften für die Vorgehensweise in typischen Situationen, die Veränderungen darstellen oder auch bei Störungen des Vertragsverhältnisses.

II.1. Gegenseitige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Der Wohn- und Betreuungsvertrag ist ein so genannter gegenseitiger Vertrag. Gegenseitige Verträge werden auch als Austauschverträge bezeichnet, da Leistung und Gegenleistung ausgetauscht werden. Die gegenseitigen Leistungen von Verbraucherinnen und Verbrauchern und Unternehmerinnen und Unternehmern ergeben sich aus § 7 WBVG.

7
WBVG §

II.1.1. Leistungspflichten der Unternehmerinnen und Unternehmer

Für die Verbraucherin oder den Verbraucher ist es zunächst besonders wichtig zu wissen, welche Leistungen man mit dem Einzug in die Einrichtung erwarten kann. Nach § 7 WBVG sind die Unternehmerinnen und Unternehmer verpflichtet,

- den Verbraucherinnen und Verbrauchern den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, § 7 Absatz 1 Satz 1, 1. HS und

- diesen während der vereinbarten Vertragslaufzeit in diesem Zustand zu erhalten, § 7 Absatz 1 Satz 1, 2. HS, sowie
- die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen, § 7 Absatz 1 Satz 1, 3. HS.

Daneben haben die Unternehmerinnen und Unternehmer

- die Entgeltbestandteile nach einheitlichen Grundsätzen zu bemessen, § 7 Absatz 3 WBG
- die Verbraucherinnen und Verbraucher über die Kostenanteile zu informieren, § 7 Absatz 4 WBG, sowie
- bei Abwesenheit der Verbraucherinnen und Verbraucher ab dem vierten vollen Tag Abschläge vorzunehmen, § 7 Absatz 5 WBG.

Eine genaue **Übersicht über das Leistungsangebot** kann man nur erhalten, wenn die vereinbarten Leistungen im Einzelnen aufgeschlüsselt sind und transparent dargestellt werden (s. I.2. und I.3.3.2.). Deshalb müssen die vereinbarten Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang beschrieben sein. Wenn die zu erbringenden Leistungen klar und nachvollziehbar formuliert werden, wissen die Verbraucherinnen und Verbraucher, welche Leistungen ihnen zustehen und können überprüfen, ob diese auch ordnungsgemäß erbracht werden.

Der **vertragsgemäße Zustand eines Wohnraumes** nach Satz 1, 1. HS richtet sich nach dem vereinbarten Gebrauch. Das bedeutet, es genügt nicht allein, dass ein Raum bezugsfertig ist, sondern es muss darauf abgestellt werden, wozu der Raum genutzt werden soll. Dazu kann z. B. auch die Möb-

lierung gehören. Die Anforderungen werden daher bei stark pflegebedürftigen Menschen sicherlich anders sein, als bei rüstigen Älteren oder jüngeren Menschen mit einer Behinderung, die sie nur leicht körperlich ein-



schränkt. Die Unternehmerin bzw. der Unternehmer hat diesen vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen.

Beispiel

Herr T. ist aufgrund eines Schlaganfalls halbseitig gelähmt und kann die Verrichtungen des täglichen Lebens nicht alleine bewältigen und auch kaum dabei mithelfen. Er wird in seinem Zimmer im Pflegeheim sicherlich ein Pflegebett brauchen, das seinen Bedürfnissen entgegenkommt und auch den Pflegekräften die Versorgung erleichtert.

Frau U. wohnt dagegen in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe. Sie ist mit Trisomie 21 geboren, arbeitet in einem hauseigenen Café und lebt in einer betreuten Wohnform ein relativ eigenständiges Leben. Frau U.s Wohnraum braucht keine besondere Möblierung, allerdings ist es wichtig, dass dieser über eine funktionierende KÜcheneinrichtung verfügt. Denn es gehört zum Konzept, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einen Haushaltsplan erstellen und sich gegenseitig selbst versorgen.



Daneben haben die Unternehmerin oder der Unternehmer dieses vertragsgemäße Gebrauch nach Satz 1, 2. HS auch während der Dauer des Vertrags **zu erhalten**. Hierzu gehört z. B. die Instandsetzung, wenn etwas nicht mehr funk-

tioniert oder beschädigt wird. Besteht objektiv Renovierungsbedarf, sind von der Unternehmerin oder dem Unternehmer **Schönheitsreparaturen** vorzunehmen. Die Verbraucherinnen und Verbraucher schulden diese nicht und sie dürfen auch nicht durch Vertragsklauseln auf sie abwälzt werden. Der § 16 WBG regelt nämlich, dass Vertragsklauseln, die zum Nachteil der Verbraucherinnen und Verbraucher von den gesetzlichen Regelungen des WBG abweichen, unwirksam sind. Anders kann dies bei übermäßigem Gebrauch aussehen, allerdings nur, wenn ein persönliches Verschulden vorliegt und die Abnutzung nicht Folge von typischem Krankheitsverhalten ist.

Beispiel

Herr V. lebt seit zehn Jahren in einer Einrichtung. Sein Wohnraum müsste dringend neu tapeziert werden, weil die Tapete gerade dort, wo Möbel platziert sind, bereits stark beansprucht ist. Diese Arbeiten obliegen der Einrichtung, weil die Instandsetzung und Schönheitsreparaturen zu ihren Leistungspflichten zählen.

Eine weitere Hauptleistungspflicht des Unternehmers ist nach Satz 1, 3. HS, die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem **allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse** zu erbringen. Dies ist gegeben, wenn die in der Fachöffentlichkeit anerkannten Maßnahmen durchgeführt und festgeschriebene fachliche Standards eingehalten werden. Dazu können z. B. bestimmte Techniken und Handgriffe bei der Pflege gehören, aber auch Standards bei der Versorgung bestimmter Probleme oder anerkannte pädagogische Begleitungen.

Die Vorgaben einer detaillierten Darstellung der geschuldeten Leistungen im Vertrag gelten gleichermaßen auch für die Entgelte. Die Unternehmerinnen und Unternehmer sind nicht

nur verpflichtet, diese jeweils getrennt nach Leistungen darzustellen, sondern nach § 7 Absatz 3 auch, die **Entgeltbestandteile nach einheitlichen Grundsätzen zu bemessen**.

→ s. Kap. I.2
+ I.3.3.3.

Das bedeutet, dass grundsätzlich nicht zwischen den einzelnen Verbraucherinnen und Verbrauchern differenziert werden darf. Die z. B. im Rahmen von Pflege-satzverhandlungen vereinbarten Entgelte sind bei allen Verbraucherinnen und Verbrauchern in der Einrichtung gleichermaßen anzuwenden.

Beispiel

Frau W. ist die Betreuerin ihrer Tante und möchte diese in einer stationären Einrichtung unterbringen. Bei Durchsicht der vorvertraglichen Informationen sieht sie, dass die Leistungen für die Verpflegung XX,XX € täglich kosten. Da ihre Betreute

aufgrund ihrer Erkrankung stark abgenommen hat, unter 50 kg wiegt und schon immer sehr schlecht gegessen hat, fragt sie an, ob sie dennoch den Tagessatz zahlen muss; denn Frau W. wird wesentlich weniger essen als andere und gewöhnlich auch nur zwei Mahlzeiten am Tag. Die Einrichtungsleitung muss dies bejahen, da die Verpflegungssätze nach einheitlichen Grundsätzen bemessen und abgerechnet werden. Sondervereinbarungen gibt es nur für Menschen, die über eine Sonde ernährt werden und von der normalen Verpflegung ausgenommen sind.

Das Gesetz sieht lediglich **zwei Ausnahmen vom Differenzierungsverbot** vor: Im Rahmen von Investitionskosten, wenn diese sich nur auf einen Teil der Einrichtung beziehen und bei Investitionskosten, die mit den Sozialhilfeträgern vereinbart wurden. Im ersten Fall könnte eine Einrichtung z. B. eine Differenzierung vornehmen, wenn nur ein Teil der Einrichtung renoviert wurde und somit nur einige Bewohnerinnen und Bewohner in den Genuss der verbesserten Wohnsituation kommen oder z. B. nur für einen Teil der Einrichtung eine öffentliche Förderung gegeben ist. Im zweiten Fall wäre eine Differenzierung möglich, wenn mit den Sozialhilfeträgern besondere Vereinbarungen getroffen wurden, so dass den Selbstzahlern höhere Investitionskostenbeiträge in Rechnung gestellt werden.

Die Mehrzahl der Menschen, die in einer Wohn- und Betreuungseinrichtung leben, erhalten zumindest Zuschüsse



von Sozialleistungsträgern. Dies sind z. B. die Pflegekassen, Krankenkassen oder Sozialhilfeträger. Das bedeutet, dass zumindest ein Teil der Leistungen zu Lasten dieser Sozialleistungsträger erbracht werden, was sich in der Abrechnung widerspiegeln muss. Unabhängig davon haben die Unternehmerinnen und Unternehmer die Verbraucherinnen und Verbraucher aber nach § 7 Absatz 4 WBVG auf diesen **Kostenanteil** hinzuweisen. Dies dient der Transparenz und Information der Verbraucherinnen und Verbraucher.

7 Abs. 4
WBVG



Nach § 7 Absatz 5 WBVG sind die Unternehmerinnen und Unternehmer des Weiteren verpflichtet, bei einer **Abwesenheit** einer Verbraucherin oder eines Verbrauchers sich den Wert der dadurch ersparten

7 Abs. 5
WBVG



Aufwendungen anrechnen zu lassen.

→ s. Kap. I.3.3.3.

Wie bereits in Kapitel I.3.3.3. dargestellt, geschieht dies bei einer Abwesenheit von mehr als drei vollen Tagen, wobei An-

kunfts- und Abreisetag (z.B. der Tag, an dem die oder der Verbraucher ins Krankenhaus gekommen und wiedergekehrt ist), als Anwesenheitstage gezählt werden. In der Regel werden dazu in den Verträgen Pauschalen von mindestens 25 Prozent der Entgelte für Pflegeleistungen, Unterkunft und Verpflegung vereinbart, da es den Verbraucherinnen und Verbrauchern andernfalls kaum möglich sein dürfte, die tatsächlich angefallenen Einsparungen konkret auszurechnen. Diese Regelungen werden für Verbraucherinnen und Verbraucher, die Leistungen nach dem SGB XI (Leistungen der Pflegeversicherung) in Anspruch nehmen, zusätzlich in den Landesrahmenverträgen

getroffen; Personen, die keine Pflegeversicherungsleistungen erhalten, könnten theoretisch individuelle Vereinbarungen treffen. In der tatsächlichen Umsetzung hingegen arbeiten die Unternehmerinnen und Unternehmer in der Regel für alle Betroffenen mit denselben Pauschalen.

Beispiel

In Herrn V.s Vertrag ist folgendes geregelt: „Soweit vertragliche Leistungen z. B. aufgrund eines Krankenhausaufenthaltes oder wegen Urlaubs nicht in Anspruch genommen werden können, wird der Einrichtungsplatz freigehalten. Die Vergütung bei vorübergehender Abwesenheit bestimmt sich nach den Regelungen des jeweils gültigen Rahmenvertrags nach § 75 SGB XI. Für Abwesenheitszeiträume von mehr als drei Kalendertagen werden Abschläge von mindestens 25 Prozent der Vergütung für Unterkunft und Verpflegung und der Pflegevergütung vereinbart“.

II.1.2. Leistungspflichten der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers

Die Leistungspflicht der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers besteht nach § 7 Absatz 2 WBG in erster Linie darin,

- **das vereinbarte Entgelt zu zahlen.**

Daher ist es wichtig, dass Sie über die für die Einzelleistungen zu zahlenden Entgelte – wie oben dargestellt – im Einzelnen aufgeklärt und diese anschließend im Vertrag festgehalten wurden.

Daneben kann die Unternehmerin bzw. der Unternehmer die Verbraucherin oder den Verbraucher gemäß § 14 Absatz 1 WBG in dem Vertrag zur

- Zahlung einer **Sicherheitsleistung** verpflichten.

Die Hauptleistungspflicht der Verbraucherinnen und Verbraucher ist es, das vereinbarte Entgelt zu zahlen. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, kann eine Einrichtung Zahlungsklage erheben oder auch eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs aussprechen, wenn keine anderen Gründe (wie z. B. eine berechnete Entgeltkürzung) dagegen stehen.

Voraussetzung für die Zahlungspflicht der Verbraucherinnen und Verbraucher ist aber nach § 7 Absatz 2 Satz 1, dass das Entgelt **angemessen** ist. Entscheidend dafür ist, welche Leistungen erbracht werden. Dabei gibt es aber keine feststehenden Vorgaben, sondern die Angemessenheit ist nach objektiven Maßstäben zu bestimmen. Dabei richtet man sich z. B. nach den Gestehungskosten der Unternehmen für die Herstellung oder den Erwerb der Immobilie, Vergleichen mit anderen Anbietern und den Entgelten, die die Sozialhilfeträger für vergleichbare Leistungen vereinbaren. Es ist also eine Gesamtschau vorzunehmen, die den Verbraucherinnen und Verbrauchern, deren Betreuerinnen und Betreuer sowie Bevollmächtigten mangels Fach- und Branchenkenntnis sicherlich kaum möglich ist. Insofern bestimmt Absatz 2 Satz 2, dass bei Verbraucherinnen und Verbrauchern, die Leistungen der Pflegeversicherung nach SGB XI erhalten, die Ergebnisse der Pflegesatzverhandlungen zwischen den Einrichtungen und den Kostenträgern als angemessen gelten. Vereinbaren diese Par-

7 Abs. 2 S. 1
WBG §



teilen also Entgelte im Rahmen von **Pflegesatzverhandlungen**, die dann für die Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung gelten und abgerechnet werden, so sind diese Entgelte als angemessen anzusehen und die Verbraucherinnen und Verbraucher



**7 Abs. 2 S. 3+4
WBVG**

haben diese zu zahlen. Dasselbe gilt nach § 7 Absatz 2 Satz 3 und 4 für Verbraucherinnen und Verbraucher, die **Leistungen der Sozialhilfe** erhalten sowie bei dem Bezug von **Leistungen der Eingliederungshilfe**.

Neben der Pflicht der Verbraucherinnen und Verbraucher, die angemessenen Entgelte zu bezahlen, kann nach § 14 Absatz 1 WBVG auch bei Einzug in die Einrichtung



**14 Abs. 1
WBVG**

eine Sicherheitsleistung verlangt werden, wenn dies vertraglich vereinbart ist und keine sonstigen Hinderungsgründe dagegen stehen.

Es ist in der Regel üblich, für die Überlassung von Wohnraum Sicherheiten zu fordern. Bekannt ist z. B. die Mietkaution aus dem Mietrecht. Wenn eine Verbraucherin oder ein Verbraucher einen Vertrag über Wohnraum verbunden mit Pflege- oder Betreuungsleistungen schließt, kann der Unternehmer grundsätzlich auch von diesen eine Sicherheitsleistung verlangen. Um die Verbraucherinnen und Verbraucher vor einer nicht sachgerechten Verwendung der Sicherheiten zu schützen und eine

überzogene Höhe derartiger Leistungen zu verhindern, enthält das WBVG aber Vorgaben für Sicherheitsleistungen. Diese dürfen nur verlangt werden,

- wenn dies im Vertrag vereinbart ist, § 14 Absatz 1 Satz 1 WBVG,
- sie das Doppelte des auf einen Monat entfallenden Entgelts nicht übersteigen, § 14 Absatz 1 Satz 2 WBVG,
- sie sich grundsätzlich nur am Entgelt für den überlassenen Wohnraum orientieren, § 14 Absatz 2 WBVG, und
- die Verbraucherinnen und Verbraucher keine Leistungen nach SGB XI oder SGB XII erhalten, § 14 Absatz 4 WBVG.

Liegen diese Voraussetzungen vor, möchte oder kann die Verbraucherin oder der Verbraucher die Sicherheit aber nicht bar bezahlen, so können sie die Sicherheit nach § 14 Abs 1 Satz 3 WBVG beispielsweise auch durch eine Garantie oder ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts erbringen.

14 Abs. 1 S. 3
WBVG §

Der Unternehmer darf diesen Wunsch nicht ablehnen. Zudem ist es möglich, ein Kautionsparbuch zu hinterlegen.

Im Falle einer Barzahlung der Kautions hat die Verbraucherin oder der Verbraucher nach § 14 Absatz 3 WBVG Anspruch darauf, den Betrag in drei gleichen **Monatsraten** bezahlen zu dürfen.

14 Abs. 3
WBVG §

Dabei kann die erste Rate erst bei Vertragsbeginn verlangt werden und nicht bereits bei Vertragsunterzeichnung, wenn dieser Zeitpunkt vor dem Einzug liegt. Dem Unternehmer ist es allerdings nicht verwehrt, die Zahlung in mehr als drei Monatsraten einzuräumen; die erste Rate darf aber auf jeden



Fall erst zu Vertragsbeginn verlangt werden. Wurde eine Kautionszahlung geleistet, haben die Verbraucherinnen und Verbraucher einen Anspruch darauf, dass Ihr Geld getrennt von den Kautionszahlungen anderer Verbraucherinnen und Verbraucher und vor

allem getrennt vom Vermögen des Unternehmers bei einem Kreditinstitut angelegt wird, und zwar zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist geltenden Konditionen. Die dadurch erzielten Zinsen stehen auf jeden Fall den Sicherheitsgeberinnen und -gebern zu. Sind die Leistungspflichten für den Wohnraum und die Pflege oder Betreuung in zwei getrennten Verträgen geregelt, darf die Sicherheit nur für die Wohnraumüberlassung verlangt werden. Die Höhe der Kautionszahlung beschränkt sich in diesem Fall ebenfalls auf das Doppelte des Entgelts für die **Wohnraumüberlassung**. Damit wird verhindert, dass für Pflege- oder Betreuungsleistungen Sicherheiten verlangt werden. Dies würde nämlich nicht dem Sinn einer Sicherheitsleistung entsprechen, die dem Unternehmer ein „Pfand“ für die Nutzung seines Eigentums oder Besitzes bieten soll. Diese Fälle können z. B. eintreten, wenn jemand einen Vertrag für „Rüstige ohne Pflegeleistungen“ abschließt oder ambulante Pflegeleistungen bezieht.

Sind die Verbraucherinnen und Verbraucher pflegebedürftig und erhalten Leistungen aus der Pflegeversicherung für eine vollstationäre Versorgung oder soll ein Vertrag für eine Kurz-

zeitpflege geschlossen werden, darf die Unternehmerin bzw. der Unternehmer nach § 14 Absatz 4 Satz 1 keine Sicherheitsleistung verlangen. Entsprechendes gilt für den Fall der (Teil-)Finanzierung des Heimplatzes durch die Sozialhilfebehörde. Sicherheitsleistungen können demnach nicht gefordert werden bei

**14 Abs. 4 S. 1
WBVG**



- Kurzzeitpflege gemäß § 42 SGB XI,
- vollstationärer Pflege gemäß § 43 SGB XI sowie
- bei Verbrauchern, die Sozialhilfe in Einrichtungen erhalten.

Werden Verbraucherinnen und Verbraucher dagegen in einer Wohnform ambulant gepflegt und erhalten dafür Leistungen von der Pflegeversicherung, darf eine Sicherheitsleistung nach § 14 Absatz 4 Satz 3 nur für das Wohnen verlangt werden.

**14 Abs. 4 S. 2+3
WBVG**



Anders sieht dies nach § 14 Absatz 4 Satz 2 aus, wenn Verbraucherinnen und Verbraucher Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII oder Grundversicherung erhalten und in einer besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 SGB XII leben. Hier wäre zwar theoretisch die Erhebung einer Sicherheit auf den Wohnraum möglich, ist aber nach Satz 2 untersagt, wenn das für die Überlassung von Wohnraum geschuldete Entgelt direkt vom Sozialhilfeträger an die Unternehmerin bzw. den Unternehmer geleistet wird. Dies können z. B. Wohnungen im Bereich der Eingliederungshilfe sein oder auch Wohngemeinschaften. Hier dürfte keine Sicherheit verlangt werden dürfen.

Beispiel

Frau W. wohnt in einer Seniorenwohnanlage. Der Eigentümer des Hauses vermietet ihr in einem Mietvertrag den Wohnraum und erbringt – geregelt in einem zweiten Vertrag – auch die Pflege- und Betreuungsleistungen durch seinen ambulanten Pflegedienst. Frau W. erhält Leistungen aus der Pflegeversicherung entsprechend dem Pflegegrad 2. In diesem Fall darf der Unternehmer eine Sicherheitsleistung nur für den überlassenen Wohnraum verlangen.

II.1.3. Missachtung der gesetzlichen Vorschriften

Vereinbarungen, die von den Schutzvorschriften des WBVG zu Lasten der Verbraucher abweichen, sind gemäß § 16 grundsätzlich unwirksam. Für Sicherheitsleistungen bedeutet das, dass beispielsweise eine vertragliche Vereinbarung, wonach die Sicherheit vor Vertragsbeginn fällig ist, unwirksam wäre.

Eine Ausnahme besteht nur, wenn eine Abweichung zu Gunsten des Verbrauchers getroffen wird, so etwa wenn nicht nur drei, sondern mehr Raten zu kleineren Beträgen bewilligt werden. Liegen Verstöße des Unternehmers nicht im Bereich der Vertragsformulierung, sondern in der Umsetzung in der Praxis – z. B. wenn die Sicherheitsleistungen nicht ordnungsgemäß bei einem Kreditinstitut angelegt werden –, sieht das WBVG hierfür keine Sanktion vor. Die Rechtsdurchsetzung bestimmt sich in diesen Fällen nach den Regeln des allgemeinen Zivilrechts.

II.2. Mängel

Auch wenn vertraglich alles korrekt geregelt zu sein scheint, kann es in der Umsetzung zu Problemen kommen. So z. B., wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer die ihr bzw. ihm obliegenden Leistungen nicht so erbringt, wie dies vertraglich vereinbart oder zugesagt wurde. Das ist der Fall, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer ihren bzw. seinen Leistungspflichten nur unvollständig nachkommt oder bestimmte Leistungen **Mängel** aufweisen. Man spricht hier auch von **Nicht- oder Schlechtleistungen**. Derartige Situationen können von vornherein gegeben sein, wenn beispielsweise die im Vertrag zugesagte regelmäßige Gymnastik zur Sturzprophylaxe nicht stattfindet. Oder aber schleichend, wenn beispielsweise die vertraglich zugesagte kostenlose Nutzung des Internetaumes immer mehr eingeschränkt wird. Solche Situationen können auch akut auftreten, Beispiel: Die hauseigene Waschmaschine, in der man bisher die persönliche Wäsche selbst waschen konnte, ist ausgefallen und es wird erst nach mehreren Wochen eine neue Maschine angeschafft. Mängel können sich aber



auch bei Pflegeleistungen ergeben, wenn diese beispielsweise nicht erbracht werden oder derart mangelhaft sind, dass es zu schmerzhaften Auswirkungen für die zu Pflegenden kommt. Den Verbraucherinnen und Verbrauchern stehen in solchen oder vergleichbaren Fällen die Möglichkeit zu, Leistungen nach dem WBGV zu kürzen.

Erbringt der Unternehmer die vertraglich vereinbarten Leistungen

- ganz oder teilweise nicht oder
- weisen sie Mängel auf, die nicht unerheblich sind,

dann sieht das Gesetz nach § 10 Absatz 1 WBGV vor, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher verlangen können, dass das vereinbarte Entgelt in bestimmten Fällen bis zu sechs Monaten rückwirkend gekürzt wird.

Nichtleistung bedeutet die teilweise oder vollständige Nichterbringung geschuldeter Leistungen durch die Unternehmerin oder den Unternehmer. Dabei kann es sich um eine Haupt- oder Nebenleistungspflicht handeln.

Eine **Schlechtleistung** oder mangelbehaftete Leistung liegt vor, wenn die Leistung nicht in der Qualität erbracht wird, die vereinbart wurde. Allerdings muss diese Abweichung **erheblich** sein. Dies ist der Fall, wenn der Mangel großen Einfluss auf die Verbraucherin oder den Verbraucher hat. Lediglich Unerheblichkeit läge z. B. vor, wenn der Mangel leicht erkennbar wäre und mit geringen Kosten beseitigt werden kann.

Die Verbraucherinnen und Verbraucher haben demnach die Möglichkeit, in den Fällen, in denen Leistungen nicht wie vertraglich vereinbart erbracht werden, im Gegenzug das **Entgelt zu kürzen**. Das bedeutet, dass Sie ein **Recht auf Minderung** haben.



Unterschieden wird dabei, ob ein Mangel

- am Wohnraum oder
- hinsichtlich der zu erbringenden Pflege- oder Betreuungsleistungen vorliegt.

§ 10 WBGV kann in sämtlichen Wohnformen Anwendung finden, die unter das WBGV fallen. Eine Minderung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Zimmer mit Balkon angemietet wurde, der Balkon aber aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden darf. Oder wenn beispielsweise nach dem Betreuungskonzept, welches Vertragsbestandteil ist, eine bestimmte Therapie geschuldet ist, die aber nicht durchgeführt wird. In diesem Fall kann das Entgelt gemindert werden. Dasselbe gilt, wenn z. B. statt der vertraglich vereinbarten fünf Mahlzeiten nur vier gereicht werden oder Getränke nicht in ausreichendem Maße – wie vereinbart – zur jederzeitigen Verfügung stehen. Diese Beispiele sind genauso ein Grund für eine Minderung des Entgelts wie z. B. eine nur nachlässig durchgeführte Reinigung des Appartements.

10
WBGV §



10 Abs.1 WBVG

§ 10 Absatz 1 WBVG ist aber nicht abschließend.

Für die Verbraucherinnen und Verbraucher können sich neben den Minderungsansprüchen aus der Nicht- oder Schlechtleistung auch noch weitergehende zivilrechtliche Ansprüche ergeben wie z. B. Erfüllungsansprüche, Schadensersatzansprüche, Zurückbehaltungsrechte, Kündigungsrechte etc.

Um den Anspruch auf Minderung wirksam durchsetzen zu können, gilt es einige Regelungen zu beachten, um Fehler zu vermeiden. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Mangel handelt, der den Wohnraum betrifft oder um einen Mangel, der in den Bereich der Pflege und Betreuung fällt. Auf jeden Fall muss ein Mangel aber angezeigt werden, wenn man daraus Folgen ableiten will.

Die **Mängelanzeige** unterliegt keiner bestimmten Form, kann also **formlos** gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer erfolgen. Da es keine Willenserklärung ist, kann die Anzeige auch von einer nicht (mehr) geschäftsfähigen Person vorgenommen werden. Es ist jedoch ratsam, die Mängelanzeige schriftlich abzufassen und den Zugang sicherzustellen.

Soll im Anschluss daran gemindert werden, ist es ratsam, eine eventuell erteilte Einzugsermächtigung zu widerrufen bzw. abzuändern. Die Kürzung des Entgelts muss **angemessen** sein und in einem adäquaten Verhältnis zur Leistungsbeeinträchtigung stehen. Wenn eine Leistung gar nicht erbracht wird oder völlig untauglich ist, kann auch eine völlige Befreiung von der Zahlungspflicht geboten sein. Je nach Art und Schwere des Mangels kann das Entgelt also sogar komplett einbehalten und

nicht nur anteilig gekürzt werden. Wie hoch die Kürzungsbeträge in den einzelnen Fällen ausfallen, kann nicht allgemein beantwortet werden, da immer der einzelne Fall zu betrachten ist. Entscheidend ist dabei, wie stark die Verbraucherin oder der Verbraucher durch die mangelhafte oder fehlende Leistung

in der Nutzung des Wohnraums oder in ihrer Lebensführung in der Einrichtung eingeschränkt werden. Rechtsprechung über Minderungsrechte für den Bereich der stationären Betreuung gibt es kaum. Erste Anhaltspunkte für die Höhe der Kürzungsbeträge können die Werte sein, die in der sog. „Frankfurter Tabelle“ erfasst sind. Bei dieser Tabelle handelt es sich um eine Sammlung des Landgerichts Frankfurt zu Reisepreisminderungen. Ähnliche Tabellen gibt es auch für die Nutzungsentschädigung bei Autounfällen oder für Schmerzensgeldzahlungen bei Körperverletzungen. Auszüge aus der „Frankfurter Tabelle“ sind im Anhang wiedergegeben. Eine solche Tabelle kann natürlich nur Anhaltspunkte bieten und keine verbindlichen Zahlen für die Minderungsrechte nach dem Wohn- und Betreuungsvertrag enthalten. Letztlich kommt es immer auf Art und Umfang der Auswirkungen des Mangels in dem individuellen Fall an.

Sollte es wegen der Höhe der vorgenommenen Minderung zum Streit mit der Unternehmerin oder dem Unternehmer kommen und eine Einigkeit zwischen den Parteien nicht erzielt werden können, muss die Meinungsverschiedenheit unter Umständen gerichtlich geklärt werden.

Lärm in der Nacht

10 bis 40 %

Ungezieferbefall

10 bis 50 %

Ungenießbares Essen

5 bis 30 %

„Frankfurter Tabelle“ (Auszug)



10 Abs. 4+5 WBVG

Bevor eine Verbraucherin oder ein Verbraucher bzw. deren Vertreterinnen und Vertreter mindern, ist jedoch § 10 Absatz 4 und 5 WBVG zu beachten. Erhalten die Verbraucherinnen und Verbraucher nämlich Leistungen der Pflegeversicherung und/oder dem Sozialhilfeträger, ist zu beachten, dass hier auf Seiten der **Kostenträger ein vorrangiges Minderungsrecht** bestehen könnte.

Nach § 10 Absatz 4 kann eine Verbraucherin oder ein Verbraucher nur dann mindern, wenn nicht bereits die **Pflegekasse** wegen desselben Sachverhalts einen Kürzungsbetrag vereinbart hat. Diese ist nach § 115 Absatz 3 SGB XI berechtigt, eine Kürzung vorzunehmen, wenn die Pflegeeinrichtung ihre gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere ihre Verpflichtungen zu einer qualitätsgerechten Leistungserbringung aus dem Versorgungsvertrag (§ 72 SGB XI), ganz oder teilweise nicht einhält. Bezieht jemand also Leistungen aus der Pflegeversicherung, steht der oder dem Betroffenen nach § 10 Absatz 5 Satz 2 WBVG der Kürzungsbetrag nur bis zur Höhe des Eigenanteils zu. Der darüber hinausgehende Betrag ist an die Pflegeversicherung abzuführen. Hat die Pfl-

egeversicherung das Entgelt aber schon von sich aus gekürzt, weil die Unternehmerin oder der Unternehmer die im Versorgungsvertrag vereinbarten Leistungen nicht oder nicht vollständig erbracht hat, steht den Verbraucherinnen und Verbrauchern kein weiter-



gehendes Minderungsrecht zu, wenn es sich dabei um denselben Mangel handelt. Man sollte sich also nicht scheuen, bei der Pflegekasse nachzufragen, ob und evtl. weshalb bereits eine Kürzung vorgenommen wurde.

Wird der Aufenthalt in der Einrichtung vom **Sozialhilfeträger** finanziert, so steht diesem nach § 10 Absatz 5 Satz 1 der Kürzungsbetrag bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig zu. Das Gleiche gilt nach § 10 Absatz 5 Satz 3 für Verbraucherinnen und Verbraucher, die Leistungen der Eingliederungshilfe in Anspruch nehmen. Hier steht der Kürzungsbetrag vorrangig dem Träger der Eingliederungshilfe zu.

10 Abs. 5 S. 1+3
WBVG

§

Beispiel

Frau A. lebt in einer Pflegeeinrichtung und erhält Leistungen aus der Pflegeversicherung. In dem Versorgungsvertrag zwischen Pflegeeinrichtung und Pflegekasse ist das Vorhalten von bestimmten Therapieeinrichtungen vereinbart. Diese waren zunächst auch vorhanden, wurden dann aber abgeschafft. Hat die Pflegekasse wegen der nicht mehr vorgehaltenen Therapieeinrichtungen bereits eine Pflegesatzkürzung vorgenommen, steht Frau A. wegen desselben Mangels eine Minderung nicht mehr zu. Das gilt allerdings nur für den Fall, dass aufgrund der Mängel schon eine geminderte Pflegevergütung durch die Pflegekasse erfolgt ist und es sich um dieselben Mängel handelt.

Herr B. lebt in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe und erhält Leistungen nach dem SGB IX. Weil der ursprüngliche Anbieter ausgefallen ist, wurden auch hier bestimmte Thera-

pien eingeschränkt. Dem Träger der Eingliederungshilfe steht in diesem Fall ein vorrangiges Kürzungsrecht zu.

II.2.1. Wohnraumangel – Definition, Folgen und Durchsetzung

Für Wohnraum enthält § 10 Absatz 2 WBG besondere Regelungen. Diese umfassen nicht nur die persönlichen Wohnräume, sondern auch die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume. Liegt ein Mangel vor, so muss

- der Minderungsgrund der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer unverzüglich **angezeigt**,
- und sie bzw. er **aufgefordert** werden,
- den Mangel **abzustellen**.

Ein Mangel bedeutet auch hier, dass die Räumlichkeiten nicht die Beschaffenheit aufweisen, die sie für den Gebrauch als Wohn- oder Gemeinschaftsraum haben müssten. Man kann sich hier gut am allgemeinen Mietrecht orientieren.

Anders als man dies z. B. aus dem Mietrecht kennt, tritt die Entgeltkürzung aber nicht kraft Gesetzes ein, sondern nur auf Verlangen der Verbraucherinnen und Verbraucher. Nur wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer davon Kenntnis haben, dass ein Mangel vorliegt, kann sie bzw. er diesen auch beseitigen. Außerdem muss sie bzw. er wissen, dass eine Abhilfe gewünscht ist und sich die Verbraucherin oder der Verbraucher nicht mit dem Zustand zufriedengibt. Wird die Anzeige und die Aufforderung zur Abhilfe unterlassen, können die Betroffenen

möglicherweise ihren Kürzungsanspruch verlieren. Ein Minderungsanspruch ist nämlich dann ausgeschlossen, wenn es der Unternehmerin oder dem Unternehmer nicht möglich war, den Mangel zu beseitigen, weil sie/er keine Kenntnis davon hatte. Tritt ein Mangel am Wohnraum auf, wie zum Beispiel



ein nicht zu öffnendes Fenster wegen eines defekten Schließmechanismus, Feuchtigkeit an der Außenwand oder eine über einen längeren Zeitraum nicht angemessene Raumtemperatur, müssen die Unternehmerinnen und Unternehmer also umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden. Insofern trifft die Verbraucherinnen und Verbraucher eine unverzügliche Anzeigepflicht. Unverzüglich bedeutet, dass die Meldung sofort nach Kenntnis von dem Mangel erfolgen muss, sobald dies möglich ist. Die Anzeigepflicht entfällt, wenn der Mangel der Unternehmerin oder dem Unternehmer bekannt oder offensichtlich ist.

Das gleiche gilt, wenn eine Maßnahme zum **Schutz des Wohnraums** gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn man Wasser tropfen sieht oder hört und ein Rohrbruch bzw. Leck in der Wasserleitung zu befürchten ist. Unterlässt die Verbraucherin oder der Verbraucher diese Anzeige schuldhaft (d. h. vorsätzlich oder fahrlässig) und konnte deswegen keine Abhilfe geschaffen werden, so kann kein Minderungsrecht geltend gemacht werden.

Wird der Mangel der Unternehmerin oder dem Unternehmer unverzüglich angezeigt, muss **keine Frist** zur Beseitigung gesetzt werden, bevor man das Entgelt kürzen kann. Die Kürzung kann also ab dem Tag, an dem die Anzeige erfolgt ist, geltend gemacht werden. Rückwirkend ist die Kürzung ab Beseitigung des Mangels bis zum Tag der Information möglich. Ohne vorherige Anzeige des Wohnraum Mangels ist aber eine **rückwirkende Minderung nicht möglich**.

Beispiel

Frau C. kann die Balkontür in ihrem Appartement nicht winddicht schließen, da sich der Rahmen verzogen hat. Dies führt dazu, dass ein ständiger Luftzug herrscht, der die Raumtemperatur trotz voll aufgedrehter Heizung erheblich abkühlt. Frau C. informiert den Unternehmer, der eine neue Balkontür bestellt, die vier Wochen später eingebaut wird. Seit dem Tag des Einbaus herrscht kein Luftzug mehr und es wird eine angemessene Raumtemperatur erreicht. Frau C. kann das Entgelt für den Wohnraum mit dem Tag der Information bis zum Einbau der Balkontür mindern.

Wird der Wohnraum Mangel dagegen **nicht angezeigt**, obwohl die Verbraucherin oder der Verbraucher dies hätte tun können, und konnte die Unternehmerin oder der Unternehmer deshalb keine Abhilfe schaffen, so können die Betroffenen auch keine Minderung geltend machen. Nach § 10 Absatz 3 WBG sind die Verbraucherinnen und Verbraucher in diesem Fall nicht berechtigt von ihrem Kürzungsrecht Gebrauch zu machen.



10 Abs. 3 WBG

Die **Mängelanzeige** unterliegt keiner bestimmten Form, kann also formlos erfolgen. Da es keine Willenserklärung ist, kann die Anzeige auch von einer nicht (mehr) geschäftsfähigen Person vorgenommen werden. Es ist jedoch ratsam, die Mängelanzeige schriftlich abzufassen und den Zugang sicherzustellen.

II.2.2. Mangel bei Pflege- und Betreuungsleistungen – Definition, Folgen und Durchsetzung

Sollten die vereinbarten Pflege- und Betreuungsleistungen nicht vollständig oder fehlerhaft erbracht worden sein, haben die Verbraucherinnen und Verbraucher ebenfalls das Recht, das hierfür vereinbarte Entgelt zu kürzen.

Eine Nicht- oder Schlechtleistung kann z. B. gegeben sein, wenn die Körperpflege nicht durchgeführt wird, Vorlagen nicht gewechselt werden, Wunden falsch behandelt werden, immer wieder Druckgeschwüre entstehen, falsche Medikamente gegeben werden, aber auch wenn z. B. das Zimmer nicht gereinigt wird, das Essen unzureichende Qualität aufweist oder der Umgangston unangemessen ist.



Die Minderung des Entgelts ist hier gerade wegen dieser mitunter gravierenden Folgen sogar bis zu **sechs Monate rückwirkend** möglich.

Für derartige Mängel bei Pflege- oder Betreuungsleistungen gibt es im Gegensatz zu Wohnraumängeln keine gesetzlich geregelten zwingenden Anzeigepflichten. Aber auch hier ist es ratsam, der Unternehmerin oder dem Unternehmer den Mangel unverzüglich aufzuzeigen und Abhilfe zu fordern, da Mängel bei Pflege- oder Betreuungsleistungen unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf die pflegebedürftigen Menschen haben.

Mängel sollten der Unternehmerin oder dem Unternehmer also am besten

- sofort angezeigt werden,
- verbunden mit der Aufforderung, umgehend Abhilfe zu schaffen sowie
- der Ankündigung, dass ansonsten das Entgelt gekürzt werde.

Die Minderung des Entgelts ist gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer als Vertragspartner zu erklären. Dies ist wichtig, da eine Minderung wegen Mängeln bei den Dienstleistungen nur sechs Monate rückwirkend geltend gemacht werden kann. Das heißt, wenn der Mangel schon längere Zeit besteht, man diesen Mangel aber nicht gerügt und keine Minderung verlangt hat, dann kann man diese über den genannten Zeitraum hinaus auch nicht mehr rückwirkend beanspruchen. In die Zukunft gerichtet kann man aber weiterhin bis zur Behebung des Mangels mindern.

Mängel am Wohnraum sind oftmals mit bloßem Auge zu erkennen oder anderweitig zu messen (z.B. Raumtemperatur). Bei Pflege- oder Betreuungsleistungen ist dies nicht immer

so leicht **nachweisbar**.
Bei einem ungereinigten
Zimmer mag dies noch
gelingen, aber bereits beim
Essen kommen schon per-
sönlicher Geschmack und
Vorlieben dazu. Da man als
angehörige Person oder
Betreuerin bzw. Betreuer
nicht immer anwesend ist,
kann der Nachweis aber
z. B. bei dem Vorwurf, Vor-
lagen würden nicht häufig



genug gewechselt oder man müsse nach dem Klingeln immer
sehr lange warten, schon schwierig sein. Wenn man also der
Auffassung ist, dass die Einrichtung ihre Leistung schlecht
oder sogar gar nicht erfüllt, sollte man die Mängel unbedingt
dokumentieren. Dazu kann man sich Notizen machen, ein
Tagebuch führen oder Freunde als Zeugen dazu holen. Fotos
und/oder Videoaufnahmen können auch eine gute Möglichkeit
sein, um Mangelzustände zu dokumentieren (solange man
nicht fremde Menschen filmt, die man vorher nicht gefragt hat).

Außerdem dürfen die Verbraucherinnen und Verbraucher, de-
ren Bevollmächtigte oder gesetzliche Betreuer Einsicht in die
Pflegedokumentation verlangen.

Der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer gegenüber muss
man im Fall der Minderung mitteilen, weshalb und in welcher
Höhe das Entgelt gemindert werden soll. Dabei kann man

auch z. B. Prozentangaben machen. Aus Gründen der Klarheit sollte auch die eventuelle Rückwirkung genannt werden, damit die Unternehmerin oder der Unternehmer weiß, für welchen Zeitraum man mindern möchte bzw. seit wann der Mangel vorliegt. Werden Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch genommen oder ist man auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen, steht einem ein Minderungsbetrag nur zu, soweit der Eigenanteil betroffen ist (s.o.).

Beispiel


Herr D. lebt in einer Wohngemeinschaft und ist aufgrund seiner Lähmung nicht in der Lage, sich selbst umzubetten. Seine Betreuerin hat bereits mehrfach festgestellt, dass er in seinem Bett mit einem hochgestellten Kopfteil runterrutscht und regelrecht zusammengekrümmt am unteren Bettende liegt. Dies führt wiederum zu diversen Druckstellen an seinem Körper, weil er auch nicht regelmäßig wieder aufgerichtet wird. Die Betreuerin dokumentiert dies durch Fotos und die Aussage



einer Freundin, die sie begleitet hat. Sie wendet sich direkt an die in der Wohngemeinschaft tätige Fachkraft und fordert, dass man das Kopfteil runterlässt und die Position von Herrn D. regelmäßig kontrolliert und wechselt. Andernfalls droht sie mit Kürzung des Entgelts.

II.3. Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs

Viele Verbraucherinnen und Verbraucher, die sich für ein Leben in einer Einrichtung entschieden haben, möchten dort bis an ihr Lebensende verbleiben und auch nicht mehr umziehen. Manche können dies auch gar nicht mehr. Nun ist der Gesundheitszustand aber immer wieder Veränderungen unterworfen. Der Vertrag, der zwischen Verbraucherinnen und Verbrauchern und Unternehmerinnen und Unternehmern geschlossen wird, muss daher auch diesen möglichen Veränderungen des Gesundheitszustands und den damit verbundenen Änderungen im Pflege- und Betreuungsbedarf Rechnung tragen. Das gilt insbesondere dann, wenn man bereits auf Hilfe angewiesen ist oder Pflege benötigt. In diesen Fällen wird es häufig dazu kommen, dass man im Laufe der Zeit mehr Hilfestellung und Pflege benötigen wird. Aber auch der umgekehrte Fall kann eintreten, wenn sich z. B. aufgrund neuer Therapien oder verstärkter Mobilisierung der Hilfebedarf so verändert, dass weniger Hilfestellung oder Pflege benötigt wird. In beiden Fällen muss der Vertrag an den veränderten Pflege- und Betreuungsbedarf angepasst werden können, damit die Leistungen auf das individuell Notwendige zugeschnitten sind. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBVG) enthält für diese Fälle Vorgaben, die den Unternehmer ausdrücklich **verpflichten**, eine Anpassung des Vertrags an den veränderten Pflege- und Betreuungsbedarf anzubieten. Dadurch erhalten die Verbraucherinnen und Verbraucher genau die Leistungen, die sie tatsächlich benötigen.

Wenn sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf ändert, haben die Verbraucherinnen und Verbraucher in der Regel ein Interesse daran, dass die Leistungen dem veränderten Bedarf angepasst werden. Dadurch ändert sich auch das zu entrichtende Entgelt. Beides erfordert eine Vertragsanpassung. Das WBVG sieht daher vor, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher einen Anspruch darauf haben, ein Angebot zur Leistungsanpassung zu erhalten. Das bedeutet umgekehrt, dass die Unternehmerinnen und Unternehmer eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten müssen. Diese Anpassungspflicht besteht nicht nur im Rahmen der Möglichkeiten der Unternehmerinnen und Unternehmer, sondern zunächst unbeschränkt. Man  s. Kap. II.3.2. spricht auch von einer **Versorgungsgarantie**.

Ändert sich also der Pflege- oder Betreuungsbedarf der Verbraucherin oder des Verbrauchers, muss ihr oder ihm grundsätzlich

- eine **Anpassung** der Leistungen angeboten werden, § 8 Absatz 1 Satz 1,
- die sie oder er ganz oder teilweise **annehmen** kann, § 8 Absatz 1 Satz 2.

II.3.1. Anpassung des Leistungsangebotes

Im Falle einer notwendigen Angebotsanpassung haben die Unternehmerinnen und Unternehmer grundsätzlich ein entsprechend angepasstes Angebot zu unterbreiten. Damit dies für die Verbraucherinnen und Verbraucher gut nachvollziehbar

ist und sie eine Entscheidungsmöglichkeit bekommen, sind bestimmte Formalien einzuhalten. Nach § 8 Absatz 3 WBGV haben die Unternehmerinnen und Unternehmer das Angebot

8 Abs. 3
WBGV §

- **schriftlich** zu erstellen und
- zu **begründen**.

Es muss also dargestellt werden, wie sich der Hilfebedarf geändert hat. Zum besseren Verständnis sind

- die bisherigen und jetzt angebotenen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang vergleichbar **gegenüberzustellen**, sowie
- die hierfür jeweils zu zahlenden **Entgelte**.

Auf diese Weise bekommen die Verbraucherinnen und Verbraucher einen Überblick, welche Leistungen sie zukünftig erhalten sollen, welche Veränderungen vorzunehmen sind und wie sich das auf das zu zahlende Entgelt auswirkt. Damit die Verbraucherinnen und Verbraucher über die angebotene Leistungsanpassung in Ruhe nachdenken und ihre Entscheidung treffen können, muss das Angebot zur Vertragsanpassung schriftlich vorgelegt werden. Das Angebot der Leistungsanpassung muss begründet werden, damit man die Notwendigkeit nachvollziehen und eine Entscheidung



treffen kann, ob man das Angebot annehmen möchte oder nicht. Nur so ist ein Vergleich von alten und neuen Leistungen und Preisen möglich sowie die Angemessenheit der neuen Entgelte überprüfbar. Aus der Begründung muss ersichtlich werden, warum ein Mehr oder Weniger an Leistung erforderlich ist. Sie hat individuell für die oder den Einzelnen anhand der Pflegedokumentation zu erfolgen.

Beispiel

Als Frau E. in die Einrichtung, in der sie lebt, eingezogen ist, konnte sie noch viele Dinge selbstständig erledigen, wie z. B. das Waschen des Oberkörpers, Essen und Trinken etc. Mittlerweile kann sie ihre Hände durch eine fortschreitende Arthritis kaum noch bewegen, so dass sie bei fast allen Tätigkeiten des Alltags Unterstützung benötigt. Die Pflegedienstleitung müsste hier anhand der Pflegedokumentation aufzeigen, dass sie im Vergleich zu früher mehr Unterstützung durch Pflegekräfte und Zeit bei der Versorgung benötigt. Außerdem müssen zunehmend mehr Tätigkeiten vollständig von Dritten übernommen werden. Die Unternehmerin oder der Unternehmer erstellt daher ein schriftliches und begründetes Angebot zur Leistungsanpassung, das auch die dafür zu entrichtenden Entgelte ausweist.

II.3.1.1. Möglichkeiten der Annahme einer Anpassung

Nach Überprüfung des Angebots und der Begründung der Unternehmerin bzw. des Unternehmers dürfen die betroffenen

Verbraucherinnen und Verbraucher entscheiden, ob und wie weit sie das veränderte Angebot annehmen möchten. Dies ergibt sich aus § 8 Absatz 1 Satz 2 WBG. Sie können es

- vollumfänglich,
- teilweise oder auch
- gar nicht annehmen.

Diese Regelung wurde getroffen, damit der Verbraucherin oder dem Verbraucher nicht eine Leistung aufgedrängt werden kann, die sie oder er bei Vertragsabschluss nicht vereinbart hätte oder nicht zwingend benötigt. Auch wenn beispielsweise die Pflegedienstleitung sehr viel mehr Erfahrung in der Einschätzung des Hilfebedarfs hat, sollten die Verbraucherinnen und Verbraucher dennoch

– evtl. mit Hilfe ihrer Angehörigen – überlegen, welche Leistungen sie tatsächlich benötigen und wünschen. Sie haben das Recht, das veränderte Leistungsangebot vollständig, teilweise oder gar nicht anzunehmen. Dies ist Ausdruck ihrer Vertragsfreiheit. Allerdings kann der Unternehmer für den Fall, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher das Angebot nicht annimmt, unter sehr eng eingegrenzten Voraussetzungen den



Vertrag **kündigen**, weil dann eine ausreichende Pflege und Betreuung nicht mehr sichergestellt werden kann. Diese Kündigungsmöglichkeit des Unternehmers aus wichtigem Grund ist in § 12 Absatz 1 Nr. 2a WBG geregelt, setzt aber eine entsprechend fundierte Begründung voraus.

Nimmt die Verbraucherin oder der Verbraucher das Angebot zur Leistungsanpassung an, so erhöhen oder verringern sich



**8 Abs. 1 S. 3
WBG**

die für die einzelnen Leistungen zu zahlenden

Entgelte, § 8 Absatz 1 Satz 3 WBG. Diese

müssen – genau wie die ursprünglich verein-

barten Entgelte – angemessen sein. Das heißt,

sie müssen einem Vergleich mit den Preisen für vergleichbare

Leistungen anderer vergleichbarer Anbieter Stand halten. Um

dies überprüfen zu können, muss das Angebot der Unterneh-

merin bzw. des Unternehmers die bisherigen und die künftig zu

zahlenden Entgelte gegenübergestellt aufführen.

Seit 2017 gibt es in allen stationären Einrichtungen den so genannten **einrichtungseinheitlichen Eigenanteil (EEE)**.

Das bedeutet, dass alle Verbraucherinnen und Verbraucher

nach Abzug des jeweiligen Zuschusses der Pflegekasse ent-

sprechend ihrem Pflegegrad den gleichen Eigenanteil für die

Pflegeleistungen bezahlen. Die Versorgung von einer Verbrau-

cherin oder einem Verbraucher mit Pflegegrad 5 zum Beispiel

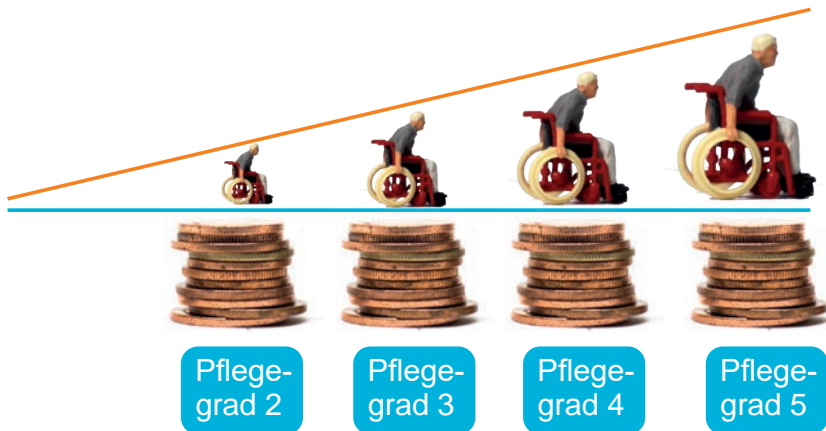
kostet natürlich mehr an Arbeitskraft und Arbeitszeit als die

Versorgung einer Person, die Pflegegrad 2 hat. Mit Pflegegrad

5 erhält man aber auch einen höheren Zuschuss der Pflege-

versicherung als bei Pflegegrad 2. Mittels einer mathemati-

schen Formel, die gesetzlich festgelegt ist, bilden die Einrich-



**Tatsächlich geleisteter
Pflegeaufwand**

**Einrichtungseinheitlicher
Eigenanteil (EEE)**

tungen – vereinfacht ausgedrückt – einen Mittelwert, der den einrichtungseinheitlichen Eigenanteil darstellt. Je nach Pflegegrad ist dieser Mittelwert dann immer das Ergebnis, wenn man von den Kosten für diesen Pflegegrad den Zuschuss der Pflegeversicherung abzieht. Benötigt danach eine Verbraucherin oder ein Verbraucher eine umfassendere Versorgung und will diese auch annehmen, sollte man eine Überprüfung des Pflegegrades bei der Pflegekasse beantragen, damit eine Höherstufung vorgenommen werden kann. Andernfalls erhält die betroffene Person keinen höheren Zuschuss von der Pflegekasse und muss trotz EEE mehr bezahlen.

Beispiel

Herr F. hat Pflegegrad 2 und zahlt derzeit für die Pflege ein tägliches Entgelt von 52,80 €. Bei durchschnittlich 30,42 Tagen im Monat errechnet sich ein Entgelt von 1.606,18 €. Die Pflegekasse übernimmt entsprechend dem Pflegegrad 2 einen Zuschuss in Höhe von 770,- €. Da sich sein Gesundheitszustand

verschlechtert hat, erhält Herr F. ein Angebot zur Anpassung der Leistungen, verbunden mit der Bitte, einen Höherstufungsantrag bei seiner Kasse zu stellen. Die Einrichtung selbst geht künftig von Pflegegrad 3 aus. Er möchte diese Leistungen auch in Anspruch nehmen. In diesem Fall müsste er im Monat 2.098,07 € bezahlen. Der Zuschuss der Pflegekasse beträgt in diesem Fall 1.262,- €. Zwar kostet der Pflegeplatz von Herrn F. künftig mehr, aber durch den ebenfalls höheren Zuschuss der Kasse würde er jeweils einen EEE von 836,25 € bezahlen. Unterlässt Herr F. den Antrag auf Höherstufung, wird es für ihn teurer, da die Kasse weiterhin 770,- € zahlen würde, obwohl er Leistungen für Pflegegrad 3 erhält.

Für die Annahme der angebotenen Leistungen enthält das WBG keine Formvorschriften. Sie kann **formlos** oder auch durch konkludentes Handeln, also schlüssiges Verhalten erfolgen, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer daraus erkennen kann, dass das Angebot (teilweise) angenommen werden soll.

II.3.1.2. Folgen einer Anpassungserklärung durch den Unternehmer

Erhält eine Verbraucherin oder ein Verbraucher Leistungen der Pflegeversicherung oder der Sozialhilfe, kann die Unternehmerin oder der Unternehmer die Anpassung der Leistungen und des Entgelts durch **einseitige Erklärung** vornehmen. Das entspricht möglicherweise nicht den Erwartungen an den Grundsatz der Vertragsfreiheit, trägt aber dem Umstand Rechnung, dass das Elfte und Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch (Soziale



Pflegeversicherung, SGB XI und Sozialhilfe, SGB XII) für diese Fälle eigene Regeln

enthalten, auf die das WBVG in § 8 Absatz 2

8 Abs. 2
WBVG



WBVG verweist. Die

Vertragsvereinbarungen müssen gemäß § 15 WBVG grundsätzlich den Vorschriften des SGB XI und SGB XII entsprechen, anderenfalls wären sie nichtig. Die Rege-

lungen des SGB XI und XII sind in diesem Fall also vorrangig.

- Erhält die Verbraucherin oder der Verbraucher Leistungen der **Pflegeversicherung** oder des **Sozialhilfeträgers**,
- hat sie/er auch in diesen Fällen einen **Anspruch** auf ein Angebot,
- welches die neuen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang
- den bisherigen Leistungen **gegenüberstellt** und
- die Auswirkungen auf die **Höhe des Entgelts** darlegt sowie
- die Anpassung **begründet**.

Diese Gegenüberstellung muss für alle Verbraucherinnen und Verbraucher erfolgen, unabhängig davon, ob sie das Entgelt für den Wohnraum und die Pflege oder Betreuung selbst aufbringen oder Leistungen aus der Pflegeversicherung erhalten oder Sozialhilfe beziehen. Verbraucherinnen und Verbraucher, die Leistungen aus der Pflegeversicherung oder Sozialleistungen erhalten, haben ebenfalls einen Anspruch auf gegenüber-

stellende Darstellung des Angebots zur Leistungsanpassung nach Art, Inhalt und Umfang sowie auf die entsprechende Anpassung des Entgelts. Die Absätze 1 und 3 wie oben erläutert, gelten also in allen Fällen.

Genügt die Anpassung dieser Form nicht, ist die einseitige Erklärung des Unternehmers **unwirksam**. Nach der schriftlichen Begründung wird die Unternehmerin oder der Unternehmer die Betroffenen in aller Regel auffordern, einen Höherstufungsantrag bei der Pflegeversicherung zu stellen. Bei Leistungsempfängerinnen und -empfängern der Pflegeversicherung oder der Sozialhilfe gilt das Entgelt als angemessen, **→ s. Kap. II.3.1.** das in den Vergütungsvereinbarungen zwischen Kostenträgerinnen und -trägern (Pflegekassen und Sozialhilfeträger)

§

7 Abs. 2 WBGV

und Unternehmerinnen und Unternehmern nach SGB XI und SGB XII festgelegt worden ist. Dies ergibt sich aus § 7 Absatz 2 WBGV. In der Praxis ist häufig die Unternehmerin oder der Unternehmer bzw. die

Pflegedienstleitung der Auffassung, dass der Pflegebedarf gestiegen ist. **→ s. Kap. II.4.1.2.**

Deshalb drängt sie/er auf eine entsprechende Begutachtung durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK), um von der Möglichkeit der einseitigen Vertragsanpassung Gebrauch zu machen.



Die/der Einrichtungsbetreibende wird die Verbraucherin oder den Verbraucher in so einem Fall auffordern, einen entsprechenden Antrag bei der Pflegekasse zu stellen. Die Betroffenen können sich dem nicht verschließen. Lehnen sie diese „Mitarbeit“ ab, werden ihnen unter Umständen mehr Leistungen bereitgestellt und entsprechend ab dem zweiten Monat nach der Aufforderung vorläufig der Pflegesatz für den nächst höheren Pflegegrad berechnet – ohne offiziell erfolgte Höherstufung. Der Vorteil des EEE würde damit ausgehebelt. Allerdings trägt die Unternehmerin oder der Unternehmer das Risiko, dass der MDK ihre bzw. seine Auffassung auf ein notwendiges Mehr an Leistungen nicht teilt und die Einstufung in einen höheren Pflegegrad ablehnt. Das zu viel gezahlte Entgelt ist dann zzgl. Zinsen zurückzuzahlen. Bei Bezieherinnen und Beziehern von Eingliederungshilfe nach SGB XII kann eine notwendige Anpassung ebenfalls einseitig durch die Unternehmerin oder den Unternehmer vorgenommen werden. Geht dagegen die Bewohnerin oder der Bewohner davon aus, dass sie bzw. er weniger Hilfe benötigt, kann sie/er von der Einrichtung eine Anpassung des Vertrags an den geringeren Bedarf verlangen oder sich direkt an die Pflegekasse wenden und eine neue Begutachtung beantragen.

II.3.2. Ausschluss der Anpassung

So vielfältig und individuell wie die Bewohnerinnen und Bewohner einer Einrichtung sind, so vielfältig können auch die Pflegemaßnahmen sein, die sie erhalten müssen. Selbstver-



ständig kann man, gerade wenn eine Verbraucherin oder ein Verbraucher erst wenig Hilfebedarf hat, als sie/er in die Einrichtung einzog, nicht voraussehen, welche Maßnahmen einmal notwendig werden. Allerdings ist es für die Unternehmerinnen und den Unternehmer wichtig, dass sie nicht gezwungen sind, unter allen Umständen ein entsprechendes Angebot zur Vertragsanpassung abzugeben.

Möglicherweise sind die Räumlichkeiten der Einrichtung nicht geeignet für Menschen mit schwerer körperlicher Behinderung oder Beatmungspatientinnen und -patienten können pflegefachlich nicht angemessen versorgt werden. In solchen und vergleichbaren Fällen kann von einer Unternehmerin oder einem Unternehmer nicht verlangt werden, beispielsweise Umbauarbeiten vorzunehmen oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit besonderer Qualifikation einzustellen, um Einzelne zu pflegen. Daher muss das Recht eingeräumt sein, keine Vertragsanpassung anzubieten und sich unter eng begrenzten Voraussetzungen vom Vertrag zu lösen. Es muss also eine Möglichkeit bestehen, die Versorgungsgarantie einzugrenzen und einen **Leistungsausschluss** vorzunehmen.

§ 8 Abs. 4 WBVG

Ein solcher Ausschluss eines Angebots zur Leistungsanpassung darf aber nach § 8 Absatz 4 WBVG nur erfolgen, wenn die Unternehmerin bzw. der Unternehmer

- unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde gelegten **Leistungskonzeptes**
- ein **berechtigtes Interesse** an diesem Ausschluss hat und
- dies in der Vereinbarung auch **begründet**.

Die Belange von Menschen mit Behinderung sind hier besonders zu berücksichtigen.

Beispiel

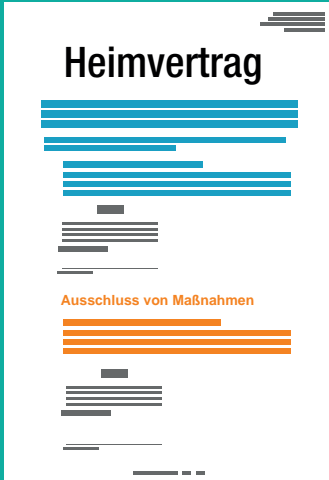
Eine Unternehmerin mit Angeboten der Eingliederungshilfe hat aufgrund der baulichen Ausstattung ihrer Immobilie nicht die Möglichkeit, Menschen mit körperlicher Behinderung aufzunehmen, weil es an der Barrierefreiheit fehlt. Diese ist in einem Altbau mit vier Etagen mitten im „Kiez“ auch nur schwer herzustellen. Deshalb beschränkt die Unternehmerin ihr Konzept und Angebot auf junge Erwachsene mit geistiger Behinderung, die durch ein besonderes Konzept und das Wohnen mitten im Stadtteil eine größtmögliche Inklusion erfahren sollen.

Die Kriterien, welche die Unternehmerinnen und Unternehmer dem Ausschluss zugrunde legen, müssen

- **objektiver** Natur sein,
- für eine **Mehrheit** entsprechend betroffener Personen gelten und
- bereits bei **Vertragsschluss**
- in **hervorgehobener Form** vereinbart werden.

Somit kann die Angebotspflicht nicht für eine bestimmte Person in einem Einzelfall ausgeschlossen werden, sondern nur

für alle Personen, die die vordefinierten und festgelegten Ausschlusskriterien erfüllen.



Der Ausschluss potentiell in Frage kommender Maßnahmen muss aber bereits beim **ersten Vertragsschluss** ausdrücklich vereinbart bzw. in den schriftlichen Vertrag mit aufgenommen werden. Nur so wissen die Verbraucherinnen und Verbraucher von vorneherein, dass sie in bestimmten Fällen nicht in der Einrichtung verbleiben können. Der Ausschluss des Angebots zur Leistungsanpassung muss in hervorgehobener Form erfolgen und darf nicht im Vertrag „ver-

steckt“ werden. **Hervorhebung** meint, dass der Ausschluss der Vertragsanpassung durch ein deutliches Absetzen im Text durch eine größere Schrift, eine andere Farbe oder Fettdruck kenntlich gemacht wird. Der Vertragsspassus muss sich in nicht zu übersehender Weise aus dem übrigen Text hervorheben. Der Ausschluss ist außerdem vom Verbraucher **gesondert zu unterschreiben**.

Wichtig ist, dass eine derartige Vereinbarung auch nur beim (ersten) Vertragsschluss getroffen werden kann. Es ist nicht zulässig, sie bei späteren Vertragsänderungen noch einzufügen. In der Praxis hat diese Ausschlussmöglichkeit vor allem bei stationären Einrichtungen nur eine geringe Bedeutung. Wegen des in diesen Fällen mit den Pflegekassen geschlosse-

nen Versorgungsvertrages nach § 72 SGB XI ist eine Nichtanpassung der Leistungen nur möglich, wenn dies zuvor im Versorgungsvertrag gestattet wurde.

Beispiel

Ein Unternehmer führt eine klassische Pflegeeinrichtung der Altenhilfe. In seinen Verträgen findet man die folgende Vereinbarung (auszugsweise) als gesonderte Anlage:

„Folgende Leistungen werden durch die Einrichtung nicht angeboten:

- **Versorgung von Beatmungspatienten**

Die Versorgung von Beatmungspatienten setzt eine Vereinbarung mit den Kostenträgern über die Vorhaltung einer geeigneten Infrastruktur und die Vergütung voraus. Eine solche Vereinbarung haben wir nicht abgeschlossen.

- **Pflege und Betreuung von Personen mit schweren Verhaltensauffälligkeiten, die zu einer erheblichen Gefährdung für sich selbst oder andere Personen führen, die mit den Mitteln der Einrichtung nicht abgewendet werden kann.**

Personen mit schweren Verhaltensauffälligkeiten, die zu einer erheblichen Gefährdung für sich oder andere Personen führen, bedürfen spezieller Betreuung und Aufsicht, die nach dem Versorgungsprofil dieser Einrichtung nicht leistbar sind.

Eine Verpflichtung der Einrichtung, dem Bewohner bei einem geänderten Pflege- oder Betreuungsbedarf eine entsprechende Anpassung der Leistungen anzubieten, wird insoweit ausgeschlossen.“

Gerade in alternativen Wohnformen mit niedrigschwelligen und gruppenspezifischen Angeboten ist die Möglichkeit, eine Leistungsanpassung auszuschließen von Bedeutung.

Beispiel

Ein Unternehmer möchte in seinem Haus ausschließlich Menschen mit Demenz betreuen. Er arbeitet auf der Basis von Konzepten, die den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Methoden entsprechen und folgt dem wissenschaftlich begründeten Ansatz, ausschließlich diese Menschen zu versorgen. Aufgrund des besonderen Konzepts schließt er in seinen Verträgen die Verpflichtung zu einem Angebot zur Vertragsanpassung aus, wenn zu einer Demenz schwere psychische Erkrankungen oder schwere körperliche Behinderungen hinzukommen und sich dadurch der Pflege- oder Betreuungsbedarf ändert. Die Belange von Menschen mit Behinderung sind besonders zu berücksichtigen. Daher hat ein Unternehmer hier weitreichende Anstrengungen zu unternehmen, um diesen Personenkreis zu versorgen.



II.4. Entgeltveränderung

Das Leiten und Organisieren einer stationären Einrichtung ist mit zahlreichen Kosten verbunden. Auf der Basis dieser Kosten berechnen die Unternehmerinnen und Unternehmer die Entgelte, die in den Verträgen ausgewiesen sind. Mit Vertragsschluss verpflichten sich die Verbraucherinnen und Verbraucher, bzw. deren Bevollmächtigte sowie Betreuerinnen und Betreuer für sie, diese Entgelte zu zahlen. Allgemeine Verteuerung und Kostensteigerungen können aber dazu führen, dass Unternehmen mit den bisher kalkulierten Entgelten nicht mehr kostendeckend arbeiten können. Häufigste Ursache für Entgelterhöhungen im Bereich der Pflege- und Betreuungsleistungen sind gestiegene Personal- und Lohnkosten, z. B. aufgrund neuer Tarifabschlüsse. Aber auch Steigerungen bei den Sachkosten können zu erhöhtem Aufwand führen. Bei den sogenannten „Hotelkosten“ für Wohnen und Verpflegung sind es häufig gestiegene Energie- oder Lebensmittelkosten, die zu einer Verteuerung führen. Steigen die aufzuwendenden Kosten für einzelne Positionen, sind die Unternehmerinnen und Unternehmer berechtigt, diese Kostensteigerung an die Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung weiterzugeben. In solchen Fällen dürfen die zu zahlenden Entgelte erhöht werden. Ebenso verhält es sich, wenn Investitionen, z. B. wegen Sanierungen, getätigt werden müssen. Anders, als nach § 8 WBVG, wo die Erhöhung des Entgelts nur eine Folge der Anpassung des Pflege- und Betreuungsbedarfs war, ändert sich bei einer Entgelterhöhung nach § 9 WBVG das Entgelt selbst.

8+9
WBVG §

II.4.1. Veränderung der Berechnungsgrundlage

Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 WBGV können die Unternehmerinnen und der Unternehmer eine Erhöhung des Entgelts grundsätzlich nur verlangen,

- wenn sich die bisherige **Berechnungsgrundlage** verändert.

Das WBGV unabdingbare Voraussetzungen für Entgelterhöhungen bei einer Änderung der Berechnungsgrundlage festgelegt, um die Verbraucherinnen und Verbraucher vor unberechtigten Forderungen zu schützen, vor allem wenn sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht ersichtlich waren. Vor Abschluss des Vertrags waren die Verbraucherinnen und Verbraucher über die einzelnen Entgelte sowie die Möglichkeit einer Veränderung zu informieren. Einmal getroffene vertragliche Vereinbarungen können daher nicht ohne Weiteres geändert werden. Eine Entgelterhöhung ist demnach nur erlaubt, wenn tatsächlich Veränderungen bei der Berechnungsgrundlage eingetreten sind. Das bedeutet, dass die Unternehmerinnen und Unternehmer kein willkürliches Ermessen haben. Sie können

z. B. nicht einfach mehr Geld verlangen, um den eigenen Gewinn zu steigern, sondern nur, wenn sich nach Abschluss des mit den Verbraucherinnen und Verbrauchern geschlossenen Vertrages eine nachweisbare Kostensteigerung ergeben hat. Nur dieser Stei-



gerungsbetrag darf dann an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergegeben werden. Von einer gesetzlich festgelegten Kappungsgrenze, wie man dies z. B. aus dem Mietrecht kennt, hat der Gesetzgeber abgesehen. Tatsächlich sind die Regelungen des § 9 WBGV sogar strenger, weil nur dann die Entgelte erhöht werden dürfen, wenn sich auch die Berechnungsgrundlage verändert hat und nicht pauschal z. B. nach Prozentsätzen.

9
WBGV §

Hat der Unternehmer mit den Pflegekassen und dem Sozialhilfeträger einen Versorgungsvertrag abgeschlossen, kann er das erhöhte Entgelt nur in dem Umfang verlangen, wie dies in den entsprechenden aktuellen Pflegesatzvereinbarungen festgelegt wurde. Dies gilt auch für Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften der Behindertenhilfe. Nur wenn neue Grund- und Maßnahmenpauschalen vereinbart wurden, ist eine entsprechende Erhöhung möglich.

II.4.2. Doppelte Angemessenheitsprüfung

Soll eine Entgelterhöhung vorgenommen werden, weil sich die zugrunde liegenden Kosten und damit die Berechnungsgrundlage geändert haben, darf diese Erhöhung nicht willkürlich erfolgen, sondern muss **angemessen** sein. Es darf nicht sein, dass die Unternehmerinnen und Unternehmer z. B. um weitere zu erwartende Kostensteigerungen in den nächsten Jahren gleich mit abzufangen, die zu zahlenden Entgelte stärker erhöhen als derzeit erforderlich. Dies würde unter Umständen zu einer nicht tragbaren Kostenbelastung für die oder den Einzelnen führen, die nicht im Sinne des gesetzlichen Verbraucherschutzes wäre.

Die Entgelterhöhung unterliegt nach § 9 Absatz 1 Satz 2 WBVG daher einer **doppelten Angemessenheitsprüfung**:

- Sowohl das **erhöhte Entgelt** muss angemessen sein, als auch
- die **Erhöhung** selbst muss angemessen sein.

Wie das ursprünglich vertraglich vereinbarte Entgelt, so muss auch das **neu berechnete Entgelt** angemessen sein. Das bedeutet, dass der Preis für die in der Einrichtung erhaltenen Leistungen nicht überhöht sein darf, sondern dem Wert der Leistungen entsprechen muss. Dies ist etwas, das man als Verbraucherin oder Verbraucher in der Regel nur schwer beurteilen kann. Die Angemessenheit der Erhöhung des Gesamtentgelts und der einzelnen Entgeltbestandteile können die Verbraucherinnen und Verbraucher aber dadurch überprüfen, indem sie sich die Kalkulation des Entgelts von der Unternehmerin oder dem Unternehmer anhand der entsprechenden Unterlagen erläutern lassen und einen Vergleich zwischen den Leistungen und Preisen des Unternehmers und den vergleich-

baren Leistungen und Preisen anderer Unternehmer vornehmen. Der Vergleich muss sich auf Art, Größe und Lage des Wohnraums sowie des sonstigen Leistungsangebotes erstrecken. Allerdings sind solche vergleichbaren Angebote nicht immer leicht zu finden. In der Regel wird man



daher davon ausgehen müssen, dass bei einem ursprünglich angemessenen Entgelt und nachvollziehbaren Preissteigerungen auch das neue erhöhte Entgelt angemessen ist. Eine Überprüfung durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen und Heranziehen von Vergleichsangeboten ist dennoch ratsam.

Darüber hinaus muss aber auch die **Erhöhung** selbst angemessen sein. Diese zweite Schranke, nämlich die Angemessenheit der Entgelterhöhung selbst, soll die Verbraucherinnen und Verbraucher vor Entgelterhöhungen bei minimalen Veränderungen in der Berechnungsgrundlage schützen.

Dem Gesetzgeber des SGB XI sowie des WBVG war bewusst, dass die Preisgestaltung von Angeboten für hilfebedürftige Menschen sehr komplex ist. In einer stationären Einrichtung werden Finanzhaushalte von erheblichem Ausmaß gesteuert und verwaltet und selbst kleinere Wohn- und Betreuungsangebote haben zahlreiche Kostenpositionen zu bedienen. Werden hilfe- und pflegebedürftige Menschen betreut, bedarf es einer Menge Personal und Sachmittel, Gebäude und Infrastruktur. Verbraucherinnen und Verbraucher sowie deren Vertreterinnen und Vertreter können hier leicht überfordert sein, die Angemessenheit einer Erhöhung zu überprüfen, wenn sie nicht selbst zufällig entsprechende berufliche Vorerfahrungen haben. Daher, und auch zur Überprüfung der Angebote, wurde bereits mit Schaffung der Pflegeversicherung das System der **Pflegesatzverhandlungen** eingeführt. Dieses System hat auch Auswirkungen auf das WBVG und damit die vertragliche Beziehung zwischen Unternehmerinnen und Unternehmern



und Verbraucherinnen und Verbrauchern.

Hat ein Unternehmen einen Versorgungsvertrag geschlossen, kann es seine Entgelte bei einer Veränderung der Berechnungsgrundlage nicht einfach selbsttätig erhöhen, sondern muss mit den so

genannten „Kostenträgern“ Pflegesatzverhandlungen führen. Die Kostenträger sind Vertreterinnen und Vertreter der Pflegekassen und der Sozialhilfeträger. Im Rahmen der Verhandlungen werden die Kostensteigerungen für die Entgelte für Pflege, Unterkunft und Verpflegung verhandelt und vereinbart. Die Kostenträger sind dabei als **Sachwalter** für die Verbraucherinnen und Verbraucher tätig und prüfen für diese auch stellvertretend die doppelte Angemessenheit.

§

9 Abs. 1 S. 3

**7 Abs. 2 S. 2–4
WBG**

Vor diesem Hintergrund verweist § 9 Absatz 1 Satz 3 auf § 7 Absatz 2 Sätze 2–4 WBG. Dort ist geregelt, dass die Entgelte, die im Rahmen von Pflegesatzverhandlungen vereinbart werden, im Ergebnis als angemessen gelten, wenn die Verbraucherinnen und Verbraucher

- Leistungen der Pflegeversicherung,
- Leistungen der Sozialhilfe oder
- Leistungen der Eingliederungshilfe in Anspruch nehmen.

Hat die Unternehmerin oder der Unternehmer mit den Pflegekassen und/oder den Sozialhilfeträgern im Rahmen von Pflegesatzverhandlungen nach dem SGB XI und SGB XII die Pflegesätze ausgehandelt, gelten diese in der Regel automatisch als angemessen. Die Unternehmerin oder der Unternehmer kann sich somit zum Nachweis der Angemessenheit bei Leistungsempfängern der Pflegeversicherung oder der Sozialhilfe auf das Ergebnis der Pflegesatzverhandlungen berufen, da eine unabhängige Prüfinstanz die Angemessenheit bereits überprüft hat. Solche Verhandlungen finden dann statt, wenn sich die Berechnungsgrundlage verändert hat.

II.4.3. Veränderung der gesondert berechenbaren Investitionskosten

Der Investitionskostenanteil, den die Bewohnerinnen und Bewohner einer Einrichtung zu zahlen haben, ist häufig nicht unerheblich. Eine Erhöhung des Investitionskostenanteils sollte daher genau überprüft werden. Die Investitionskosten sind in § 82 SGB XI definiert. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich dabei um die Aufwendungen für die Anschaffung, Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und abschreibungsfähigen Güter, inklusive Kosten für Grundstücke, Miete, Pacht, Nutzungskosten etc.

82
SGB XI §

Die Erhöhung dieser Investitionskosten stellt nach § 9 Absatz 1 Satz 4 WBVG einen Sonderfall dar. Sie ist nur zulässig, wenn sie

- nach Art des Betriebes **notwendig** ist,
- **angemessen** und
- nicht durch **öffentliche Förderung** gedeckt wird.

Die gesondert berechenbaren Investitionskosten werden **nicht** zwischen den Pflegekassen und den Unternehmerinnen und Unternehmern verhandelt. Es findet also häufig im Vorfeld keine Prüfung durch ein neutrales Gremium dahingehend statt, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist. Lediglich dann, wenn auch Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfeleistungen von der Kostenlast betroffen sind, muss die Erhöhung mit den Sozialhilfeträgern abgesprochen werden. Das bedeutet, dass bei Einrichtungen, die einen Versorgungsvertrag mit den Sozialleistungsträgern geschlossen haben, die Erhöhung der Investitionskosten von der zuständigen Landesbehörde zu genehmigen ist. Genehmigt diese nicht den vollen geforderten Betrag, kann dies dazu führen, dass von Bezieherinnen und Beziehern von Sozialhilfe andere (niedrigere) Beträge gefordert werden als von den übrigen Bewohnerinnen und Bewohnern (Pflegeversicherte oder sogenannte Selbstzahler). Diese können sich nicht auf den niedrigeren Investitionskostenbetrag berufen. Eine derartige **Differenzierung** lässt das WBVG ausdrücklich zu. Sogenannte Selbstzahler und Empfängerinnen sowie Empfänger von Leistungen der Pflegeversicherung müssen also selbst klären, ob die geforderte Erhöhung der Investitionskosten berechtigt und



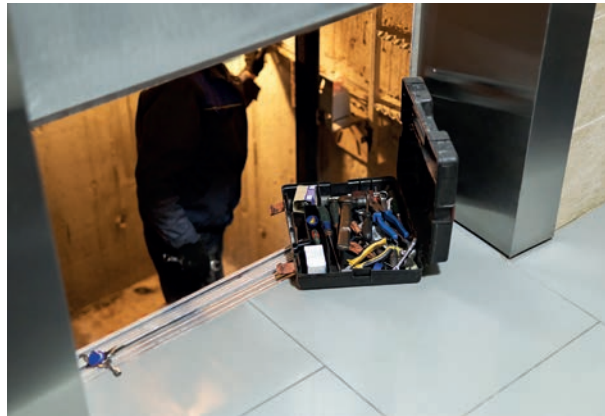
**9 Abs. 1 S. 4
WBVG**

angemessen ist; daher die Einschränkung nach § 9 Absatz 1 Satz 4 WBVG. Eine Erhöhung der Investitionskosten ist nur zulässig, soweit sie nach Art des Betriebs notwendig, angemessen

und nicht durch eine öffentliche Förderung gedeckt ist. Bei einer Erhöhung der Investitionskosten muss man also darauf achten, ob diese tatsächlich betriebsnotwendig sind und nicht bereits durch eine öffentliche Förderung finanziert wurden.

Betriebsnotwendig sind Investitionen, die dazu gedacht sind, den Betrieb der Einrichtung aufrecht zu erhalten oder zu verbessern. Zudem können behördliche Auflagen ausschlaggebend für Investitionskosten sein, da eine Einrichtung nur dann betrieben werden darf, wenn sie auch den gesetzlichen Anforderungen entspricht, die von den Aufsichtsbehörden überwacht werden. Um die Betriebsnotwendigkeit der geforderten Investitionskosten erkennen zu können, sollten man zunächst nachfragen, weshalb die Investitionen getätigt wurden. Wenn es sich z. B. um eine „Luxussanierung“ handelt, dürfen diese Kosten nicht an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergegeben werden. Diese sollen durch die Gesetzesformulierung „nach Art des Betriebs notwendig“ ausgeschlossen werden.

Von einer Betriebsnotwendigkeit kann man zum Beispiel ausgehen, wenn ein Gebäude renoviert wird, um es barrierefrei zu gestalten, zusätzliche Aufzüge eingebaut oder Fluchtwege nach neuen Vorschriften oder behördlichen Auflagen verändert werden.



Beispiel

Frau G. wohnt in einer Einrichtung in Nordrhein-Westfalen. Dort hat der Landesgesetzgeber schon vor Jahren festgelegt, dass 80 Prozent der Zimmer in Einrichtungen Einzelzimmer

sein müssen. Viele Einrichtungen mussten daher in den letzten Jahren An- und Umbauten tätigen, um diese Auflage zu erfüllen. Die anfallenden Investitionskosten, die auf die Bewohnerinnen und Bewohner umgelegt werden dürfen, sind daher betriebsnotwendig.

Herr H. lebt dagegen in einer kleinen Wohneinrichtung, die vor allem für Menschen konzipiert ist, die an fortschreitenden körperlichen Einschränkungen leiden. Da zunehmend Bewohnerinnen und Bewohner im Rollstuhl sitzen, wird ein größeres Fahrzeug zur Beförderung der Personen benötigt. Auch diese Investition ist betriebsnotwendig.

Wie bereits dargestellt, muss jede Entgelterhöhung in doppelter Hinsicht **angemessen** sein. Das bedeutet, dass zunächst zu überprüfen ist, ob die finanziellen Aufwendungen, die getätigt wurden, nicht überzogen sind. Dazu ist zu klären, ob die angesetzten Preise marktgerecht, d. h. nicht überhöht sind. Dies wird im Einzelfall kaum gelingen. Aber jede Vertragspartnerin und jeder Vertragspartner hat von Gesetzes wegen das Recht in die Kalkulationsunterlagen Einsicht zu nehmen. Dabei wird man z. B. feststellen können, ob Vergleichsangebote eingeholt wurden. Der sich aus dieser Angemessenheitsprüfung ergebende Erhöhungsbetrag muss außerdem bei einem Vergleich mit Investitionskosten anderer vergleichbarer Einrichtungen als angemessen angesehen werden können (= doppelte Angemessenheitsprüfung).

Nur Investitionskosten, die **nicht bereits durch eine öffentliche Förderung gedeckt** werden, dürfen an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben und auf diese umgelegt

werden. Dadurch sollen die Verbraucherinnen und Verbraucher vor Missbrauch geschützt und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Fördermittel auch bei den Verbraucherin-



nen und Verbrauchern ankommen. Werden die Investitionen öffentlich gefördert, dürfen die Verbraucherinnen und Verbraucher nicht nochmals zur Kasse gebeten werden. Allerdings muss man beachten, dass gerade in stationären Einrichtungen Investitionen oft nur für bestimmte Gebäudekomplexe oder bestimmte Wohneinheiten getätigt werden, die möglicherweise unterschiedliche Förderungen erhalten oder deren Förderung beispielsweise zu unterschiedlichen Zeiten ausläuft. Aus diesem Grunde können von Bewohnerinnen und Bewohnern derselben Einrichtung, die in unterschiedlichen Wohnbereichen leben, durchaus unterschiedlich hohe Investitionskosten gefordert werden. Erhält eine Einrichtung eine öffentliche Förderung, so muss den Kosten, die auf die Bewohnerinnen und Bewohner umgelegt werden sollen, von der jeweils zuständigen Landesbehörde zugestimmt werden. In der Regel geschieht dies durch einen Bescheid. In diesem Fall findet zumindest eine gewisse Überprüfung der Kosten statt, so dass die Verbraucherinnen und Verbraucher eine gewisse Sicherheit haben.

II.4.4. Wirksamwerden der Entgeltanpassung

Auch wenn eine Entgelterhöhung angemessen erfolgt ist und durch die Sachwalter der Betroffenen vereinbart wurde, kann

sie nicht einfach umgesetzt werden. Jede Entgelterhöhung muss gegenüber den Verbraucherinnen und Verbrauchern auch **wirksam** werden. Dies gelingt nur durch Information der Vertragspartnerinnen und -partner und deren **Zustimmung**. Eine Entgelterhöhung ist immer auch eine Vertragsänderung. Diese kann bei gegenseitigen Verträgen nur einvernehmlich erfolgen. Haben die Unternehmerinnen und Unternehmer alle Vorgaben eingehalten, haben sie allerdings einen Anspruch auf Zustimmung.

II.4.4.1. Verfahrensvorgaben

Um eine Entgelterhöhung durchzusetzen, müssen sich die Unternehmerinnen und Unternehmer genau an das im WBGV festgelegte Vorgehen halten. § 9 Absatz 2 WBGV regelt das Verfahren und die Form der Entgelterhöhung. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben ist zum Schutz der Verbraucher zwingend. Das Gesetz schreibt die Einhaltung folgenden Vorgehens vor:



§ 9 Abs. 2 WBGV

festgelegte Vorgehen halten. § 9 Absatz 2 WBGV regelt das Verfahren und die Form der Entgelterhöhung. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben ist zum Schutz der

Verbraucher zwingend. Das Gesetz schreibt die Einhaltung folgenden Vorgehens vor:

- Die Erhöhung muss **schriftlich** mitgeteilt und
- begründet werden, § 9 Absatz 2 Satz 1 WBGV.
- Die Begründung muss den Zeitpunkt, ab dem ein höheres Entgelt verlangt wird, enthalten, § 9 Absatz 2 Satz 2 WBGV,
- sowie die Positionen nennen, für die sich durch eine veränderte Berechnungsgrundlage **Kostensteigerungen** ergeben, § 9 Absatz 2 Satz 3 WBGV.
- In der Begründung müssen die bisherigen Entgeltbestandteile den geänderten zukünftigen Entgeltbestandteilen **ge-**

genübergestellt werden. So erhält man die Möglichkeit des direkten Vergleichs.

- Neben der Gegenüberstellung der einzelnen Entgeltpositionen muss auch der **Umlagemaßstab** mitgeteilt werden, wie die einzelnen Positionen, die sich durch die Kostensteigerung verändert haben, auf die Verbraucherinnen und Verbraucher umgelegt werden, § 9 Absatz 2 Satz 3 WBG. Die Wahl des Maßstabs hängt dabei natürlich davon ab, welche Einzelpositionen eine Verteuerung erfahren haben. Umlagemaßstab kann danach beispielsweise die Wohnfläche des individuellen Wohnraums (Verteilung nach Quadratmetern), die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner (Verteilung nach Kopfbzahl) oder der Verbrauch (Verteilung nach verbrauchten Messeinheiten) sein.
- Die Ankündigung muss mindestens **vier Wochen** vor dem Erhöhungszeitpunkt erfolgen, § 9 Absatz 2 Satz 4 WBG.

Diese Formvorschriften gelten für alle Verbraucherinnen und Verbraucher gleichermaßen. Es ist gleichgültig, ob man die Kosten selbst trägt oder Leistungen aus der Pflegeversicherung oder von der Sozialhilfe erhält. Erhält die Verbraucherin oder der Verbraucher Leistungen aus der Pflegeversicherung oder besteht ein entsprechender Versorgungsvertrag zwischen Unternehmen und Sozialleistungsträgern, kann die Unternehmerin bzw. der Unternehmer das Entgelt nur im Rahmen von neu festgesetzten Pflegesätzen nach entsprechenden Pflegesatzverhandlungen erhöhen. → s. Kap. II.4.2

Die Verbraucherinnen und Verbraucher schulden das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach dem Erhalt eines hin-

reichend begründeten Erhöhungsschreibens. Da die Pflegesatzverhandlungen in der Regel eine längere Zeit, manchmal sogar mehrere Wochen in Anspruch nehmen und das Ergebnis nicht vorhersehbar ist, können die Unternehmerinnen und Unternehmer die von ihnen in den Pflegesatzverhandlungen angestrebten Entgelterhöhungen bereits **vorab ankündigen**. Aus ihren eigenen Kalkulationen wissen sie bereits, welche erhöhten Entgelte sie anstreben. Damit müssen sie nicht warten, bis sie den ausgehandelten Pflegesatz fordern können, der dann wieder erst vier Wochen später verlangt werden kann. Sollten die Pflegesatzverhandlungen zu dem angestrebten Erhöhungszeitpunkt noch nicht abgeschlossen sein, wird das Erhöhungsverlangen trotzdem wirksam. Das Risiko, dass bei den Pflegesatzvereinbarungen etwas anderes herauskommen könnte, als die Unternehmerinnen und Unternehmer erwarten bzw. fordern, haben sie selbst zu tragen.

- Wird das kalkulierte und vorab angekündigte Entgelt bei Abschluss der Pflegesatzverhandlungen bestätigt, ergeben sich für die Verbraucherinnen und Verbraucher keine nachträglichen Veränderungen.
- Wird ein niedrigerer Pflegesatz vereinbart, so korrigiert sich das zukünftige Entgelt nach unten und ggf. bereits zu viel gezahltes Entgelt muss erstattet werden.
- Wird ein höherer Pflegesatz vereinbart, müssen die Unternehmerinnen und Unternehmer das Erhöhungsverfahren gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern erneut durchlaufen.

Wenn alle Formalien eingehalten werden, bekommen die Bewohnerinnen und Bewohner eine Menge Informationen an die Hand, die erst einmal gelesen, verstanden und nachgeprüft werden müssen. Den Verbraucherinnen und Verbrauchern muss daher gemäß § 9 Absatz 2 Satz 5 WBG



rechtzeitig Gelegenheit eingeräumt werden, die

Kalkulationsunterlagen einzusehen und die Angaben der Unternehmerinnen und Unternehmer zu überprüfen. Dieser Einblick muss ihnen

rechtzeitig gewährt werden. Das Gesetz selbst legt zwar keine Frist fest, wann die Möglichkeit der Einsichtnahme als „rechtzeitig“ anzusehen ist. Der Zeitraum muss aber so bemessen sein, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher die Möglichkeit hat, zur Meinungsbildung gegebenenfalls weitere Erkundigungen einzuziehen oder sich beraten zu lassen und dann erst zu entscheiden. Daher wird eine Einsichtsmöglichkeit kurz vor Ablauf der Vierwochenfrist nicht ausreichend sein. Die Verbraucherinnen und Verbraucher sollten hier zunächst prüfen, ob die angegebene Kostensteigerung korrekt errechnet sowie umgelegt wurde. Dann gilt es zu klären, ob die angegebenen Kostensteigerungen den üblichen Marktbedingungen entsprechen und nicht lediglich Fehlkalkulationen der Unternehmerin bzw. des Unternehmers auffangen sollen.

9 Abs. 2 S. 5
SGB XI §

Eine Entgelterhöhung wegen Veränderung der Berechnungsgrundlage wird erst dann wirksam, wenn der Unternehmer sich an das vom Gesetz vorgesehene Verfahren gehalten hat.

Beispiel

Frau J. lebt in einer stationären Einrichtung. Am 06. Februar bekommt sie ein Schreiben der Einrichtungsleitung, dass wegen gestiegener Lebenshaltungskosten eine Erhöhung der Entgelte für die Positionen Wohnen und Verpflegung (der sog. „Hotelkosten“) vorgenommen werden müsse. Das Begründungsschreiben ist ausführlich und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Insbesondere die Gegenüberstellung der bisherigen und der zukünftigen Kosten ist nachvollziehbar dargestellt worden. Allerdings soll die Erhöhung zum 01. März in Kraft treten. Dies ist jedoch im Hinblick auf die gesetzliche Mindestfrist von vier Wochen nicht möglich. Die Erhöhung kann allenfalls zum 06. März (bzw. 05. März bei einem Schaltjahr) eintreten.

II.4.4.2. Missachtung der Verfahrensvorschriften

Die strengen Vorgaben des § 9 Absatz 2 WBVG an das Erhöhungsschreiben sind zwingend einzuhalten. Ist das Er-



9 Abs. 2 WBVG

höhungsverlangen nicht schriftlich erfolgt oder fehlen die Begründung, die Gegenüberstellung der Positionen, die Darstellung des neuen Gesamtentgelts, der Umlagemaßstab oder die An-

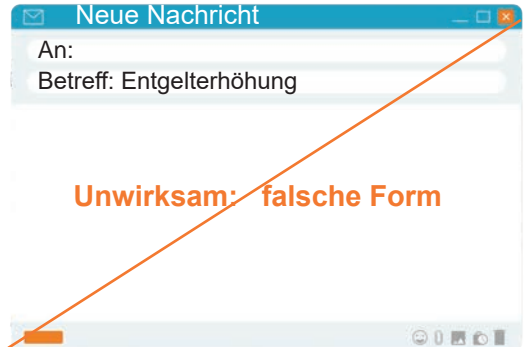
gabe zum Zeitpunkt der Erhöhung, so ist die Entgelterhöhung schon **wegen Formmangels nichtig**. Das erhöhte Entgelt muss dann nicht gezahlt werden. Die Unternehmerin bzw. der

Unternehmer muss das Erhöhungsverfahren ordnungsgemäß **wiederholen**, wenn sie bzw. er die Entgelterhöhung durchsetzen will.

Beispiel

Der Betreuer von Herrn K., der in einer Einrichtung lebt, erhält am 22. September eine E-Mail von der Unternehmerin. Darin kündigt sie eine Erhöhung der Entgelte für Pflege, Unterkunft und Verpflegung zum 01. November an und begründet diese auch

ausführlich. Die Ankündigung ist rechtzeitig eingegangen und hinreichend mit gestiegenen Personalkosten um 1,5 Prozent begründet. Es wird dargestellt, wie sich die Personalkostensteigerungen auf die Entgelte niederschlagen, die Gegenüberstellung der alten und neuen Entgelte ist erfolgt, sowie die Benennung des Umlagemaßstabs. Dennoch ist diese Ankündigung unwirksam, weil das Schriftformerfordernis nicht eingehalten wurde. Eine E-Mail ohne Unterschrift der Unternehmerin bzw. des Unternehmers reicht nicht aus.



Das Gesetz selbst schreibt nicht ausdrücklich vor, dass die Verbraucherin oder der Verbraucher einer Entgelterhöhung **zustimmen** muss. Das WBVG legt folglich auch keine Frist fest, innerhalb der man zustimmen oder ablehnen müsste. Dies ist aber dennoch Voraussetzung für die Wirksamkeit und wurde im Jahr 2016 vom Bundesgerichtshof entsprechend bestätigt.

Um sich eine Meinung zu bilden, müssen die Verbraucherinnen und Verbraucher zunächst Einsicht in die Kalkulationsunterlagen nehmen und die Angemessenheit des Erhöhungsbegehrens prüfen. Daher muss ihnen für die Entscheidung, ob sie zustimmen wollen oder nicht, die gesamte Zeit von vier Wochen von der Ankündigung der Entgelterhöhung bis zur Fälligkeit des erhöhten Entgelts zur Verfügung stehen. Die Zustimmung kann aktiv, z. B. durch eine Unterschrift auf einer vorbereiteten Erklärung, oder konkludent durch schlüssiges Handeln erfolgen. Dieses läge z. B. vor, wenn jemand ohne Reaktion das erhöhte Entgelt (mindestens zweimal) bezahlt oder dessen Abbuchung kommentarlos hinnimmt. Verweigert die Verbraucherin oder der Verbraucher die Zustimmung zur Entgelterhöhung, muss die Unternehmerin oder der Unternehmer gegebenenfalls auf Zustimmung zum Erhöhungsverlangen klagen. Wurden die neuen Kostensätze im Rahmen von Pflegegesetzverhandlungen mit den Kostenträgern vereinbart, ist das Risiko eines solchen Prozesses für die Verbraucherin oder den



**11 Abs. 1 S. 2
WBGV**

Verbraucher sehr hoch. Ist der Verbraucherin oder dem Verbraucher das erhöhte Entgelt zu hoch, weil dies beispielsweise nun die finanziellen Möglichkeiten übersteigt, kann sie

bzw. er den Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 WBGV jederzeit zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens **kündigen**.

II.5. Wechsel der Vertragsparteien

Der Wohn- und Betreuungsvertrag, den man bei Einzug in die Einrichtung geschlossen hat, nennt am Anfang der Vertragsurkunde in der Regel **zwei Vertragsparteien**: Die Unterneh-

merin oder den Unternehmer auf der einen Seite und die Verbraucherin oder den Verbraucher auf der anderen. Eventuell ist noch die Betreuerin, der Betreuer oder eine bevollmächtigte Person benannt, diese steht aber „auf Seiten“ der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers. Da der Vertrag wie in Kapitel I.3.1. erläutert, in der Regel auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, können im



s. Kap. I.3.1.

Laufe der Zeit Veränderungen bei den Vertragsparteien eintreten. Auf Seiten der Unternehmerin oder des Unternehmers kann das ein Trägerwechsel sein, auf Seiten der Verbraucherin oder des Verbrauchers sein Versterben. Diese sich verändernden Konstellationen haben dann natürlich Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis. Dies ist auf Seiten der Verbraucherinnen und Verbraucher vor allem für die Personen relevant, die zusammen mit einem Ehe- oder Lebenspartnerin bzw. -partner den Vertrag abgeschlossen und zusammengelebt haben. Für die oder den Hinterbliebenen ist es wichtig zu wissen, wie sich der Tod der Partnerin oder des Partners auf das Vertragsverhältnis auswirkt und was zu beachten ist. Aber auch wenn keine Partnerin bzw. kein Partner vorhanden ist und man alleine lebt, sollten zumindest die Angehörigen wissen, was im Falle des Todes zu tun ist und welche Rechte sich aus dem Wohn- und Betreuungsvertrag ergeben. Auf Seiten der Unternehmerin oder des Unternehmers können ebenso



Veränderungen eintreten. Für den Fall, dass die Partnerin bzw. der Partner des Wohnraumvertrages oder des Pflege- oder Betreuungsvertrages wechselt, muss für die Verbraucherinnen und Verbraucher Sicherheit und Kontinuität im Vertragsverhältnis gewährleistet sein. Dafür enthält das WBGV Regelungen zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher, um Unsicherheiten zu vermeiden.

II.5.1. Wechsel und Auswirkungen auf Seiten der Verbraucherin oder des Verbrauchers

Je nach Versorgungsmodell und Einrichtung ziehen Ehe- oder Lebenspartner vielleicht zusammen in eine Einrichtung ein, um dort gemeinsam den Lebensabend zu verbringen. Manchmal hat man aber auch als alleinstehende Bewohnerin oder Bewohner das Glück, noch eine Partnerin bzw. einen Partner für den letzten Lebensabschnitt zu finden, mit der/dem man zusammenleben möchte. Nicht immer schließt der neu eingezogene Partner oder Partnerin dann auch einen separaten Vertrag mit der Unternehmerin oder dem Unternehmer ab, zumal bereits ein Wohn- und Betreuungsvertrag mit der bis-



herigen Bewohnerin bzw. dem bisherigen Bewohner besteht. Aber auch bei Ehe- und Lebenspartnerinnen und -partnern, die gemeinsam in die Einrichtung ziehen, kommt es vor, dass nur eine/r als Vertragspartei den Vertrag abschließt. Für den Fall, dass

diese Person verstirbt, stellt sich die Frage nach den Rechten der überlebenden Partnerin bzw. des überlebenden Partners, wenn diese/r in den Wohnräumen verbleiben möchte. Die Hinterbliebenen dürfen – auch wenn sie bzw. er nicht Vertragspartnerin oder -partner des Unternehmens ist – nicht rechtlos gestellt werden, denn die Wohnung in der Einrichtung ist auch zu ihrem bzw. seinem Zuhause geworden.

In § 5 Absatz 1 Satz 1 WBG ist daher geregelt, dass

- Personen, die mit einer Verbraucherin oder einem Verbraucher
- in einem **auf Dauer angelegten**
- **gemeinsamen Haushalt** leben und
- nicht Vertragspartnerin oder -partner der Unternehmerin oder des Unternehmers hinsichtlich des Wohnraums geworden sind,
- bei **Versterben** der Verbraucherin oder des Verbrauchers
- das **Vertragsverhältnis** betreffend den Wohnraum **fortsetzen** können.

Diese Fortsetzung läuft zunächst bis zum **dritten Kalendermonat nach dem Sterbetag** der Verbraucherin oder des Verbrauchers gegen Zahlung des Entgelts für den Wohnraum.

Beispiel

Frau L. lebt in einer Residenz in einem Zwei-Zimmer-Appartement. Nach einiger Zeit lernt sie Herrn M. kennen, der aus seiner Mietwohnung zu ihr ins Appartement zieht, weil sie eine Beziehung eingegangen sind und auch er für einen späteren

Versorgungsbedarf gerüstet sein will. Am 03. März verstirbt Frau L. Herr M. kann das Vertragsverhältnis über den Wohnraum von seiner Partnerin Frau L. auf jeden Fall bis Ende Juni fortsetzen. Verstirbt Frau L. dagegen am 25. März, so kann das Vertragsverhältnis trotzdem nur bis Ende Juni fortgesetzt werden.

Das **Entgelt für den Wohnraum** ist während der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses weiter zu bezahlen. Die Vorschrift



**4 Abs. 3
WBVG**

korrespondiert mit § 4 Absatz 3 WBVG, der die Auswirkungen auf den Vertrag bei Tod der Vertragspartnerin bzw. des Vertragspartners regelt.

Zu beachten ist jedoch, dass diese Möglichkeit der Vertragsfortsetzung nur beim Tod der Vertragspartnerin bzw. des Vertragspartners eingeräumt wird, nicht jedoch bei Trennung oder Auszug.

Die Regelung des § 5 Absatz 1 Satz 1 WBVG gilt für **alle Personen**, die mit der Vertragspartnerin oder dem Vertragspartner einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben. Nicht nur hinterbliebene Ehegattinnen und -gatten oder eingetragene Lebenspartnerinnen und -partner können von dieser rechtlichen Möglichkeit Gebrauch machen. Vielmehr kann es sich auch um sonstige Lebenspartnerinnen und -partner, Verwandte oder Freundinnen und Freunde handeln, wenn diese wie in einer Wohngemeinschaft zusammenleben und dort ihren Lebensmittelpunkt haben.



**5 Abs. 1 S. 1+2
WBVG**

Die Hinterbliebenen sind aber nicht gezwungen, das Vertragsverhältnis mit der Unternehmerin oder dem Unternehmer fortzusetzen. § 5 Absatz 1 Satz 2 WBVG gibt die Möglichkeit,

- innerhalb von **vier Wochen** nach dem Sterbetag
- **gegenüber der Unternehmerin** oder dem Unternehmer zu **erklären**,
- dass man das zunächst fortgesetzte Vertragsverhältnis **nicht weiterführen** möchte.

Das Vertragsverhältnis gilt dann als von Anfang an nicht fortgesetzt. Dennoch ist das Entgelt für die Wohnraumnutzung bis zum Auszug zu entrichten. Über den Zeitpunkt des Auszugs sollte man sich mit der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer verständigen.

Leben **mehrere Personen gemeinsam** in dem Haushalt zusammen, muss jede Person nach § 5 Absatz 1 Satz 3 WBG für sich gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer erklären, dass der Vertrag nicht fortgesetzt werden soll. Das kann beispielsweise in einer Wohngemeinschaft – soweit sie unter den Anwendungsbereich des WBG fällt – dazu führen, dass sich eine Person für die Vertragsfortsetzung entscheidet, eine andere aber nicht. Unbeschadet der Rechte nach § 5 Absatz 1 WBG besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit, sich mit der Unternehmerin oder dem Unternehmer auf den Abschluss eines neuen, eigenen Vertrages zu verständigen. Ein Anspruch darauf besteht allerdings ebenso wenig wie darauf, in dem neuen Vertragsverhältnis dieselben Konditionen wie mit der verstorbenen Verbraucherin bzw. dem verstorbenen Verbraucher zugrunde zu legen.

5 Abs. 1 S. 3
WBG §

5 Abs. 1
WBG §

Beispiel

In einer Pflege Wohngemeinschaft gibt es acht Zimmer. Zwei der Zimmer sind mit einer Verbindungstür verbunden und wurden bisher von Frau N. alleine bewohnt. Die Wohngemeinschaft wird von einem Pflegedienst verantwortet, der auch Vermieter ist. Frau N. ist mit ihrer Partnerin Frau O. verheiratet, die sie in der Werkstatt kennen gelernt hat. Bisher ist Frau O. in der eigenen Wohnung verblieben. Da die Mobilität von Frau N. sich immer weiter verschlechtert, beschließen sie, dass Frau N. mit in das Doppelzimmer in die WG zieht. Als Frau N. ein Jahr später verstirbt, wird das Vertragsverhältnis mit Frau O. zunächst fortgeführt. Da diese aber ohne ihre Frau nicht in der Wohngemeinschaft verbleiben möchte, erklärt sie dies kurzfristig gegenüber dem Pflegedienst.

Anmerkung

Mit dem Tod eines Menschen gehen in der Regel seine Rechte und Pflichten auf die Erbeninnen und Erben über. Dies kann Auswirkungen auf Vertragsverhältnisse haben, die zu Lebzeiten der oder des Verstorbenen vereinbart wurden und über

ihren bzw. seinen Tod hinaus nachwirken. So auch bei Wohn- und Betreuungsvertragsverhältnissen. Grundsätzlich endet nach § 4 Absatz 3 WBVG das Vertragsverhältnis mit dem Tod der Verbraucherin oder des Verbrauchers. Damit endet



auch die Zahlungsverpflichtung aus dem Wohn- und Betreuungsvertrag. Es ist jedoch auch hier möglich, bereits zu Lebzeiten vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die den Angehörigen vorgeben, bis wann beispielsweise das Zimmer der oder des Verstorbenen zu räumen ist oder welche Maßnahmen zur vorübergehenden und in der Regel kostenpflichtigen Einlagerung des Mobiliars durch die Unternehmerin oder den Unternehmer getroffen werden dürfen. → s. Kap. IV.1.

II.5.2. Wechsel u. Auswirkungen auf Seiten der Unternehmerin oder des Unternehmers

Auch auf Seiten der Unternehmerin oder des Unternehmers kann es zu einem Wechsel der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners kommen, z. B. weil der Einrichtungsträger seinen Betrieb veräußert oder eine Umfirmierung stattfindet. Gerade für Verbraucherinnen und Verbraucher, die sich für ein Leben in einer stationären Einrichtung wegen der Sicherheit und Beständigkeit entschieden haben, kann dies zu großen Unsicherheiten und Angst vor Rechtsverlusten führen. Wichtig ist daher, dass gewährleistet wird, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in der gewohnten Weise weiter in der Einrichtung leben können.

Für den Fall, dass der Wohnraum von der Unternehmerin oder dem Unternehmer an eine oder einen Dritten veräußert wird, enthält § 5 Absatz 2 WBG Regelungen:

5 Abs. 2
WBG §

- Wird der überlassene **Wohnraum**
- **nach Beginn** des Vertragsverhältnisses
- von der Unternehmerin oder dem Unternehmer an eine Dritte oder einen Dritten **veräußert**,
- tritt die Erwerberin oder der Erwerber in die Rechte und Pflichten des **bestehenden Vertragsverhältnisses** ein.

Die Erwerberin oder der Erwerber wird damit für die Verbraucherin oder den Verbraucher zur neuen Unternehmerin bzw.



5 Abs. 2 WBVG

Unternehmer. § 5 Absatz 2 WBVG verweist hierzu auf die Mieterschutzvorschriften in §§ 566–567 b BGB. Zu Gunsten der Verbraucherinnen und Verbraucher wird unter anderem klargestellt, dass ein

Kündigungsrecht für die Unternehmerin bzw. den Unternehmer wegen der Veräußerung der Immobilie nicht besteht. Die genannten Vorschriften geben den Mieterinnen und Mietern Schutz, bei Verkauf der Immobilie nicht mit einer Kündigung rechnen zu müssen. Die Mieterschutzvorschriften werden entsprechend auf Wohn- und Betreuungsvertragsverhältnisse angewandt. Die Unternehmerin bzw. der Unternehmer darf die bestehenden Vertragsverhältnisse aus Anlass des Verkaufes nicht kündigen („Kauf bricht nicht Miete.“).



III. Streit im Rahmen des Vertragsverhältnisses – die Möglichkeit eines Schlichtungsverfahrens

Alle Verbraucherinnen und Verbraucher, die sich für ein Leben in einer betreuten Wohnform entschieden haben, haben in der Regel den Wunsch, dort sorgenfrei und friedlich zu leben. Dies dürfte auch das Interesse der Unternehmerinnen und Unternehmer sein. Aus diesem Grund regelt das WBGV auch die Mindestvoraussetzungen an vorvertragliche Informationen, Vertrag sowie einzelne typische Situationen wie Veränderung des Pflegebedarfs, Ausschlüsse der Versorgung oder Entgelterhöhungen. Das WBGV allein und auch ein noch so ordentlich formulierter Vertrag können aber nicht alle Konflikte ausschließen. Sie entstehen häufig, wenn Menschen in beson-

deren Situationen Erwartungen aneinander stellen und miteinander auskommen müssen. Gerade bei Vertragsverhältnissen, die auf Dauer angelegt sind, können sich ungelöste Konflikte aber zu einer langfristigen Belastung entwickeln. Streitigkeiten zwischen einer Verbraucherin oder einem Verbraucher und z. B. der Einrichtungsleitung wirken vielfach sehr belastend, da die pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen sich nicht ohne Weiteres der Situation entziehen können. Trotz Vertrag und WBGV müssen daher möglichst niedrigschwellig Lösungen gefunden werden. Bei auftretenden Konfliktsituationen, z. B. Kündigung, Hausverbot, Änderung der Leistungen und Entgelterhöhungen, die sich nicht einvernehmlich regeln lassen, können die Verbraucherinnen und Verbraucher ihre Ansprüche gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer natürlich gerichtlich klären lassen. Das WBGV ist ein Spezialgesetz aus dem Bereich des Zivilrechts. Viele Pflegebedürftige trauen sich aber bereits nicht, Probleme persönlich anzusprechen, weil sie Konsequenzen fürchten. Erst recht scheuen viele Verbraucherinnen und Verbraucher den Weg zum Gericht, weil sie eine Verschärfung des Konflikts vermeiden wollen. Zudem sind langwierige, kostenintensive Verfahren aufgrund der Streitwerte und der Auslastung der Gerichte keine Seltenheit. Viele Betroffene sind der seelischen und körperlichen Belastung einer monatelangen Prozessführung kaum gewachsen. So bleiben Konflikte ungelöst, eine rechtliche Klärung findet nicht statt und die Verbraucherinnen und Verbraucher von Wohn- und Betreuungseinrichtungen kommen mitunter nicht zu ihrem Recht. Hier setzt das Verbraucherschlichtungsverfahren an, das eine schnellere, günstigere und – wenn möglich –

auf Einvernehmen ausgerichtete Alternative zu einem Prozess sein kann.

Beispiel

Herr P. lebt in einer stationären Einrichtung in einem Einzelzimmer im Erdgeschoss. Über eine Terrassentür kann er direkt auf einen gepflasterten Austritt gehen. Durch die große Tür ist es im Zimmer sehr hell. Aufgrund einer Umstrukturierung der Wohngruppen soll er nun mit Verbraucherinnen und Verbrauchern, die ebenfalls körperlich so agil sind wie er, in den zweiten Stock umziehen. So sollen die Personen, die in der Mobilität eingeschränkt sind, bessere Zugangsmöglichkeiten nach draußen erhalten. Herr P. möchte diesen Umzug nicht, weil er die Vorzüge seines bisherigen Zimmers nicht aufgeben möchte. Er beruft sich auf seinen Vertrag, in dem das Zimmer mit Nummer ausgewiesen ist. Die Einrichtungsleitung beharrt dagegen auf ihre Konzeptänderung und Umstrukturierung und droht mit Kündigung.



III.1. Bedeutung der Verbraucherschlichtung

In dem vorgenannten Beispiel könnte der Streit (z. B. nach einer Kündigung) gerichtlich geklärt oder stattdessen zunächst einem Schlichtungsverfahren zugeführt werden, wenn man

sich nicht anderweitig einigen kann. Das Verbraucherschlichtungsverfahren ist ein Verfahren zur **außergerichtlichen Streitbeilegung**. Am 1.4.2016 wurde dieses Verfahren zur außergerichtlichen Schlichtung von Konflikten für alle Verbraucherinnen und Verbraucher in Deutschland allgemein eingeführt. Zuvor bestand die Möglichkeit zur Schlichtung lediglich für bestimmte Rechtsangelegenheiten. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) gibt jeder Verbraucherin und jedem Verbraucher die Möglichkeit, ein sogenanntes Streitbeilegungsverfahren mit einer Unternehmerin oder einem Unternehmer durchzuführen, sofern diese ihre Bereitschaft dazu erklären. Da Bewohnerinnen und Bewohner von Wohn- und Betreuungseinrichtungen Verbraucherinnen und Verbraucher sind und das WBG ein Verbraucherschutzgesetz, ist das Verfahren gerade für die Klientel der pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen und/oder Menschen mit Behinderung ein möglicher Weg.

Das Verfahren bietet die Möglichkeit, bei Konflikten einfach, schnell und kostengünstig eine einvernehmliche Lösung zu finden. Im Schlichtungsverfahren können sich Verbraucherinnen und Verbraucher bei einem ungelösten Konflikt an die

Verbraucherschlichtungsstelle wenden, die nach Anhörung der Beteiligten eine Lösung sucht. Die Teilnahme ist für beide Parteien freiwillig und für die Verbraucherinnen und Verbraucher **kostenlos**. Die Kosten für das Verfahren



tragen allein die Unternehmerinnen und Unternehmer. Bei der Schlichtung befasst sich eine dritte unabhängige Person mit dem Streit und erarbeitet nach Anhörung beider Seiten einen Lösungsvorschlag. Die Mitwirkung einer oder eines unparteiischen Außenstehenden erhöht oft die Akzeptanz der so gewonnenen Lösung und wirkt deeskalierend, so dass die Beteiligten leichter einen Konsens erreichen können. Das VSBG eröffnet allen Verbraucherinnen und Verbrauchern sowie deren Vertreterinnen und Vertretern bzw. Bevollmächtigten die Möglichkeit, dieses Streitbeilegungsverfahren mit Unternehmen durchzuführen. Die Unternehmerinnen und Unternehmer müssen auf ihrer Internetseite bzw. in den Verträgen darüber informieren, ob sie bereit sind, am Verbraucherstreitbeilegungsverfahren teilzunehmen.



s. Kap. I.3.3.4.

III.2. Ablauf eines Schlichtungsverfahrens

Möchte eine Verbraucherin oder ein Verbraucher ein Schlichtungsverfahren durchführen, können sie sich an eine anerkannte Schlichtungsstelle wenden. Diese erarbeiten entweder einen Schlichtungsspruch, also einen juristisch fundierten Entscheidungsvorschlag, oder führen eine Mediation durch, bei der beide Seiten eine Lösung erarbeiten. Derzeit gibt es für die Beilegung von Streitigkeiten über Wohn- und Betreuungsverträge die „Universalschlichtungsstelle“ in Kehl.

Ein Schlichtungsverfahren ist gemäß der Verfahrensordnung möglich, wenn

- **schriftlich**
- ein entsprechender **Antrag** gestellt wird und
- die Antragstellerinnen und Antragsteller zuvor **selbst (erfolglos) versucht** haben, eine Einigung zu erzielen und
- **kein Ablehnungsgrund** vorliegt.

III.2.1. Antrag auf Durchführung eines Streitbeilegungsverfahrens

Kann ein Konflikt nicht gelöst werden, können die Verbraucherinnen und Verbraucher einen Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens stellen. Sie werden dadurch zu „Antragstellerinnen und Antragstellern“. Die Unternehmerinnen und Unternehmer, mit denen sich die Antragstellerinnen und Antragsteller im Streit befinden, werden zu „Antragsgegnerinnen und Antragsgegnern“.

Das Verfahren wird in der Regel **schriftlich** durchgeführt, **Anträge** und Stellungnahmen können per Post, per Fax, online oder per E-Mail übermittelt werden.



Der Antrag muss

- beide **Parteien** sowie
- deren **Anschrift** benennen und
- eine möglichst genaue **Sachverhaltsschilderung** enthalten.

Wichtig ist auch, den Anspruch

- dem Grunde nach und,
- sofern es sich um eine Geldforderung handelt, der Höhe nach genau zu **bezeichnen** und
- der Schlichtungsstelle das **Verfahrensziel** mitzuteilen.

Nicht zwingend erforderlich, aber hilfreich ist es, Kopien einer bereits geführten Korrespondenz, der Vertragsunterlagen und weiterer Dokumente oder Fotos beizufügen. Das Einreichen des Antrags hemmt eine laufende Verjährung. Dies kann dann wichtig sein, wenn der Konflikt bereits seit längerer Zeit besteht. Rechtliche Ansprüche unterliegen in der Regel einer dreijährigen Verjährung. Diesen Zeitablauf kann man mit Aufnahme des Streitbeilegungsverfahrens hemmen. Dazu ist es erforderlich, dass der Unternehmerin oder dem Unternehmer die Antragstellung auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens bekannt gemacht wird. Dies wiederum setzt voraus, dass der Antrag genaue Angaben wie oben beschrieben enthält.

III.2.2. Prüfung des Antrags

Ist der Antrag eingegangen, prüfen die in der Schlichtungsstelle tätigen Streitmittlerinnen und Streitmittler, ob ein Ablehnungsgrund vorliegt und ob sie zuständig sind. Sie sind z. B. nicht

zuständig für strafrechtliche Sachverhalte wie Diebstahl in der Einrichtung. Diese fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Schlichtungsstelle. Wichtig ist auch, dass der Streitwert zwischen 10 Euro und 50.000 Euro liegen muss. Eine Überschreitung des Streitwerts ist z. B. in Räumungsfällen denkbar.

Daneben ist die Durchführung des Schlichtungsverfahrens an weitere **Bedingungen** geknüpft:

Bevor das Verfahren beginnen kann, müssen die Betroffenen ihren Anspruch gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer überhaupt erst einmal **selbst geltend gemacht** haben. Die Unternehmerinnen und Unternehmer sollen so die Chance bekommen, sich mit der Beschwerde auseinanderzusetzen und mit den Verbraucherinnen und Verbrauchern gütlich zu einigen. Sind seit der Geltendmachung keine **zwei Monate** vergangen und beruft sich die Unternehmerin oder der Unternehmer darauf, teilen die Streitschlichterinnen und -schlichter den Sachverhalt mit und setzen das Verfahren zunächst aus, um die Reaktion der Unternehmerin oder des Unternehmers abzuwarten. Erkennt die Unternehmerin oder der Unternehmer den Anspruch

an, wird das Verfahren beendet. Möchte sie oder er den Anspruch nicht vollständig anerkennen, wird das Verfahren fortgeführt mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu erreichen.

Ein weiterer **Ablehnungsgrund** ist beispielsweise



gegeben, wenn der Antrag offensichtlich ohne Aussicht auf Erfolg ist. Des Weiteren wird abgelehnt, wenn die Sache bereits von einem Gericht entschieden wurde. Ebenso in dem Fall, wenn man bereits Klage eingereicht hat. Damit soll vermieden werden, dass ein Fall doppelt bearbeitet wird. Wird ein Antrag abgelehnt, teilt die Schlichtungsstelle dies der antragstellenden Person gemäß § 14 Absatz 3 VSBG innerhalb von drei Wochen mit.

14 Abs. 3
VSBG §

III.2.3. Anhörung der Beteiligten

Nach Eingang des Antrags übersendet die Schlichtungsstelle diesen an die Antragsgegnerin oder den Antragsgegner und fordert diese auf, sich dazu zu **äußern**, ob sie oder er an dem Streitbeilegungsverfahren **teilnehmen** möchten. Weiterhin informiert die Schlichtungsstelle die Parteien über die Verfahrensordnung, nach der das Verfahren geführt wird, sowie darüber,

- dass die Parteien durch ihre Teilnahme der Verfahrensordnung zustimmen,
- dass das Ergebnis von dem eines gerichtlichen Verfahrens abweichen kann,
- dass sich die Parteien anwaltlich vertreten lassen können, dies aber nicht müssen,
- dass das Verfahren von beiden Seiten jederzeit beendet werden kann,
- über die Kosten und
- über die Verschwiegenheitspflichten der Schlichtungsstelle.

Nachdem die Antragsgegnerin oder der Antragsgegner dann Stellung genommen hat, erhält wiederum die Antragstellerin oder der Antragsteller Gelegenheit, darauf zu erwidern. So wird beiden Seiten rechtliches Gehör gewährt. Beide Parteien können ihren Stellungnahmen weitere Dokumente beifügen. Sobald die Schlichtungsstelle feststellt, dass die Beteiligten ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, benachrichtigt sie die Parteien, dass keine weiteren Unterlagen und Informationen mehr benötigt werden.

III.3. Ergebnis des Schlichtungsverfahrens



Die Schlichtungsstelle wirkt zunächst auf eine gütliche Einigung der Beteiligten hin. Kommt diese nicht zustande, wird die Schlichtungsstelle für die Beteiligten einen **Schlichtungsvorschlag** erarbeiten. Dieser Schlichtungsvorschlag soll innerhalb

von 90 Tagen nach Eingang der vollständigen Beschwerdeakte vorliegen und eine Begründung enthalten.

Der Schlichtungsvorschlag kann

- dem Anspruch der Antragstellerin bzw. des Antragstellers zustimmen,

- diesen ablehnen oder
- einen Kompromissvorschlag enthalten.

Er soll am geltenden Recht ausgerichtet sein und insbesondere zwingende Verbraucherschutzgesetze beachten. Der Vorschlag enthält eine Begründung, aus der sich der Sachverhalt und die rechtliche Bewertung durch die streitmittellnde Person ergeben. Mit Übermittlung des Schlichtungsvorschlags werden die Parteien schließlich darüber informiert, dass der Vorschlag vom Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens abweichen kann. Beide Parteien werden auch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ihnen freisteht, den Vorschlag **anzunehmen oder abzulehnen**. Akzeptieren beide Parteien den Vorschlag, wird hierdurch ein **Vergleich** geschlossen. Damit wird die Vereinbarung verbindlich. Jede/r der Beteiligten kann sich aber auch entscheiden, doch den Rechtsweg zu beschreiten oder die Sache auf sich beruhen zu lassen. Nachdem die Parteien zurückgemeldet haben, ob sie den Vorschlag annehmen wollen, teilt die Schlichtungsstelle den Beteiligten mit, ob die Schlichtung erfolgreich war und informiert sie über den Inhalt des Ergebnisses. Durch diese Übermittlung des Ergebnisses wird das Verfahren beendet.

Kontakt: Universalschlichtungsstelle des Bundes –
Zentrum für Schlichtung e. V.
Straßburger Straße 8 | 77694 Kehl am Rhein

Weitere Informationen sowie Formulare:

www.verbraucher-schlichter.de/



IV. Beendigung des Vertragsverhältnisses

Viele Verbraucherinnen und Verbraucher bzw. deren Vertreterinnen und Vertreter haben bei Einzug in eine Betreuungseinrichtung den Gedanken, dass dieser Aufenthalt für immer sein sollte. Versterben die Betroffenen dort, ist dieser Fall gegeben. Es kann aber auch Situationen geben, die dazu führen, dass sich Verbraucherinnen und Verbraucher von dem Vertrag lösen möchten, um in eine andere Wohnung oder Einrichtung umzuziehen. Auch wenn der Vertrag zwischen ihnen und der Einrichtung auf Lebenszeit geschlossen ist, kann er von ihnen durch Kündigung beendet werden. Die Verbraucherinnen und Verbraucher sind daher nicht gezwungen, in der Einrichtung zu bleiben, wenn es ihnen dort nicht gefällt, sie andere Wohn- und Betreuungsvorstellungen haben oder sich ihre Lebensplanung geändert hat. Aber auch die Unternehmerinnen und Unternehmer können unter bestimmten, im Gesetz näher ge-

nannten Umständen kündigen. Ihre Möglichkeiten sind jedoch wesentlich eingeschränkter. Unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes ist es wichtig, dass den Verbraucherinnen und Verbrauchern ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei den Kündigungsmöglichkeiten eröffnet wird, die Kündigungsmöglichkeiten für die Unternehmerinnen und Unternehmer dagegen auf wenige wichtige Gründe beschränkt bleiben.

IV.1. Versterben der Verbraucherin oder des Verbrauchers

Mit dem Tod der Verbraucherin oder des Verbrauchers endet der Vertrag nach § 4 Absatz 3 Satz 1 WBVG von Gesetzes wegen. Es bedarf somit auch keiner Kündigung durch die Erbinnen und Erben als Rechtsnachfolger der/des Verstorbenen oder ihrer bzw. seiner bisherigen Bevollmächtigten oder Betreuerinnen und Betreuer, soweit deren Vertretungsrechte überhaupt über den Tod hinausgehen. Mit dem Sterbetag enden regelmäßig alle gegenseitigen vertraglichen Pflichten.

**4 Abs. 3 S. 1
WBVG** §

Mit dem Versterben ist das Vertragsverhältnis aber dennoch nicht unmittelbar erledigt. Es gibt immer noch Sachen der verstorbenen Person in der Einrichtung, und das Zimmer ist vermutlich noch mit diversen Gegenständen „belegt“ und muss geräumt werden. Da aber weder eine Wohnung noch ein Zimmer binnen eines Tages geräumt werden können, ist es nach § 4 Absatz 3 Sätze 3 und 4 WBVG unter bestimmten Umständen möglich,

- **vertraglich** zu vereinbaren,
- dass das Vertragsverhältnis, betreffend den **Wohnraum**,
- bis **maximal zwei Wochen** nach dem Sterbetag fortbesteht.

Spätestens danach ist der Vertrag insgesamt beendet.

In diesen Fällen ist dann nur noch das auf den Wohnraum entfallende Entgelt zu zahlen. Dabei handelt es sich um alle



Kosten, die mit der Wohnraumüberlassung zusammenhängen, also auch um die auf den Wohnraum entfallenden Investitionskosten. Auf welche Höhe sich diese Kosten belaufen, kann man aus dem Vertrag ersehen, der die einzelnen Entgeltpositionen ausweisen muss. Ersparte Aufwendungen, wie die Kosten für Strom, Heizung oder Zimmerreinigung, muss

sich die Unternehmerin bzw. der Unternehmer anrechnen lassen; sie sind nicht zu zahlen. Diese Regelung ermöglicht es den Angehörigen, die Räumung der Wohnung oder des Zimmers in Ruhe durchzuführen. Wird das Zimmer innerhalb der maximal zu vereinbarenden **zwei Wochen** nicht geräumt, kann die Unternehmerin oder der Unternehmer die zurückgelassenen Gegenstände gegen einen Unkostenbeitrag einlagern oder nach einer bestimmten Zeit entsorgen, wenn dies zuvor entsprechend vertraglich vereinbart wurde.

Beispiel

Frau R. lebt in einer Seniorenresidenz. Sie hat sich für dieses Haus entschieden, weil sie das gehobene Ambiente mag und im Fall von Pflegebedürftigkeit abgesichert sein möchte. In ihrem Wohn- und Betreuungsvertrag ist folgendes geregelt: „Die Bewohnerin kommt selbst für die Entgelte für Wohnen und Verpflegung auf. Für den Todesfall wird Folgendes vereinbart: Das Vertragsverhältnis besteht bis zu dem Zeitpunkt von zwei Wochen nach dem Todestag unter Fortzahlung des Wohnentgelts abzgl. der ersparten Aufwendungen fort, um eine ordnungsgemäße Räumung und Übergabe der Räumlichkeiten zu gewährleisten.“

Allerdings kommt dieser Grundsatz der möglichen Vertragsverlängerung über den Tod hinaus in der Praxis kaum zum Tragen. Denn eine solche Fortgeltung des Vertrages über den Sterbetag hinaus darf **nicht** vereinbart werden, wenn die Verbraucherinnen und Verbraucher Leistungen aus der Pflegeversicherung oder Leistungen der Sozialhilfe in Anspruch nehmen. § 15 WBG bestimmt, dass in Verträgen mit Verbraucherinnen und Verbrauchern, die diese Sozialleistungen erhalten, die besonderen Regelungen der jeweiligen Sozialgesetze Vorrang haben. Nach § 87a Absatz 1 Satz 2 SGB XI endet die Leistungspflicht der Pflegeversicherung mit dem Tag des Todes der/des Versicherten. Das bedeutet, dass in Verträgen mit Verbraucherinnen und Verbrauchern, die Leistungen der Pflegeversicherung erhalten, was zumindest in Pflegeheimen in der Regel der Fall ist, das

15
WBG
§
87a Abs. 1 S. 2
SGB XI

Vertragsverhältnis nicht über den Sterbetag hinaus bestehen bleiben kann. Dieses gesetzliche Verbot gilt auch dann, wenn – wie hier – die Pflegeversicherung eigentlich gar keine Kosten für die Wohnraumüberlassung übernimmt. Entsprechendes gilt für Personen, die (noch) keine Leistungen der Pflegeversicherung erhalten, wohl aber **Sozialhilfe** in Anspruch nehmen müssen. Somit kommt die Zahlungspflicht für die **Überlassung des Wohnraums** und der damit zusammenhängenden Kosten nur für sogenannte Selbstzahlerinnen und Selbstzahler in Frage.



Anders verhält es sich mit vertraglichen Vereinbarungen über eingebrachte **Gegenstände** wie Mobiliar oder Kleidungsstücke und deren Verwahrung nach dem Tod der Bewohnerin oder des Bewohners. Diese kommen nach § 4 Absatz 3 Satz 2 WBG für alle Bewohnergruppen in Betracht.

Solche Vertragsabreden enden nicht mit dem Tod der Verbraucherin oder des Verbrauchers, sondern gelten weiter, auch in



**4 Abs. 3 S. 2
WBG**

Verträgen mit Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen der Pflegeversicherung oder der Sozialhilfe. Solche Vertragsklauseln sind in der Praxis üblich.

Beispiel

Herr S. wohnt in einer anbieterverantworteten Wohngemeinschaft für Intensivpflegegäste. In seinem Wohn- und Betreuungsvertrag steht: „Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist das Zimmer innerhalb einer Frist von drei Tagen zu räumen. Sollten das Mobiliar sowie die persönlichen Sachen des Bewohners nicht innerhalb dieser Frist abgeholt worden sein, werden sie durch die Einrichtung eingelagert. Die Kosten der Einlagerung gehen zu Lasten seines Nachlasses.“

IV.2. Kündigung des Vertragsverhältnisses

Das WBG regelt die Kündigungsmöglichkeiten von Verbraucherinnen und Verbrauchern sowie Unternehmerinnen und Unternehmern bewusst getrennt, um Verwirrungen zu vermeiden und dem Verbraucherschutzgedanken Rechnung zu tragen. Da sich die Verbraucherinnen und Verbraucher mit dem Einzug in die Einrichtung in eine gewisse Abhängigkeit von Unternehmerin und Unternehmer begeben haben, die als Leistungsanbieter die stärkere Position inne haben, versucht das WBG einen Ausgleich in dem Machtgefüge herzustellen. Neben der Möglichkeit der außerordentlichen (fristlosen) Kündigung ist den Verbraucherinnen und Verbrauchern ein jederzeitiges ordentliches Kündigungsrecht eingeräumt worden. Sie bzw. ihre Bevollmächtigten, Betreuerinnen und Betreuer können somit jederzeit ohne Angabe von Gründen kurzfristig kündigen und die Einrichtung verlassen. Der Unternehmerin und dem

Unternehmer dagegen wird lediglich ein sehr eingeschränktes Kündigungsrecht zugestanden, das an ganz bestimmte, ausdrücklich im Gesetz genannte Gründe gekoppelt ist.

IV.2.1. Kündigung durch die Verbraucherin oder den Verbraucher

Die verschiedenen Kündigungsmöglichkeiten der Verbraucherinnen und Verbraucher sind in § 11 WBVG geregelt. Danach gibt es

- die Möglichkeit **zwei Wochen nach Vertragsbeginn** zu kündigen, § 11 Absatz 2 WBVG,
- die jederzeitige **ordentliche Kündigung**, § 11 Absatz 1 Satz 1 WBVG,
- die **außerordentliche Kündigung** aus wichtigem Grund nach § 11 Absatz 3 WBVG, sowie
- das **Sonderkündigungsrecht** wegen Erhöhung des Entgelts, § 11 Absatz 1 Satz 2 WBVG.

Grundsätzlich sind bei fast allen aufgezählten Kündigungsmöglichkeiten Besonderheiten zu beachten, um rechtliche Probleme und Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Wichtig!

Wenn eine Verbraucherin oder ein Verbraucher durch eine Betreuerin oder einen Betreuer vertreten wird, ist bei einer Kündigung zu beachten, dass eine **Genehmigung des Betreuungsgerichts** erforderlich ist. Da die Verbraucherinnen

und Verbraucher in einer Einrichtung ihren Wohnsitz nehmen, greifen bei einer Kündigung entsprechend die Regelungen gemäß § 1907 Absatz 1 BGB hinsichtlich der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum. Dies gilt zumindest, wenn ein konkretes Zimmer oder Appartement im Vertrag benannt ist. Liegt die Genehmigung zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung nicht vor, ist diese nichtig.

1907 Abs. 1
WBGV §

IV.2.1.1. Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsbeginn

Zieht eine Verbraucherin oder ein Verbraucher in eine Einrichtung ein, hat sie oder er nach § 11 Absatz 2 WBGV grundsätzlich **innerhalb der ersten zwei Wochen** nach Beginn des Vertragsverhältnisses die Möglichkeit, den Vertrag **ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist** zu kündigen. Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Überlassung des Wohnraums. Dem Gesetzgeber ist bewusst, dass ein Umzug in eine Wohn- und Betreuungseinrichtung ein Schritt ist, der später kaum noch zumutbar umkehrbar ist. Deshalb ermöglicht er mit dieser Regelung eine Art „Probewohnen“: Die Verbraucherinnen und Verbraucher erhalten die Möglichkeit auszuprobieren, ob das Leben in dieser Einrichtung tatsächlich das Richtige für sie ist. Die Frist

11 Abs. 2
WBGV §



beginnt mit sofortiger Wirkung, wenn der Wohnraum überlassen wurde und läuft bis

→ s. Kap. I.3.3.



zum letzten Tag des Ausübungszeitraums von zwei Wochen.

Wie in Kapitel I.3.3. ausführlich erläutert, kommt dem schriftlich ausgehändigten Vertrag eine besondere Bedeutung zu. Ein entsprechendes Recht zur fristlosen Kündigung haben die Verbraucherinnen und Verbraucher daher auch, wenn sie den Vertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt

ausgehändigt bekommen. Wird ihnen erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Vertragsausfertigung ausgehändigt, so kann die Verbraucherin oder der Verbraucher bis zu **zwei Wochen nach der Aushändigung** kündigen. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sie erst nach Erhalt der schriftlichen Ausfertigung die Möglichkeit hatten, die Regelungen des Vertrages zu überprüfen und mit dem Leben in der Einrichtung abzugleichen. Die Nichtaushändigung des Vertrages oder auch Formfehler im Vertragswerk stellen insofern einen Pflichtverstoß der Unternehmerin oder des Unternehmers dar, auf den entsprechend reagiert werden kann.

→ s. Kap. II.2.



1 Abs. 2 WBVG

Hat die Verbraucherin oder der Verbraucher zwei oder **mehrere getrennte Verträge** mit einem oder mehreren Unternehmern entsprechend § 1 Absatz 2 WBVG geschlossen, ist das Kündigungsrecht innerhalb von zwei Wochen auf jeden der Verträge ge-

sondert anzuwenden. Sie oder er kann sich gemäß § 11 Absatz 4 WBVG entscheiden, ob sie/er nur ein Vertragsverhältnis oder auch alle anderen beenden wollen. Kündigt sie/er beide oder mehrere Verträge, so muss dies jedoch einheitlich und zu demselben Zeitpunkt geschehen.

11 Abs. 4
WBVG §

Beispiel

Frau S. möchte in eine Wohngemeinschaft ziehen und schließt am 1. März einen Vertrag über den Wohnraum sowie einen über Pflege- und Betreuungsleistungen. Eine Vertragsausfertigung des Mietvertrags liegt Frau S. zu diesem Zeitpunkt auch vor. Ab Einzug in die WG am 1. März erhält sie zwar auch die vertraglich vereinbarten Pflege- und Betreuungsleistungen, aber eine Ausfertigung des Pflege- und Betreuungsvertrages liegt ihr zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Diese wird ihr erst am 10. März überreicht. Frau S. hat in diesem Fall die Möglichkeit, den Pflege- und Betreuungsvertrag binnen zwei Wochen bis zum 24. März zu kündigen. Zu diesem Zeitpunkt kann sie dann auch den Vertrag über den Wohnraum gegenüber dem Vermieter kündigen, muss dies jedoch nicht tun.

Das vorstehende Beispiel zeigt, dass sich durch derartige Fallkonstellationen Kündigungsfristen über die im Gesetz genannte Frist hinaus verlängern können. Wenn die beiden Unternehmer bzw. Unternehmerinnen – wie es das WBVG vermutet – rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind, so werden sie dadurch nicht unzumutbar benachteiligt.

IV.2.1.2. Ordentliche Kündigung



Ein Wohn- und Betreuungsvertrag ist, wie z. B. auch ein Miet-, Arbeits- oder sonstiger zivilrechtlicher Vertrag, jederzeit ordentlich, das heißt: unter Einhaltung einer gesetzlich festgelegten Kündigungsfrist kündbar. Verbraucherinnen und Verbraucher können

nach § 11 Absatz 1 Satz 1 WBG den Vertrag

- bis zum **dritten Werktag** eines jeden Monats
- zum Ende desselben Monats ordentlich **kündigen**.
- Die Kündigung muss **schriftlich** erfolgen und
- spätestens am dritten Werktag des Monats der Unternehmerin oder dem Unternehmer zugegangen sein. Es kommt also nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern auf den **Zeitpunkt des Eingangs** beim Vertragspartner an.
- Eine **Begründung** für die Kündigung ist **nicht erforderlich**.

Beispiel

Herr T. möchte seinen Wohn- und Betreuungsvertrag zum 31.12. kündigen und aus der Einrichtung ausziehen. Er gibt sein Kündigungsschreiben am Freitag, den 02.12., im Büro der Einrichtungsleitung ab und lässt sich den Eingang bestätigen. Da das Schreiben bis zum 3. Werktag zugegangen ist, ist die Kündigung zum 31.12. wirksam. Hätte Herr T. im gleichen Fall das Kündigungsschreiben am 02.12. zur Post gegeben, wäre

es aufgrund der Postlaufzeit und des Wochenendes erst am Montag, den 05.12., bei der Vertragspartnerin oder dem Vertragspartner eingegangen. Da der 05.12. bereits der 4. Werktag ist, wäre die Kündigung nicht fristgerecht erfolgt und damit erst zum nächstmöglichen Zeitpunkt umzudeuten, also zu Ende Januar.

Das Gesetz schreibt nur für die ordentliche Kündigung die Schriftform vor. Zu Beweis Zwecken ist jedoch bei jeder Kündigung die Schriftform dringend angeraten.

Besonderheiten ergeben sich auch hier, wenn die Verbraucherin oder der Verbraucher nicht einen einheitlichen Wohn- und Betreuungsvertrag geschlossen haben sollten, sondern **mehrere Verträge**. Diese Fälle sind in § 11 Absatz 1 Sätze 3 und 4 WBGV geregelt worden.

11 Abs. 1 S. 3+4
WBGV §

Sollten für die Überlassung des Wohnraums und für die Pflege- oder Betreuungsleistungen jeweils

- getrennte Verträge mit einer Unternehmerin oder einem Unternehmer oder
- getrennte Verträge mit mehreren Unternehmerinnen und Unternehmern geschlossen worden sein,

können die Verträge nur **einheitlich zum selben Zeitpunkt** gekündigt werden,

- wenn der Bestand des Vertrags über die Überlassung des Wohnraums vom Bestand des Vertrages über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen **abhängig** ist.

- Das Gleiche gilt, wenn die Verbraucherin oder der Verbraucher nach den vertraglichen Vereinbarungen an dem Vertrag über die Wohnraumüberlassung **nicht unabhängig** von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen **festhalten** kann.

Wurden also zwei oder mehrere getrennte Verträge über die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abgeschlossen, deren Bestand voneinander abhängig ist, so können alle Verträge nur einheitlich und zu demselben Zeitpunkt kündigt werden. Diese Regelung ist zwingend.

Wurden zwei oder mehrere Verträge mit zwei oder mehreren Unternehmern abgeschlossen, so muss die Kündigung **gegenüber jeder Unternehmerin und jedem Unternehmer** erklärt werden, da man somit auch mehrere Vertragspartnerinnen und Vertragspartner hat.

Beispiel

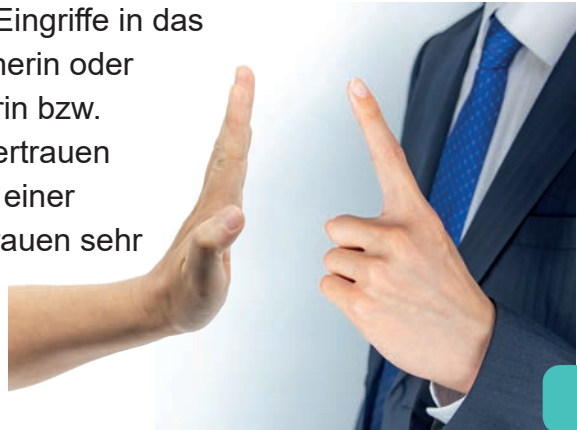
Frau U. schließt einen Vertrag über die Überlassung eines Zimmers in einer Wohngemeinschaft (WG) mit einem Verein, der als Generalmieter den Wohnraum an die WG-Mitglieder weiter vermietet. Der Verein arbeitet mit dem Pflegedienst zusammen. Alle Mitglieder der Wohngemeinschaft sind vertraglich verpflichtet, Pflege- und Betreuungsleistungen von diesem Pflegedienst in Anspruch zu nehmen. Da nach den vertraglichen Regelungen der Wohnraumvertrag zwingend an den Pflege- oder Betreuungsvertrag gebunden ist, findet das

WBGV Anwendung. Nach ein paar Monaten gefällt es Frau U. nicht mehr in der WG. Sie kündigt fristgerecht Anfang August zu Ende August den Vertrag über den Wohnraum gegenüber dem Verein und gleichzeitig den Vertrag über Pflege und Betreuung gegenüber dem Pflegedienst.

Würden in diesem Beispiel die Pflegeleistungen vom ambulanten Pflegedienst und die Betreuungsleistungen verpflichtend von einem anderen Dienst erbracht werden, so könnte Frau U. nur alle drei Verträge gleichzeitig kündigen.

IV.2.1.3. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund

Manchmal liegen so schwere Eingriffe in das Verhältnis zwischen Verbraucherin oder Verbraucher und Unternehmerin bzw. Unternehmer vor, dass kein Vertrauen mehr gegeben ist. Gerade bei einer Pflegebeziehung ist aber Vertrauen sehr wichtig. Kann eine konstruktive Beziehung zueinander nicht mehr wiederhergestellt werden, haben die Verbraucherin oder der Verbraucher bzw. die Bevollmächtigten sowie Betreuerinnen und Betreuer das Recht, den Vertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.



Eine **fristlose** Kündigung kann nach § 11 Absatz 3 WBGV ausgesprochen werden, wenn

- ein **wichtiger Grund** vorliegt und
- der Verbraucherin oder dem Verbraucher eine Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist **nicht zuzumuten** ist.

Ein wichtiger Grund ist beispielsweise im Falle schwerer Pflegefehler oder Beleidigungen durch das Personal anzunehmen. Ob ein wichtiger Grund im Sinne des Gesetzes vorliegt, ist stets eine **Einzelfallentscheidung**.

Die fristlose Kündigung

- kann **jederzeit**
- ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausgesprochen werden.
- Sie ist – anders als die ordentliche Kündigung – stets zu **begründen**.

Im Rahmen der Begründung sollten die Gründe ausführlich dargestellt werden, damit erkennbar ist, dass diese so schwer wiegen, dass ein Verbleiben in der Einrichtung unzumutbar ist.

Beispiel

Herr V. hat Pflegegrad 5 und ist bettlägerig. Aufgrund seiner Immobilität, die ihm nicht mehr erlaubt, sich selbst umzudrehen, muss er regelmäßig gelagert werden. Nach wenigen Wochen klagt er über Schmerzen. Im Krankenhaus stellt man einen Dekubitus fest, der augenscheinlich nicht adäquat verhindert und behandelt wurde. Die bevollmächtigte Tochter von Herrn V. kündigt daraufhin den Wohn- und Betreuungsvertrag fristlos, nachdem sie glücklicherweise kurzfristig einen Platz in einer anderen Einrichtung gefunden hat.

Auch hier ist zu beachten, ob **mehrere Verträge** geschlossen wurden. Wie bei der Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsbeginn besteht die Möglichkeit, wenn mehrere getrennte Verträge mit einem oder mehreren Unternehmerinnen oder Unternehmern geschlossen wurden, zu



entscheiden, ob man nur ein Vertragsverhältnis oder auch alle anderen beenden will. Mehrere getrennte Verträge mit mehreren Unternehmern können unabhängig voneinander gekündigt werden. Kündigt man mehrere Verträge, so muss dies einheitlich und zu demselben Zeitpunkt geschehen.

→ **s. Kap. IV.2.1.1.**

Hat die Verbraucherin oder der Verbraucher also getrennte Verträge mit einer/einem oder mehreren Unternehmerinnen bzw. Unternehmern abgeschlossen, die gemäß § 1 Absatz 2 WBGV voneinander **abhängig** sind, so kann sie bzw. er entscheiden,

1 Abs. 2 §
WBGV





- ob nur der Vertrag gekündigt wird, für den ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht, oder
- ob auch die anderen Verträge gekündigt werden sollen; in diesem Fall kann die Kündigung nur **einheitlich** für alle Verträge zum selben Zeitpunkt jeder Unternehmerin bzw. jedem Unternehmer gegenüber gesondert erklärt werden.

§

11 Abs. 5
WBVG

Kündigt dagegen die Unternehmerin bzw. der Unternehmer einen von mehreren Verträgen, die voneinander abhängig sind, so kann die Verbraucherin bzw. der Verbraucher nach § 11 Absatz 5 WBVG, quasi als Reaktion darauf, zum selben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. Die Kündigung muss dann **unverzüglich** nach dem Zugang der Kündigung der Unternehmerin oder des Unternehmers erfolgen. Entsprechendes gilt, wenn nicht nur mit einer Unternehmerin bzw. einem Unternehmer, sondern mit mehreren Unternehmen Verträge geschlossen wurden. Wenn also bei-

Anwendbarkeit des WBVG

Verträge Vertragspartner		
	<p>Regelfall § 1 WBVG</p>	<p>Wohnraumvertrag und Pflege-/Betreuungsvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • sind voneinander abhängig, § 1 Abs. 2 Nr. 1 • einer kann ohne den anderen nicht weitergeführt werden, § 1 Abs. 2 Nr. 2 • können nur in Abhängigkeit voneinander abgeschlossen werden, § 1 Abs. 2 Nr. 3
		<p>Es gilt das Gleiche wie oben, wenn die unterschiedlichen miteinander wirtschaftlich verbunden sind</p>

spielsweise die Unternehmerin oder der Unternehmer den Pflege- oder Betreuungsvertrag kündigt, kann die Verbraucherin oder der Verbraucher auch den Vertrag über den Wohnraum kündigen. Voraussetzung ist die unverzügliche (schriftliche) Kündigungserklärung gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer nach deren/dessen Kündigung.

IV.2.1.4. Sonderkündigungsrecht wegen Erhöhung des Entgelts

Pflegesatzvereinbarungen, Lebenshaltungskosten und Arbeitslöhne sind ständigen Schwankungen unterworfen. Wenn man in einer Einrichtung lebt, muss man daher auch damit rechnen, dass sich die zu zahlenden Entgelte verändern können, wenn sich diese Faktoren verändern. Für den Fall einer Entgelterhöhung steht den Verbraucherinnen und Verbrauchern gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 WBVG ein **Sonderkündigungsrecht** zu.

11 Abs. 1 S. 2
WBVG §

Kündigen können die Verbraucherinnen und Verbraucher in diesem Fall bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die **Entgelterhöhung wirksam** werden soll. Zwischen dem Erhöhungsverlangen und dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Entgelterhöhung müssen mindestens **vier Wochen** liegen. Dementsprechend haben die Verbraucherinnen und Verbraucher vier Wochen Zeit, um gegebenenfalls



nach Einsicht in die Kalkulationsunterlagen zu entscheiden, ob sie den Vertrag mit dem geänderten (in der Regel erhöhten) Entgelt fortsetzen wollen oder ihn kündigen möchten. Das bedeutet, dass sie tatsächlich bis zum letzten Tag vor dem Erhöhungsstichtag kündigen können.

Die Kündigung muss auch in diesen Fällen **gegenüber jeder Unternehmerin und jedem Unternehmer** erklärt werden. Möchte also die Verbraucherin bzw. der Verbraucher den Vertrag, bei dem das Entgelt erhöht wurde, kündigen, so müssen auch alle anderen Verträge mit allen Unternehmen zum **gleichen Zeitpunkt** gekündigt werden. Bestehen also Verträge mit mehreren Unternehmerinnen und Unternehmern, so muss gegenüber allen Unternehmen gesondert die Kündigungserklärung ausgesprochen werden.

IV.2.2. Kündigung durch die Unternehmerin oder den Unternehmer



Die Unternehmerin oder der Unternehmer kann den Vertrag mit der Verbraucherin oder dem Verbraucher nur aus **wichtigem Grund** kündigen. Die Kündigungsgründe sind im Gesetz im Einzelnen im

§ 12 WBGV genannt. Hier kommt es wieder darauf an, dass ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist. Das WBGV lässt nur diese Art von Gründen als Rechtfertigung für eine Kündigung gelten. Die Auf-

§ 12
WBGV

zählung ist jedoch nicht abschließend, so dass auch andere wichtige Gründe, die ebenso schwerwiegend sind, zur Kündigung berechtigen können. Den Verbraucherinnen und Verbrauchern soll so eine möglichst große **Sicherheit** gegeben werden, bis zum Lebensende in der gewählten Wohnform, die mit Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden ist, wohnen bleiben zu können. Sie sollen vor überraschenden Kündigungen geschützt werden.

Die Kündigung muss nach § 12 Absatz 1 Satz 2 WBG stets **schriftlich** erfolgen und ist immer zu **begründen**. In der Begründung sind die Gründe genau darzustellen, damit die Verbraucherin oder der Verbraucher dies nachvollziehen kann. Verstößt die Unternehmerin oder der Unternehmer gegen die Schriftform oder die Begründungspflicht, ist die Kündigung unwirksam.

12 Abs. 1 S. 2
WBG §

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- Die Unternehmerin oder der Unternehmer den **Betrieb einstellt**, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages für das Unternehmen eine unzumutbare Härte bedeuten würde, § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 WBG,
- die Unternehmerin oder der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil die Verbraucherin oder der Verbraucher eine angebotene Anpassung der Leistung wegen einer **Veränderung** des Betreuungs- oder Pflegebedarfs **nicht annimmt** und ein Fest-

halten an dem Vertrag für das Unternehmen deshalb nicht zumutbar ist, § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 a) WBG,

- die Unternehmerin oder der Unternehmer eine **Anpassung** der Leistungen wegen einer Veränderung des Betreuungs- oder Pflegebedarfs vor Vertragsbeginn in einer gesonderten Vereinbarung **ausgeschlossen** hatte, sie bzw. er daher eine fachgerechte Pflege- und Betreuungsleistung nicht erbringen kann und auch hier ein Festhalten an dem Vertrag für das Unternehmen deshalb nicht zumutbar ist, § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 b) WBG,
- die Verbraucherin oder der Verbraucher ihre bzw. seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass der Unternehmerin oder dem Unternehmer die **Fortsetzung** des Vertrages **nicht mehr zugemutet** werden kann, oder
- die Verbraucherin oder der Verbraucher für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im **Verzug** ist. Gleiches gilt bei einem Entgelt-rückstand über einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, wenn die Höhe des Betrages das Entgelt für zwei Monate erreicht.

Eine Kündigung des Vertrages zum Zwecke der Erhöhung des Entgelts ist also ausgeschlossen.

Wurden **mehrere Verträge** mit einer Unternehmerin oder einem Unternehmer oder mit mehreren Unternehmen geschlossen, sind die Kündigungsregelungen nach § 12 Absatz 5 WBG auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. Die Unternehmerin oder der Unternehmer kann in diesem Fall einen Vertrag auch

§ 12 Abs. 5 WBG

dann kündigen, wenn ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihr bzw. ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist. Das Kündigungsrecht kann nur **unverzüglich** nach Kenntnis von der Kündigung des anderen Vertrages ausgeübt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kündigung des anderen Vertrages durch das Unternehmen selbst, eine andere oder einen anderen Unternehmer oder durch die Verbraucherin bzw. den Verbraucher erfolgt ist.

IV.2.2.1. Einstellung oder Veränderung des Betriebes

Das Gesetz räumt der Unternehmerin oder dem Unternehmer in § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 WBG ein Kündigungsrecht ein bei

12 Abs. 1 S. 3 Nr. 1
WBG §

- einer Einstellung des Betriebes,
- wesentlicher Einschränkung des Betriebes oder
- einer Änderung der Art des Betriebes.

Die **Einstellung** des Betriebes meint die vollständige Beendigung der unternehmerischen Tätigkeit.

Eine wesentliche **Einschränkung** kann z. B. in einer Verringerung der räumlichen Kapazitäten oder des Leistungsangebotes zu



sehen sein. Wenn z. B. die Station für Wachkomapatientinnen und -patienten geschlossen wird oder wenn Gebäudeteile, in denen die Wohnräume liegen, aus bauordnungsrechtlichen Gründen abgerissen werden müssen, kann von einer wesentlichen Betriebseinschränkung gesprochen werden. Die Einschränkung muss von Dauer und nicht nur geringfügig sein.

Ein Betrieb wird in seiner Art **verändert**, wenn die Tätigkeitsfelder wechseln. Die Betriebsveränderung muss von erheblichem Umfang und auf Dauer angelegt sein. Dies wäre z. B. dann der Fall, wenn eine Einrichtung des betreuten Wohnens in ein Pflegeheim umgewandelt würde.

Die aufgezeigten Veränderungen berechtigen aber nur dann zu einer Kündigung, wenn mit einer Vertragsfortsetzung eine **unzumutbare Härte** für die Unternehmerin oder den Unternehmer verbunden wäre. Eine solche unzumutbare Härte liegt beispielsweise vor, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer den Betrieb auf Dauer nur unwirtschaftlich weiterführen könnte. Allerdings sind bei der Frage, ob eine „unzumutbare Härte“ vorliegt, auch die Verbraucherinnen- und Verbraucherinteressen, insbesondere deren Schutzbedürfnis zu berücksichtigen. Nach der Gesetzesbegründung ist eine

Kündigung durch die Unternehmerin oder den Unternehmer nur zulässig, wenn bei **Abwägung der Interessen** der Vertragsparteien eine weitere Bindung der Unter-



nehmerin oder des Unternehmers an den Vertrag unter keinem Gesichtspunkt mehr gerechtfertigt wäre.

Bei einer Betriebsveränderung kann die Unternehmerin oder der Unternehmer die Kündigung des Vertrages **bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des nächsten Monats** aussprechen, vgl. § 12 Absatz 4 Satz 2 WBGV. Zu beachten ist, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag schriftlich und mit Begründung **zugegangen** sein muss. Somit haben die Verbraucherinnen und Verbraucher fast zwei Monate Zeit, sich auf die veränderte Situation einzustellen.

12 Abs. 4 S. 2
WBGV §

Beispiel

Frau W. wohnt in einer kleinen privat geführten Einrichtung. Diese ist bereits aufgrund ihrer geringen Kapazitäten unwirtschaftlich im Vergleich zu großen Häusern. Zusätzlich haben Fehler der Geschäftsführung zu einer Zahlungsunfähigkeit geführt, so dass die Einrichtung schließen muss. Frau W. erhält am 02.11. eine schriftliche Kündigung mit Erläuterungen zum 31.12. des Jahres.

IV.2.2.2. Keine fachgerechten Pflege- oder Betreuungsleistungen

Ein weiterer „wichtiger Grund“ für eine Kündigung liegt gemäß § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 a) vor, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer die fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung für die Verbraucherin

12 Abs. 1 S. 3 Nr. 2a
WBGV §

oder den Verbraucher nicht mehr erbringen kann, weil diese sein **verändertes Angebot nicht annehmen**.

Dieser Kündigungsgrund korrespondiert mit der in § 8 WBGV

§

8

WBGV

Hat die Verbraucherin bzw. der Verbraucher einen veränderten Hilfebedarf, muss die Unternehmerin

oder der Unternehmer die Anpassung ihrer/seiner Leistungen entsprechend anbieten. Lehnt die Verbraucherin oder der Verbraucher diese angebotene Anpassung aber ab, so dass der Unternehmerin oder dem Unternehmer eine fachgerechte Pflege und/oder Betreuung nicht (mehr) möglich ist, liegt ein **wichtiger Grund** vor.

Die Veränderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs muss

- auf Dauer zu erwarten sein,
- nach Vertragsschluss aufgetreten sein und
- eine fachgerechte Versorgung (zumindest in der bisherigen Weise) nicht möglich sein.

Beispiel

Herr Z. ist dement, was bereits bei Einzug in die Einrichtung aus diversen Arztbriefen bekannt war. Mittlerweile hat sich sein Gesundheitszustand dem Krankheitsbild entsprechend verschlechtert. Konnte er z. B. bei Einzug noch selbstständig essen und sich zumindest mit Unterstützung noch selbst waschen, ist dies nun nicht mehr möglich. Er wird zunehmend vollumfänglich pflegebedürftig. Die Unternehmerin möchte

Herrn Z. gerne in einem anderen Heim unterbringen, da ihre Einrichtung nur auf selbstständige Demente ausgelegt sei. Eine Kündigung ist hier nicht möglich, da der Krankheitsverlauf nicht unüblich ist und bereits bei Vertragsschluss zumindest in Erwägung gezogen werden musste. Die Unternehmerin hat Herrn Z. daher eine Vertragsanpassung anzubieten. Nimmt er bzw. seine Betreuerin für ihn nicht an, muss geprüft werden, ob gekündigt werden kann.

Allerdings berechtigt die Verweigerung der Leistungsanpassung nur dann zur Kündigung, wenn durch die Ablehnung ein Festhalten am Vertrag für den Unternehmer **nicht zumutbar** ist. Von einer Unzumutbarkeit



ist auszugehen, wenn bei einer **umfassenden Interessenabwägung** ein überwiegendes Interesse der Unternehmerin oder des Unternehmers an der Auflösung des Vertragsverhältnisses besteht. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer Verpflichtungen oder Fürsorgepflichten gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern nicht mehr einhalten kann.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, darf gemäß § 12 Absatz 2 WBG die Kündigung jedoch nur ausgesprochen werden, wenn

**12 Abs. 2
WBG** §

- der Verbraucherin oder dem Verbraucher zuvor ein **erneutes Angebot** zur Anpassung der Leistung unterbreitet wurde,

- verbunden mit einer angemessenen **Frist zur Annahme** des Angebots und
- einem **Hinweis** auf die beabsichtigte Kündigung.

Bei diesem neuen Angebot reicht es, wenn Bezug auf das bereits ausgesprochene Angebot genommen wird. Allerdings muss für die Verbraucherinnen und Verbraucher deutlich werden, dass das ursprüngliche Angebot auf Vertragsanpassung erneuert werden soll und so eine letzte Chance zur Leistungsanpassung besteht.

Das Gesetz selbst sagt nicht, was als angemessene Frist anzusehen ist. Die „**Angemessenheit**“ bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Eine angemessene Frist dürfte aber mindestens eine Woche betragen, damit man Zeit zum Abwägen hat. Die Entscheidung der Verbraucherin oder des Verbrauchers muss der Unternehmerin oder dem Unternehmer bis zu dem in der Frist genannten Zeitpunkt vorliegen.

Nach erfolglosem Ablauf der Annahmefrist kann die Kündigung **fristlos** erfolgen. Nimmt die Verbraucherin oder der Verbraucher das Angebot an, entfällt der Kündigungsgrund.

§

8

WBVG

Auch bei dem erneuten Leistungsangebot und der angekündigten Kündigung haben die Verbraucherinnen und Verbraucher die Möglichkeit – wie in § 8 WBVG geregelt – das Angebot ganz oder nur teilweise anzunehmen. Bei einer nur teilweisen Annahme ist zu entscheiden, ob die Unternehmerin oder der Unternehmer unter Berücksichtigung der nur teilweisen Leistungsanpassung ihre bzw. seine vertraglichen Verpflichtungen in ausreichendem Maße erfüllen kann. Es ist also zu prüfen, ob durch den

Umfang, in dem die Verbraucherin oder der Verbraucher das Anpassungsangebot annimmt, für die Unternehmerin oder den Unternehmer eine Unzumutbarkeit, an dem Vertrag festzuhalten, begründet wird. Nur wenn dies zu bejahen ist, besteht (weiterhin) ein Kündigungsgrund.

IV.2.2.3. Ausschluss der Leistungsanpassung vor Vertragsbeginn

Bereits bei Abschluss des Wohn- und Betreuungsvertrags kann nach § 8 Absatz 4 WBG vereinbart werden, dass in bestimmten Fällen die Pflicht der Unternehmerin oder des Unternehmers zur Leistungsanpassung ausgeschlossen wird. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die Unternehmerin oder

der Unternehmer Bewohnerinnen und Bewohner, die beatmet werden müssen, nicht versorgen kann, weil sie/er nicht die erforderliche Ausstattung und das Personal dafür hat. Da es der Unternehmerin oder dem Unternehmer nicht zugemutet werden kann, für einzelne Personen extra Personal einzustellen oder kostenintensive Geräte zu stellen, kann in einem solchen Fall ein Kündigungsrecht seitens der Unternehmerin oder des Unternehmers nach

→ s. Kap. I.3.3.2.

§ 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 b) WBG gegeben sein.

12 Abs. 1 S. 3 Nr. 2b
WBG



Voraussetzung ist, dass

- bereits bei Vertragsschluss eine Leistungsanpassung in einer gesonderten **Vereinbarung** ausgeschlossen wurde,

- der in dem vereinbarten Anpassungsausschluss konkret benannte **Zustand eingetreten** und
- eine **fachgerechte Versorgung** nicht mehr möglich ist.

Das Festhalten an dem Vertrag muss für den Unternehmer zusätzlich **unzumutbar** sein, um eine Kündigung zu rechtfertigen.

Beispiel

Frau A. ist pflegebedürftig und seit Jahren starke Raucherin. Bei Einzug in ihre Pflege-WG wurde in dem Vertrag ein Anpassungsausschluss vereinbart. In diesem ist u.a. auch dargestellt, dass eine Dauerbeatmung nicht gewährleistet und der Vertrag aus diesem Grund gekündigt werden kann, wenn eine Notwendigkeit zur Beatmung besteht. Bedauerlicherweise wurde bei Frau A. fünf Jahre später die Lungenkrankheit COPD festgestellt. Aufgrund ihrer Atemprobleme wird sie künftig beatmet werden müssen, was die Einrichtung spätestens bei einer Dauerbeatmung nicht mehr leisten können wird. Es besteht dann ein Kündigungsrecht.

IV.2.2.4. Pflichtverletzung durch die Verbraucherin oder den Verbraucher



Wenn zwei Vertragspartnerinnen oder Vertragspartner einen gegenseitigen Vertrag schließen, sind nicht nur die darin vereinbarten Rechte und Pflichten verbindlich, sondern es gibt auch zahlreiche, eventuell nicht ausdrücklich geregelte Nebenpflichten. Dazu

gehört z. B. eine Sorgfaltspflicht im Umgang mit den überlassenen Räumlichkeiten, die Einhaltung der Hausordnung, der angemessene Umgang mit Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern sowie Personal, strafbare Handlungen gegenüber Dritten etc. Verstößt eine Verbraucherin oder ein Verbraucher gegen diese vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich, dass der Unternehmerin oder dem Unternehmer deshalb die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, besteht nach § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 3 WBG ein Kündigungsrecht.

12 Abs. 1 S. 3 Nr. 3
WBG §

Voraussetzung ist allerdings,

- dass vertragliche Pflichten gegeben sind, die
- **gröblich verletzt** wurden und dies
- **schuldhaft** erfolgt ist.

Die Pflichtverletzung muss als **schwerwiegend und/oder nachhaltig** beurteilt werden können, um einen Kündigungsgrund zu rechtfertigen.

Zusätzlich muss man den Verbraucherinnen und Verbrauchern ein **Verschulden** vorwerfen können. Verschulden bedeutet, dass jemand vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt oder ein gebotenes Handeln unterlassen hat. Personen, die krankheitsbedingt nicht (mehr) eigenverantwortlich handeln und das Unrecht ihres Tuns nicht begreifen können, handeln in der Regel nicht schuldhaft; sie können für ihr Tun nicht verantwortlich gemacht werden.

Auch hier gilt die Schranke der **Zumutbarkeit** der Vertragsfortsetzung. Der Unternehmerin oder dem Unternehmer darf aufgrund

der schuldhaft begangenen gröblichen Pflichtverletzung eine Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden. Liegt zwischen der gröblichen Pflichtverletzung und der Kündigung ein längerer Zeitraum, so spricht das in der Regel dafür, dass die Vertragsfortsetzung nicht unzumutbar ist, so dass die Unternehmerin oder der Unternehmer nicht zu einer Kündigung berechtigt ist.

Beispiel

Herr B. lebt in einer Einrichtung, hat keine Angehörigen und ist angesichts seiner Pflegebedürftigkeit zunehmend frustriert. Dies äußert sich durch wiederholte, teilweise massive Beanstandungen hinsichtlich jeglicher Angebote. Als es wiederholt dazu kommt, dass er sein Essen wegen angeblicher Ungeießbarkeit an die Wand wirft, kündigt ihm der Unternehmer.

Frau C. lebt in derselben Einrichtung, ist aber attestiert dement. Von einem unbändigen Bewegungsdrang angetrieben, hastet sie immer wieder durch die Gänge und rennt dabei auch immer wieder Mitbewohnerinnen und Mitbewohner um, die mitunter auch stürzen. Spricht man sie darauf an, versteht sie das Problem nicht. Da sie nicht schuldhaft handelt, kann man keine Kündigung auf eine Pflichtverletzung begründen. Es könnte aber sein, dass eine Kündigungsmöglichkeit nach § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 b) besteht, weil sie sich fremdgefährdend verhält und eine Versorgung in diesem Fall ausgeschlossen wurde.



12 Abs. 4 WBVG

Die Kündigung kann in Fällen schuldhaft verursachter gröblicher Pflichtverletzung nach § 12 Absatz 4 WBVG **fristlos** erfolgen und muss **schriftlich** erklärt und begründet werden.

Achtung!

Bevollmächtigte, Betreuerinnen und Betreuer sind in ihrer Eigenschaft als Vertreterinnen und Vertreter der Verbraucherinnen und Verbraucher juristisch betrachtet deren



Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB die Vertragspflichten betreffend. Kommt es nun dazu, dass diese Vertreterinnen und Vertreter Vertragspflichten gröblich schuldhaft verletzen, kann der Vertrag der Verbraucherin oder des Verbrauchers deswegen gekündigt werden. Ihre Pflichtverletzung wird den Verbraucherinnen und Verbrauchern entsprechend zugerechnet. Man sollte demnach als bevollmächtigte Person, Betreuerin oder Betreuer auch bei berechtigten Beanstandungen einen angemessenen Ton wahren und sich in der Einrichtung angemessen verhalten, ohne auf die gegebenen Beschwerdemöglichkeiten verzichten zu müssen.

Beispiel

Herr D. ist inkontinent. Seine Vorlagen müssen sehr regelmäßig gewechselt werden, weil er zu starken Hautausschlägen neigt. Seine bevollmächtigte Tochter stellt immer wieder fest, dass er sehr lange in seiner nassen Vorlage liegt. Daher „rastet“ sie nachvollziehbar aus, als es wieder einmal zu einer schmerzhaften Hautreaktion bei ihrem Vater kommt, weil die Haut zu lange mit Urin in Berührung war. Sie schreit die Pflege-

kraft an, so dass diese sehr verstört ist. Da dies bereits schon einmal vorgekommen ist, kündigt die Unternehmerin mit dem Hinweis, ihr Personal habe wegen der Bevollmächtigten Angst, Herrn D. zu versorgen. Je nach Vorgeschichte und Sachverhalt im Einzelfall kann die Kündigung berechtigt sein.

IV.2.2.5. Zahlungsverzug der Verbraucherin oder des Verbrauchers

Nach § 7 Absatz 2 WBG ist es die Hauptleistungspflicht der Verbraucherin oder des Verbrauchers, das vereinbarte Entgelt für die Leistungen der Unternehmerin oder des Unternehmers zu bezahlen. Ein „wichtiger Grund“, der zur Kündigung berechtigt, liegt daher nach § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 4 WBG auch bei Zahlungsverzug vor. → s. Kap. II.1.2.



12 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 WBG

Hier unterscheidet das Gesetz **zwei Fälle**:

- 1 Die Verbraucherin oder der Verbraucher ist für
 - zwei aufeinanderfolgende Termine (in der Regel über zwei Monate)
 - mit der Entrichtung des Entgelts
 - oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im Rückstand.

2 Die Verbraucherin oder der Verbraucher ist mit Zahlungsverpflichtungen

- über mehr als zwei Zahlungstermine (in der Regel über mehr als zwei Monate)
- mit einem Betrag im Rückstand,
- der das Zweifache des Monatsentgelts erreicht.

In beiden Fällen muss nach § 12 Absatz 3 Satz 1 WBVG vor dem Ausspruch einer Kündigung ein **Hinweis** auf eine drohende Kündigung erfolgen und es muss der Verbraucherin oder dem Verbraucher eine **angemessene Frist zum Ausgleich** der Zahlungsrückstände gesetzt werden. Die Angemessenheit der Frist bestimmt sich nach dem Einzelfall.

12 Abs. 3 S. 1
WBVG §

Bezieht sich der Zahlungsrückstand (auch) auf das Entgelt für die Überlassung des Wohnraums (Mietanteil), **entfällt** das Kündigungsrecht nach § 12 Absatz 3 Satz 2 WBVG,

12 Abs. 3 S. 2
WBVG §

wenn diese Rückstände vorher **ausgeglichen** werden. Die Verbraucherin oder der Verbraucher können also die Kündigung durch Zahlung abwenden.

Kündigt eine Unternehmerin oder ein Unternehmer wegen Zahlungsverzugs und zieht die Verbraucherin oder der Verbraucher nicht aus, muss die Unternehmerin oder der Unternehmer auf **Räumung klagen**. Erfolgt eine

20.78	633.31
256.47	587.86
13.98	568.52
45.45	547.19
19.34	491.44
21.33	411.29
55.75	360.62
80.15	269.78
50.67	258.79
90.84	228.64
10.99	171.97
30.15	161.98
56.67	131.03
9.99	124.04
30.95	103.37
6.99	97.38
20.67	74.62
5.99	33.77
22.76	-7.11
40.85	-21.1
40.88	-91.55
13.99	*****



12 Abs. 3 S. 3 WBGV

Zahlung der Rückstände innerhalb von **zwei Monaten** nach Zustellung der Räumungsklage, so wird die Kündigung nach § 12 Absatz 3 Satz 3 WBGV unwirksam. Demnach ist auch hier ein Abwenden des Verlustes des Versorgungsplatzes noch möglich.

Entsprechendes gilt, wenn eine **öffentliche Stelle** wie z. B. das Sozialamt die Zahlungsverpflichtung übernimmt. Die öffentliche Stelle muss sich in diesem Fall gegenüber der Unternehmerin oder dem Unternehmer zur Übernahme des gesamten Rückstandes verpflichten. Als Verbraucherin oder Verbraucher ist man also mehrfach geschützt, wenn es darum geht, Zeit für den Ausgleich der Entgeltrückstände zu gewähren.

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann

- fristlos erfolgen. Sie muss stets
- schriftlich erklärt und
- begründet werden.

Hat die Verbraucherin oder der Verbraucher **mehrere Verträge** geschlossen, so sind die Vorschriften auf jeden Vertrag einzeln anwendbar.

IV.2.3. Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten



13 WBGV

Eine Kündigung des Wohn- und Betreuungsvertrages durch die Unternehmerin oder den Unternehmer hat erhebliche Auswirkungen für die Verbraucherinnen und Verbraucher, die von der Versorgung abhängen.

gig sind. Für den Fall einer Kündigung aus den vorher benannten Gründen sieht das WBVG daher in § 13 WBVG Entlastungen für die Verbraucherinnen und Verbraucher vor. So erhalten sie z. B. in bestimmten Fällen bei der **Suche** nach anderen geeigneten Unterkunfts- und Versorgungsangeboten Unterstützung sowie eine **Übernahme der Umzugskosten**. Das WBVG stellt hierbei darauf ab, in wessen **Verantwortungsbereich** der Kündigungsgrund gefallen ist.



Hat die Verbraucherin oder der Verbraucher den Vertrag aus wichtigem, **vom Unternehmer zu vertretenden Grund** fristlos gekündigt, weil die Einhaltung der einmonatigen Kündigungsfrist nicht zuzumuten war, ist die Unternehmerin oder der Unternehmer nach § 13 Absatz 1 WBVG auf Verlangen der Verbraucherin oder des Verbrauchers hin

13 Abs. 1
WBVG §

- zum Nachweis eines angemessenen **Leistungersatzes** zu zumutbaren Bedingungen verpflichtet.
- Darüber hinaus muss die Unternehmerin oder der Unternehmer die **Umzugskosten** in angemessenem Umfang übernehmen, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum gekündigt wird.

Angemessen ist ein Leistungsersatz, wenn das Ersatzangebot nach Art und Umfang vergleichbar ist. Angemessener Leistungsersatz bedeutet in diesem Sinne eine andere adäquate Unterbringung in einer vergleichbaren Einrichtung. Zumutbare Bedingungen liegen vor, wenn der Preis und bei Wohnraum auch die Lage mit dem alten Angebot vergleichbar sind.

Von der Unternehmerin oder dem Unternehmer kann nur der Nachweis des Leistungsersatzes verlangt werden, nicht aber darüber hinaus auch Anstrengungen zum Abschluss des neuen Vertrages. **Nachweis** bedeutet daher lediglich, dass ein anderer Platz angeboten wird. Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat damit ihrer/seiner Pflicht aber Genüge getan. Ob die Verbraucherin oder der Verbraucher diesen dann nehmen möchte, ist ihr bzw. ihm überlassen. Entschließen die Verbraucherinnen und Verbraucher sich selbst zur Suche nach Alternativen und verlangen daher keinen Nachweis eines Leistungsersatzes von der Unternehmerin oder dem Unternehmer, müssen diese einer solchen Pflicht auch nicht nachkommen.

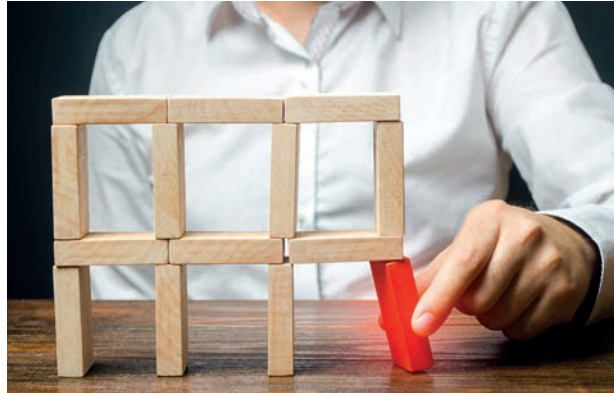
Ferner können die Verbraucherinnen und Verbraucher die Erstattung der Kosten für einen erforderlichen Umzug in einem **angemessenen Umfang** verlangen. Die angemessenen **Umzugskosten** sind die Kosten, die für einen Umzug in räumlicher Nähe bei einem typischen Umfang des Hausstandes anfallen. Ob die Kosten angemessen sind, bestimmt sich nach dem tatsächlichen Aufwand, insbesondere danach, ob durch die Entfernung zum neuen Wohnquartier nicht unzumutbar höhere Kosten entstehen. Ein möglicher Anspruch auf Vermitt-



**115 Abs. 4
SGB XI**

lung einer anderen Wohn- und Pflegemöglichkeit bei schwerwiegenden Mängeln bei der Versorgung in einem Pflegeheim nach dem Pflegeversicherungsgesetz gemäß § 115 Absatz 4 SGB XI bleibt daneben bestehen.

Den Nachweis eines angemessenen Leistungsersatzes und die Erstattung der Umzugskosten können die Verbraucherinnen und Verbraucher von der Unternehmerin oder dem Unternehmer aber nur **verlangen**, wenn sie bzw. er den Kündigungsgrund



auch zu **vertreten** hat. Das setzt voraus, dass die Unternehmerin oder den Unternehmer ein **Verschulden** trifft. Verschulden setzt Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Im Falle einer schwerwiegenden Vertragsverletzung durch die Unternehmerin oder den Unternehmer ist in der Regel ein Verschulden anzunehmen. Dieses Verschulden des Unternehmens müssen die Verbraucherinnen und Verbraucher im Streitfall nachweisen.

Beispiel

Frau E. kann aufgrund ihrer Arthritis in den Händen keine Gläser und Tassen mehr halten oder sich selbst Getränke nehmen und einschenken. Sie ist daher darauf angewiesen, dass ihr jemand beim Trinken behilflich ist. Da sie zusätzlich kognitiv eingeschränkt ist, vergisst sie das Trinken häufig und auch, Dritte um Unterstützung zu bitten. Ihre Tochter hat bereits mehrfach

bemerkt, dass sie zu wenig trinkt und dies auch immer wieder beanstandet. Mehrfach kam es auch schon zu gesundheitlichen Problemen. Als Frau E. das zweite Mal in einem Jahr ins Krankenhaus kommt und dort eine Exsikkose festgestellt wird, kündigt die Tochter den Vertrag fristlos. Der Unternehmer ist in diesem Fall auf Verlangen dazu verpflichtet, einen Leistungsersatz nachzuweisen und Umzugskosten zu übernehmen.

Ein entsprechender Anspruch auf Nachweis eines angemessenen Leistungsersatzes sowie Ersatz der Umzugskosten



13 Abs. 2 WBG

besteht gemäß § 13 Absatz 2 WBG auch im folgenden Fall: Die Unternehmerin oder der Unternehmer kündigt den Vertrag, weil sie oder er den

Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in

seiner Art verändert, so dass die Vertragsfortsetzung für sie bzw. ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Den Nachweis eines angemessenen Leistungsersatzes kann man auch dann verlangen, wenn die Unternehmerin oder der Unternehmer bei Vorliegen mehrerer Verträge nur deshalb kündigt, weil ein anderer Vertrag gekündigt wird. Für diesen Fall besteht ein Anspruch auf Ersatz der Umzugskosten nur, wenn der Vertrag über die Nutzung des Wohnraums gekündigt wird.

Beispiel

Unternehmer F. kündigt ein Vertragsverhältnis über Betreuungs- und Pflegeleistungen, weil er seinen Pflegedienst aufgibt. F. hatte sich zusammengetan mit Unternehmer G., der barrierefreien Wohnraum angeboten hat. Der Vertrag über die Anmietung des Wohnraums war zwingend mit dem Vertrag über die Pflege- und Betreuungsleistungen verbunden,

so dass das WBGV Anwendung findet. Unternehmer G. kündigt nach § 12 Absatz 5 Satz 2 WBGV sein Vertragsverhältnis ebenfalls unverzüglich, weil ihm ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist. Die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher können von F. den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes – hier: Pflege- und Betreuung – fordern. Von G. können sie ebenfalls einen angemessenen Leistungersatz – hier: barrierefreien Wohnraum – verlangen.

Auch hier wird mit dieser Regelung berücksichtigt, dass ein Abschluss **mehrerer Verträge** mit einem oder mit mehreren Unternehmerinnen oder Unternehmern möglich ist. Hat ein Verbraucher oder eine Verbraucherin wegen der Kündigung



mehrerer Verträge gegen mehrere Unternehmerinnen und Unternehmer Ansprüche auf Nachweis von angemessenem Leistungersatz oder Erstattung der Umzugskosten, so haften die Unternehmerinnen und Unternehmer ihnen gegenüber als **Gesamtschuldner**. Damit haben die Verbraucherinnen und Verbraucher nach § 13 Absatz 4 WBGV die Möglichkeit zu entscheiden, ob sie die Ansprüche insgesamt bei nur

13 Abs. 4
WBGV §

einer Unternehmerin oder einem Unternehmer geltend machen wollen oder aber getrennt bei den jeweiligen Unternehmerinnen und Unternehmern. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher ein „**Leistungspaket**“ eingekauft haben und die Verflechtung der Verträge in einer Kündigungssituation nicht zu ihren Lasten gehen soll. Der Vorteil besteht darin, dass sie sich mit ihren Ansprüchen jeweils an die oder den „richtigen“ Vertragspartner bzw. Vertragspartnerin wenden müssen, sondern sich die für sie „beste Ansprechperson“ aussuchen können. Als Gesamtschuldner müssen die verpflichteten Unternehmerinnen und Unternehmer den Ausgleich untereinander selbst regeln.

Die Verbraucherinnen und Verbraucher haben den Anspruch auf Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes gemäß



**13 Abs. 3
WBVG**

§ 13 Absatz 3 WBVG bereits **vor** ihrer Erklärung der fristlosen Kündigung. So soll gewährleistet werden, dass sie ohne Angst vor persönlichen und wirtschaftlichen Nachteilen gesetzliche Rechte in

Anspruch nehmen können und die Folgen der Vertragsbeendigung von der Verursacherin oder dem Verursacher getragen werden.

V. Hilfreiche Links und Adressen

Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch

betreffend Höhe des Entgeltes (§ 7 WBG), Minderung (§ 10 WBG) und Sicherheitsleistung (§ 14 WBG).

www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbix/1.html

Schlichtungsbroschüre des BIVA-Pflegeschatzbundes

„Konflikte im Heim? Verbraucherschlichtung als Chance.“

Broschüre und Online-Angebot unter

www.biva.de/streitschlichtung-im-heim/

Universalschlichtungsstelle des Bundes

Zentrum für Schlichtung e. V.

Straßburger Straße 8 | 77694 Kehl am Rhein

www.verbraucher-schlichter.de/

Landesrahmenvertrag NRW

Rahmenvertrag gemäß § 75 Abs. 1 SGB XI zur Kurzzeitpflege und vollstationären Pflege als PDF:

www.biva.de/dokumente/gesetze/Landesrahmenvertrag-VS-NRW.pdf

BGH-Urteil von 2016 zur Zustimmung des Verbrauchers bei Entgelterhöhung (AZ III ZR 279/15)

www.biva.de/bgh-veraenderungen-des-heimentgelts-zustimmungspflichtig/

„Frankfurter“ Tabelle bei Reisemängeln

NJW 1994, S. 1639; online z. B. unter:

www.tabelle.info/frankfurter_tabelle.html



VI. Gesetzestexte

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319)

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 30.11.2019 | 1948 Das Gesetz wurde als Art. 1 des G v. 29.7.2009 | 2319 vom Bundestag beschlossen. Es tritt gem. Art. 3 Satz 1 dieses G am 1.10.2009 in Kraft

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Unerheblich ist, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Das Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.

(2) Dieses Gesetz ist entsprechend anzuwenden, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und

1. der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist,
2. der Verbraucher an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann oder
3. der Unternehmer den Abschluss des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht.

Dies gilt auch, wenn in den Fällen des Satzes 1 die Leistungen von verschiedenen Unternehmern geschuldet werden, es sei denn, diese sind nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden auf Verträge über

1. Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen im Sinne des § 107 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch,
2. Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke,
3. Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
4. Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden.

§ 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss

(1) Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform und in leicht verständlicher Sprache über sein allgemeines Leistungsangebot und über den wesentlichen Inhalt seiner für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen zu informieren.

(2) Zur Information des Unternehmers über sein allgemeines Leistungsangebot gehört die Darstellung

1. der Ausstattung und Lage des Gebäudes, in dem sich der Wohnraum befindet, sowie der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen, zu denen der Verbraucher Zugang hat, und gegebenenfalls ihrer Nutzungsbedingungen,
2. der darin enthaltenen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang,
3. der Ergebnisse der Qualitätsprüfungen, soweit sie nach § 115 Absatz 1a Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch oder nach landesrechtlichen Vorschriften zu veröffentlichen sind.

(3) Zur Information über die für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen gehört die Darstellung

1. des Wohnraums, der Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls der Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie der einzelnen weiteren Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang,
2. des den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegenden Leistungskonzepts,
3. der für die in Nummer 1 benannten Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, der nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch

- gesondert berechenbaren Investitionskosten sowie des Gesamtentgelts,
4. der Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen,
 5. des Umfangs und der Folgen eines Ausschlusses der Angebotspflicht nach § 8 Absatz 4, wenn ein solcher Ausschluss vereinbart werden soll.

Die Darstellung nach Satz 1 Nummer 5 muss in hervorgehobener Form erfolgen.

(4) Erfüllt der Unternehmer seine Informationspflichten nach den Absätzen 1 bis 3 nicht, ist § 6 Absatz 2 Satz 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Weitergehende zivilrechtliche Ansprüche des Verbrauchers bleiben unberührt.

(5) Die sich aus anderen Gesetzen ergebenden Informationspflichten bleiben unberührt.

§ 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer

(1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vereinbarung einer Befristung ist zulässig, wenn die Befristung den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht. Ist die vereinbarte Befristung nach Satz 2 unzulässig, gilt der Vertrag für unbestimmte Zeit, sofern nicht der Verbraucher seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer dem Unternehmer erklärt.

(2) War der Verbraucher bei Abschluss des Vertrags geschäftsunfähig, so hängt die Wirksamkeit des Vertrags von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. § 108 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden. In Ansehung einer bereits bewirkten Leistung und deren Gegenleistung gilt der Vertrag als wirksam geschlossen. Solange der Vertrag nicht wirksam geschlossen worden ist, kann der Unternehmer das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund für gelöst erklären; die §§ 12 und 13 Absatz 2 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Unternehmer. Die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers bleiben wirksam. Eine Fortgeltung des Vertrags kann für die Überlassung des Wohnraums gegen Fortzahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile vereinbart werden, soweit ein Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers nicht überschritten wird. In diesen Fällen ermäßigt sich das geschuldete Entgelt um den Wert der ersparten Aufwendungen des Unternehmers.

§ 5 Wechsel der Vertragsparteien

(1) Mit Personen, die mit dem Verbraucher einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen und nicht Vertragspartner des Unternehmers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums sind, wird das Vertragsverhältnis beim Tod des Verbrauchers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums gegen Zahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach dem Sterbetag des Verbrauchers fortgesetzt. Erklären Personen, mit denen das Vertragsverhältnis fortgesetzt wurde, innerhalb von vier Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers dem Unternehmer, dass sie das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als nicht erfolgt. Ist das Vertragsverhältnis mit mehreren Personen fortgesetzt worden, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(2) Wird der überlassene Wohnraum nach Beginn des Vertragsverhältnisses von dem Unternehmer an einen Dritten veräußert, gelten für die Rechte und Pflichten des Erwerbers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums die §§ 566 bis 567b des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 6 Schriftform und Vertragsinhalt

(1) Der Vertrag ist schriftlich abzuschließen. Der Abschluss des Vertrags in elektronischer Form ist ausgeschlossen. Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrags auszuhändigen.

(2) Wird der Vertrag nicht in schriftlicher Form geschlossen, sind zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen unwirksam, auch wenn sie durch andere Vorschriften dieses Gesetzes zugelassen werden; im Übrigen bleibt der Vertrag wirksam. Der Verbraucher kann den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Ist der schriftliche Vertragsschluss im Interesse des Verbrauchers unterblieben, insbesondere weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beim Verbraucher Gründe vorlagen, die ihn an der schriftlichen Abgabe seiner Vertragserklärung hinderten, muss der schriftliche Vertragsschluss unverzüglich nachgeholt werden.

(3) Der Vertrag muss mindestens

1. die Leistungen des Unternehmers nach Art, Inhalt und Umfang einzeln beschreiben,
2. die für diese Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, getrennt nach

Überlassung des Wohnraums, Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie den einzelnen weiteren Leistungen, die nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch gesondert berechenbaren Investitionskosten und das Gesamtentgelt angeben,

3. die Informationen des Unternehmers nach § 3 als Vertragsgrundlage benennen und mögliche Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen gesondert kenntlich machen,
4. die Informationen nach § 36 Absatz 1 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes vom 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254) geben; dies gilt auch, wenn der Unternehmer keine Webseite unterhält oder keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen verwendet.

§ 7 Leistungspflichten

(1) Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten sowie die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen.

(2) Der Verbraucher hat das vereinbarte Entgelt zu zahlen, soweit dieses insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. In Verträgen mit Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, gilt die aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Teils 2 Kapitel 8 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts für diese Leistungen als vereinbart und angemessen.

(3) Der Unternehmer hat das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für die Verbraucher nach einheitlichen Grundsätzen zu bemessen. Eine Differenzierung ist zulässig, soweit eine öffentliche Förderung von betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen nur für einen Teil der Einrichtung erfolgt ist. Sie ist auch insofern zulässig, als Vergütungsvereinbarungen nach dem Zehnten

Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch über Investitionsbeträge oder gesondert berechenbare Investitionskosten getroffen worden sind.

(4) Werden Leistungen unmittelbar zu Lasten eines Sozialleistungsträgers erbracht, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher unverzüglich schriftlich unter Mitteilung des Kostenanteils hierauf hinzuweisen.

(5) Soweit der Verbraucher länger als drei Tage abwesend ist, muss sich der Unternehmer den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen auf seinen Entgeltanspruch anrechnen lassen. Im Vertrag kann eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrags vereinbart werden. In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, ergibt sich die Höhe des Anrechnungsbetrags aus den in § 87a Absatz 1 Satz 7 des Elften Buches Sozialgesetzbuch genannten Vereinbarungen.

§ 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs

(1) Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf des Verbrauchers, muss der Unternehmer eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten. Der Verbraucher kann das Angebot auch teilweise annehmen. Die Leistungspflicht des Unternehmers und das vom Verbraucher zu zahlende angemessene Entgelt erhöhen oder verringern sich in dem Umfang, in dem der Verbraucher das Angebot angenommen hat.

(2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, ist der Unternehmer berechtigt, bei einer Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs des Verbrauchers den Vertrag nach Maßgabe des Absatzes 1 Satz 3 durch einseitige Erklärung anzupassen. Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Unternehmer hat das Angebot zur Anpassung des Vertrags dem Verbraucher durch Gegenüberstellung der bisherigen und der angebotenen Leistungen sowie der dafür jeweils zu entrichtenden Entgelte schriftlich darzustellen und zu begründen.

(4) Der Unternehmer kann die Pflicht, eine Anpassung anzubieten, durch gesonderte Vereinbarung mit dem Verbraucher bei Vertragsschluss ganz oder teilweise ausschließen. Der Ausschluss ist nur wirksam, soweit der Unternehmer unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde gelegten

Leistungskonzepts daran ein berechtigtes Interesse hat und dieses in der Vereinbarung begründet. Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind besonders zu berücksichtigen. Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen.

§ 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage

(1) Der Unternehmer kann eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert. Neben dem erhöhten Entgelt muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein. Satz 2 gilt nicht für die in § 7 Absatz 2 Satz 2 bis 4 genannten Fälle. Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen sind nur zulässig, soweit sie nach der Art des Betriebs notwendig sind und nicht durch öffentliche Förderung gedeckt werden.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. In der Begründung muss er unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benennen, für die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben, und die bisherigen Entgeltbestandteile den vorgesehenen neuen Entgeltbestandteilen gegenüberstellen. Der Verbraucher schuldet das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens. Der Verbraucher muss rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.

§ 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung

(1) Erbringt der Unternehmer die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie nicht unerhebliche Mängel auf, kann der Verbraucher unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche bis zu sechs Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.

(2) Zeigt sich während der Vertragsdauer ein Mangel des Wohnraums oder wird eine Maßnahme zum Schutz des Wohnraums gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Verbraucher dies dem Unternehmer unverzüglich anzuzeigen.

(3) Soweit der Unternehmer infolge einer schuldhaften Unterlassung der Anzeige nach Absatz 2 nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Verbraucher nicht berechtigt, sein Kürzungsrecht nach Absatz 1 geltend zu machen.

(4) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit nach § 115 Absatz 3 des Elften Buches Sozialgesetzbuch wegen desselben Sachverhalts ein Kürzungsbetrag vereinbart oder festgesetzt worden ist.

(5) Bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Sozialhilfe zu. Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils selbst zu; ein überschießender Betrag ist an die Pflegekasse auszuführen. Bei Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Eingliederungshilfe zu.

§ 11 Kündigung durch den Verbraucher

(1) Der Verbraucher kann den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. Bei einer Erhöhung des Entgelts ist eine Kündigung jederzeit zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. In den Fällen des § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 kann der Verbraucher nur alle Verträge einheitlich kündigen. Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung dann gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(2) Innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann der Verbraucher jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Wird dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrags ausgehändigt, kann der Verbraucher auch noch bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Aushändigung kündigen.

(3) Der Verbraucher kann den Vertrag aus wichtigem Grund jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.

(4) Die Absätze 2 und 3 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. Kann der Verbraucher hiernach einen Ver-

trag kündigen, ist er auch zur Kündigung der anderen Verträge berechtigt. Er hat dann die Kündigung einheitlich für alle Verträge und zu demselben Zeitpunkt zu erklären. Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(5) Kündigt der Unternehmer in den Fällen des § 1 Absatz 2 einen Vertrag, kann der Verbraucher zu demselben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. Die Kündigung muss unverzüglich nach Zugang der Kündigungserklärung des Unternehmers erfolgen. Absatz 4 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

§ 12 Kündigung durch den Unternehmer

(1) Der Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. der Unternehmer den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrags für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
2. der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil
 - a) der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Anpassung der Leistungen nach § 8 Absatz 1 nicht annimmt oder
 - b) der Unternehmer eine Anpassung der Leistungen aufgrund eines Ausschlusses nach § 8 Absatz 4 nicht anbietetund dem Unternehmer deshalb ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist,
3. der Verbraucher seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann, oder
4. der Verbraucher
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Entgelts in Höhe eines

Betrags in Verzug gekommen ist, der das Entgelt für zwei Monate erreicht.

Eine Kündigung des Vertrags zum Zwecke der Erhöhung des Entgelts ist ausgeschlossen.

(2) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher gegenüber sein Angebot nach § 8 Absatz 1 Satz 1 unter Bestimmung einer angemessenen Annahmefrist und unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erneuert hat und der Kündigungsgrund durch eine Annahme des Verbrauchers im Sinne des § 8 Absatz 1 Satz 2 nicht entfallen ist.

(3) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. Ist der Verbraucher in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 mit der Entrichtung des Entgelts für die Überlassung von Wohnraum in Rückstand geraten, ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Unternehmer vorher befriedigt wird. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Unternehmer bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Entgelts befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 bis 4 kann der Unternehmer den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Im Übrigen ist eine Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. Der Unternehmer kann in den Fällen des § 1 Absatz 2 einen Vertrag auch dann kündigen, wenn ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist. Er kann sein Kündigungsrecht nur unverzüglich nach Kenntnis von der Kündigung des anderen Vertrags ausüben. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kündigung des anderen Vertrags durch ihn, einen anderen Unternehmer oder durch den Verbraucher erfolgt ist.

§ 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten

(1) Hat der Verbraucher nach § 11 Absatz 3 Satz 1 aufgrund eines vom

Unternehmer zu vertretenden Kündigungsgrundes gekündigt, ist der Unternehmer dem Verbraucher auf dessen Verlangen zum Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und zur Übernahme der Umzugskosten in angemessenem Umfang verpflichtet. § 115 Absatz 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch bleibt unberührt.

(2) Hat der Unternehmer nach § 12 Absatz 1 Satz 1 aus den Gründen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 oder nach § 12 Absatz 5 gekündigt, so hat er dem Verbraucher auf dessen Verlangen einen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen. In den Fällen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 hat der Unternehmer auch die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang zu tragen.

(3) Der Verbraucher kann den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen nach Absatz 1 auch dann verlangen, wenn er noch nicht gekündigt hat.

(4) Wird in den Fällen des § 1 Absatz 2 ein Vertrag gekündigt, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. Der Unternehmer hat die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang nur zu tragen, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum gekündigt wird. Werden mehrere Verträge gekündigt, kann der Verbraucher den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und unter der Voraussetzung des Satzes 2 auch die Übernahme der Umzugskosten von jedem Unternehmer fordern, dessen Vertrag gekündigt ist. Die Unternehmer haften als Gesamtschuldner.

§ 14 Sicherheitsleistungen

(1) Der Unternehmer kann von dem Verbraucher Sicherheiten für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag verlangen, wenn dies im Vertrag vereinbart ist. Die Sicherheiten dürfen das Doppelte des auf einen Monat entfallenden Entgelts nicht übersteigen. Auf Verlangen des Verbrauchers können die Sicherheiten auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft geleistet werden.

(2) In den Fällen des § 1 Absatz 2 gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der Unternehmer von dem Verbraucher für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag nur Sicherheiten verlangen kann, soweit der Vertrag die Überlassung von Wohnraum betrifft.

(3) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so kann diese in drei gleichen monatlichen Teilleistungen erbracht werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig. Der Unternehmer hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen, auch soweit ein höherer Zinssatz erzielt wird, dem Verbraucher zu und erhöhen die Sicherheit.

(4) Von Verbrauchern, die Leistungen nach den §§ 42 und 43 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, oder Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen. Von Verbrauchern, die Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erhalten und in einer besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch leben, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen, wenn das für die Überlassung von Wohnraum geschuldete Entgelt durch Direktzahlung des Sozialhilfeträgers an den Unternehmer geleistet wird. Von Verbrauchern, die Leistungen im Sinne des § 36 Absatz 1 Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, kann der Unternehmer nur für die Erfüllung der die Überlassung von Wohnraum betreffenden Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen.

§ 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen

(1) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den Regelungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch sowie den aufgrund des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. Vereinbarungen, die diesen Regelungen nicht entsprechen, sind unwirksam.

(2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den aufgrund des Teils 2 Kapitel 8 des Neunten Buches Sozialgesetz-

buch getroffenen Regelungen entsprechen. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen

Von den Vorschriften dieses Gesetzes zum Nachteil des Verbrauchers abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

§ 17 Übergangsvorschriften

(1) Auf Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes, die vor dem 1. Oktober 2009 geschlossen worden sind, sind bis zum 30. April 2010 die §§ 5 bis 9 und 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes in ihrer bis zum 30. September 2009 geltenden Fassung anzuwenden. Ab dem 1. Mai 2010 richten sich die Rechte und Pflichten aus den in Satz 1 genannten Verträgen nach diesem Gesetz. Der Unternehmer hat den Verbraucher vor der erforderlichen schriftlichen Anpassung eines Vertrags in entsprechender Anwendung des § 3 zu informieren.

(2) Auf die bis zum 30. September 2009 geschlossenen Verträge, die keine Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes sind, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

(3) § 6 Absatz 3 Nummer 4 gilt nur für nach dem 31. März 2016 geschlossene Verträge.

SGB XI Elftes Buch Sozialgesetzbuch (Auszüge)

§ 72 Zulassung zur Pflege durch Versorgungsvertrag

(1) Die Pflegekassen dürfen ambulante und stationäre Pflege nur durch Pflegeeinrichtungen gewähren, mit denen ein Versorgungsvertrag besteht (zugelassene Pflegeeinrichtungen). In dem Versorgungsvertrag sind Art, Inhalt und Umfang der allgemeinen Pflegeleistungen (§ 84 Abs. 4) festzulegen, die von der Pflegeeinrichtung während der Dauer des Vertrages für die Versicherten zu erbringen sind (Versorgungsauftrag).

(2) Der Versorgungsvertrag wird zwischen dem Träger der Pflegeeinrichtung oder einer vertretungsberechtigten Vereinigung gleicher Träger und den Landesverbänden der Pflegekassen im Einvernehmen mit den überörtlichen Trägern der Sozialhilfe im Land abgeschlossen, soweit nicht nach

Landesrecht der örtliche Träger für die Pflegeeinrichtung zuständig ist; für mehrere oder alle selbständig wirtschaftenden Einrichtungen (§ 71 Abs. 1 und 2) einschließlich für einzelne, eingestreute Pflegeplätze eines Pflegeeinrichtungsträgers, die vor Ort organisatorisch miteinander verbunden sind, kann, insbesondere zur Sicherstellung einer quartiersnahen Unterstützung zwischen den verschiedenen Versorgungsbereichen, ein einheitlicher Versorgungsvertrag (Gesamtversorgungsvertrag) geschlossen werden. Er ist für die Pflegeeinrichtung und für alle Pflegekassen im Inland unmittelbar verbindlich. Bei Betreuungsdiensten nach § 71 Absatz 1a sind bereits vorliegende Vereinbarungen aus der Durchführung des Modellvorhabens zur Erprobung von Leistungen der häuslichen Betreuung durch Betreuungsdienste zu beachten.

(3) Versorgungsverträge dürfen nur mit Pflegeeinrichtungen abgeschlossen werden, die

1. den Anforderungen des § 71 genügen,

2. die Gewähr für eine leistungsfähige und wirtschaftliche pflegerische Versorgung bieten sowie eine in Pflegeeinrichtungen ortsübliche Arbeitsvergütung an ihre Beschäftigten zahlen, soweit diese nicht von einer Verordnung über Mindestentgeltsätze aufgrund des Gesetzes über zwingende Arbeitsbedingungen für grenzüberschreitend entsandte und für regelmäßig im Inland beschäftigte Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen (Arbeitnehmer-Entsendegesetz) erfasst sind,

3. sich verpflichten, nach Maßgabe der Vereinbarungen nach § 113 einrichtungsintern ein Qualitätsmanagement einzuführen und weiterzuentwickeln,

4. sich verpflichten, alle Expertenstandards nach § 113a anzuwenden,

5. sich verpflichten, die ordnungsgemäße Durchführung von Qualitätsprüfungen zu ermöglichen;

ein Anspruch auf Abschluß eines Versorgungsvertrages besteht, soweit und solange die Pflegeeinrichtung diese Voraussetzungen erfüllt. Bei notwendiger Auswahl zwischen mehreren geeigneten Pflegeeinrichtungen sollen die Versorgungsverträge vorrangig mit freigemeinnützigen und privaten Trägern abgeschlossen werden. Bei ambulanten Pflegediensten ist in den Versorgungsverträgen der Einzugsbereich festzulegen, in dem die Leistungen zu erbringen sind.

(4) Mit Abschluß des Versorgungsvertrages wird die Pflegeeinrichtung für

die Dauer des Vertrages zur pflegerischen Versorgung der Versicherten zugelassen. Die zugelassene Pflegeeinrichtung ist im Rahmen ihres Versorgungsauftrages zur pflegerischen Versorgung der Versicherten verpflichtet; dazu gehört bei ambulanten Pflegediensten auch die Durchführung von Beratungseinsätzen nach § 37 Absatz 3 auf Anforderung des Pflegebedürftigen. Die Pflegekassen sind verpflichtet, die Leistungen der Pflegeeinrichtung nach Maßgabe des Achten Kapitels zu vergüten.

(5) (aufgehoben)

§ 75 Rahmenverträge, Bundesempfehlungen und -vereinbarungen über die pflegerische Versorgung

(1) Die Landesverbände der Pflegekassen schließen unter Beteiligung des Medizinischen Dienstes sowie des Verbandes der privaten Krankenversicherung e. V. im Land mit den Vereinigungen der Träger der ambulanten oder stationären Pflegeeinrichtungen im Land gemeinsam und einheitlich Rahmenverträge mit dem Ziel, eine wirksame und wirtschaftliche pflegerische Versorgung der Versicherten sicherzustellen. Für Pflegeeinrichtungen, die einer Kirche oder Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts oder einem sonstigen freigemeinnützigen Träger zuzuordnen sind, können die Rahmenverträge auch von der Kirche oder Religionsgemeinschaft oder von dem Wohlfahrtsverband abgeschlossen werden, dem die Pflegeeinrichtung angehört. Bei Rahmenverträgen über ambulante Pflege sind die Arbeitsgemeinschaften der örtlichen Träger der Sozialhilfe, bei Rahmenverträgen über stationäre Pflege die überörtlichen Träger der Sozialhilfe und die Arbeitsgemeinschaften der örtlichen Träger der Sozialhilfe als Vertragspartei am Vertragsschluß zu beteiligen. Die Rahmenverträge sind für die Pflegekassen und die zugelassenen Pflegeeinrichtungen im Inland unmittelbar verbindlich.

(2) Die Verträge regeln insbesondere:

1. den Inhalt der Pflegeleistungen einschließlich der Sterbebegleitung sowie bei stationärer Pflege die Abgrenzung zwischen den allgemeinen Pflegeleistungen, den Leistungen bei Unterkunft und Verpflegung und den Zusatzleistungen,
2. die allgemeinen Bedingungen der Pflege einschließlich der Vertragsvoraussetzungen und der Vertragserfüllung für eine leistungsfähige und wirtschaftliche pflegerische Versorgung, der Kostenübernahme, der Abrechnung

der Entgelte und der hierzu erforderlichen Bescheinigungen und Berichte,

3. Maßstäbe und Grundsätze für eine wirtschaftliche und leistungsbezogene, am Versorgungsauftrag orientierte personelle und sächliche Ausstattung der Pflegeeinrichtungen,

4. die Überprüfung der Notwendigkeit und Dauer der Pflege,

5. Abschläge von der Pflegevergütung bei vorübergehender Abwesenheit (Krankenhausaufenthalt, Beurlaubung) des Pflegebedürftigen aus dem Pflegeheim,

6. den Zugang des Medizinischen Dienstes und sonstiger von den Pflegekassen beauftragter Prüfer zu den Pflegeeinrichtungen,

7. die Verfahrens- und Prüfungsgrundsätze für Wirtschaftlichkeits- und Abrechnungsprüfungen,

8. die Grundsätze zur Festlegung der örtlichen oder regionalen Einzugsbereiche der Pflegeeinrichtungen, um Pflegeleistungen ohne lange Wege möglichst orts- und bürgernah anzubieten,

9. die Möglichkeiten, unter denen sich Mitglieder von Selbsthilfegruppen, ehrenamtliche Pflegepersonen und sonstige zum bürgerschaftlichen Engagement bereite Personen und Organisationen in der häuslichen Pflege sowie in ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen an der Betreuung Pflegebedürftiger beteiligen können,

10. die Verfahrens- und Prüfungsgrundsätze für die Zahlung einer ortsüblichen Vergütung an die Beschäftigten nach § 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2,

11. die Anforderungen an die nach § 85 Absatz 3 geeigneten Nachweise bei den Vergütungsverhandlungen.

Durch die Regelung der sächlichen Ausstattung in Satz 1 Nr. 3 werden Ansprüche der Pflegeheimbewohner nach § 33 des Fünften Buches auf Versorgung mit Hilfsmitteln weder aufgehoben noch eingeschränkt.

(3) – (7)

§ 82 Finanzierung der Pflegeeinrichtungen

(1) Zugelassene Pflegeheime und Pflegedienste erhalten nach Maßgabe dieses Kapitels

1. eine leistungsgerechte Vergütung für die allgemeinen Pflegeleistungen (Pflegevergütung) sowie
2. bei stationärer Pflege ein angemessenes Entgelt für Unterkunft und Verpflegung.

Die Pflegevergütung ist von den Pflegebedürftigen oder deren Kostenträgern zu tragen. Sie umfasst auch die Betreuung und, soweit bei stationärer Pflege kein Anspruch auf außerklinische Intensivpflege nach § 37c des Fünften Buches besteht, die medizinische Behandlungspflege. Für Unterkunft und Verpflegung bei stationärer Pflege hat der Pflegebedürftige selbst aufzukommen.

(2) In der Pflegevergütung und in den Entgelten für Unterkunft und Verpflegung dürfen keine Aufwendungen berücksichtigt werden für

1. Maßnahmen einschließlich Kapitalkosten, die dazu bestimmt sind, die für den Betrieb der Pflegeeinrichtung notwendigen Gebäude und sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter herzustellen, anzuschaffen, wiederzubeschaffen, zu ergänzen, instandzuhalten oder instandzusetzen; ausgenommen sind die zum Verbrauch bestimmten Güter (Verbrauchsgüter), die der Pflegevergütung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 zuzuordnen sind,
2. den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken,
3. Miete, Pacht, Erbbauzins, Nutzung oder Mitbenutzung von Grundstücken, Gebäuden oder sonstigen Anlagegütern,
4. den Anlauf oder die innerbetriebliche Umstellung von Pflegeeinrichtungen,
5. die Schließung von Pflegeeinrichtungen oder ihre Umstellung auf andere Aufgaben.

(3) Soweit betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen nach Absatz 2 Nr. 1 oder Aufwendungen für Miete, Pacht, Erbbauzins, Nutzung oder Mitbenutzung von Gebäuden oder sonstige abschreibungsfähige Anlagegüter nach Absatz 2 Nr. 3 durch öffentliche Förderung gemäß § 9 nicht vollständig gedeckt sind, kann die Pflegeeinrichtung diesen Teil der Aufwendungen den Pflegebedürftigen gesondert berechnen. Gleiches gilt, soweit die Aufwendungen nach Satz 1 vom Land durch Darlehen oder sonstige rückzahlbare Zuschüsse gefördert werden. Die gesonderte Berechnung bedarf der Zustimmung der zuständigen Landesbehörde; das Nähere hierzu, insbe-

sondere auch zu Art, Höhe und Laufzeit sowie die Verteilung der gesondert berechenbaren Aufwendungen auf die Pflegebedürftigen einschließlich der Berücksichtigung pauschalierter Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen sowie der zugrunde zu legenden Belegungsquote, wird durch Landesrecht bestimmt. Die Pauschalen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur tatsächlichen Höhe der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen stehen.

(4) Pflegeeinrichtungen, die nicht nach Landesrecht gefördert werden, können ihre betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen den Pflegebedürftigen ohne Zustimmung der zuständigen Landesbehörde gesondert berechnen. Die gesonderte Berechnung ist der zuständigen Landesbehörde mitzuteilen.

(5) Öffentliche Zuschüsse zu den laufenden Aufwendungen einer Pflegeeinrichtung (Betriebskostenzuschüsse) sind von der Pflegevergütung abziehen.

§ 87a Abs. 1 Satz 2 Berechnung und Zahlung des Heimentgelts

(1) Die Pflegesätze, die Entgelte für Unterkunft und Verpflegung sowie die gesondert berechenbaren Investitionskosten (Gesamtheimentgelt) werden für den Tag der Aufnahme des Pflegebedürftigen in das Pflegeheim sowie für jeden weiteren Tag des Heimaufenthalts berechnet (Berechnungstag). **Die Zahlungspflicht der Heimbewohner oder ihrer Kostenträger endet mit dem Tag, an dem der Heimbewohner aus dem Heim entlassen wird oder verstirbt.** Zieht ein Pflegebedürftiger in ein anderes Heim um, darf nur das aufnehmende Pflegeheim ein Gesamtheimentgelt für den Verlegungstag berechnen. Von den Sätzen 1 bis 3 abweichende Vereinbarungen zwischen dem Pflegeheim und dem Heimbewohner oder dessen Kostenträger sind nichtig. Der Pflegeplatz ist im Fall vorübergehender Abwesenheit vom Pflegeheim für einen Abwesenheitszeitraum von bis zu 42 Tagen im Kalenderjahr für den Pflegebedürftigen freizuhalten. Abweichend hiervon verlängert sich der Abwesenheitszeitraum bei Krankenhausaufenthalten und bei Aufhalten in Rehabilitationseinrichtungen für die Dauer dieser Aufenthalte. In den Rahmenverträgen nach § 75 sind für die nach den Sätzen 5 und 6 bestimmten Abwesenheitszeiträume, soweit drei Kalendertage überschritten werden, Abschläge von mindestens 25 vom Hundert der Pflegevergütung, der Entgelte für Unterkunft und Verpflegung und der Zuschläge nach § 92b vorzusehen.

§ 88 Zusatzleistungen

(1) Neben den Pflegesätzen nach § 85 und den Entgelten nach § 87 darf das Pflegeheim mit den Pflegebedürftigen über die im Versorgungsvertrag vereinbarten notwendigen Leistungen hinaus (§ 72 Abs. 1 Satz 2) gesondert ausgewiesene Zuschläge für

1. besondere Komfortleistungen bei Unterkunft und Verpflegung sowie
2. zusätzliche pflegerisch-betreuende Leistungen

vereinbaren (Zusatzleistungen). Der Inhalt der notwendigen Leistungen und deren Abgrenzung von den Zusatzleistungen werden in den Rahmenverträgen nach § 75 festgelegt.

(2) Die Gewährung und Berechnung von Zusatzleistungen ist nur zulässig, wenn:

1. dadurch die notwendigen stationären oder teilstationären Leistungen des Pflegeheimes (§ 84 Abs. 4 und § 87) nicht beeinträchtigt werden,
2. die angebotenen Zusatzleistungen nach Art, Umfang, Dauer und Zeitabfolge sowie die Höhe der Zuschläge und die Zahlungsbedingungen vorher schriftlich zwischen dem Pflegeheim und dem Pflegebedürftigen vereinbart worden sind,
3. das Leistungsangebot und die Leistungsbedingungen den Landesverbänden der Pflegekassen und den überörtlichen Trägern der Sozialhilfe im Land vor Leistungsbeginn schriftlich mitgeteilt worden sind.

§ 115 Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, Qualitätsdarstellung, Vergütungskürzung

Abs. 3 Hält die Pflegeeinrichtung ihre gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere ihre Verpflichtungen zu einer qualitätsgerechten Leistungserbringung aus dem Versorgungsvertrag (§ 72) ganz oder teilweise nicht ein, sind die nach dem Achten Kapitel vereinbarten Pflegevergütungen für die Dauer der Pflichtverletzung entsprechend zu kürzen. Über die Höhe des Kürzungsbetrags ist zwischen den Vertragsparteien nach § 85 Abs. 2 Einvernehmen anzustreben. Kommt eine Einigung nicht zustande, entscheidet auf Antrag einer Vertragspartei die Schiedsstelle nach § 76 in der Besetzung des Vorsitzenden und der beiden weiteren unpartei-

ischen Mitglieder. Gegen die Entscheidung nach Satz 3 ist der Rechtsweg zu den Sozialgerichten gegeben; ein Vorverfahren findet nicht statt, die Klage hat aufschiebende Wirkung. Der vereinbarte oder festgesetzte Kürzungsbetrag ist von der Pflegeeinrichtung bis zur Höhe ihres Eigenanteils an die betroffenen Pflegebedürftigen und im Weiteren an die Pflegekassen zurückzuzahlen; soweit die Pflegevergütung als nachrangige Sachleistung von einem anderen Leistungsträger übernommen wurde, ist der Kürzungsbetrag an diesen zurückzuzahlen. Der Kürzungsbetrag kann nicht über die Vergütungen oder Entgelte nach dem Achten Kapitel refinanziert werden. Schadensersatzansprüche der betroffenen Pflegebedürftigen nach anderen Vorschriften bleiben unberührt; § 66 des Fünften Buches gilt entsprechend

BGB Bürgerliches Gesetzbuch (Auszüge)

§ 104 Geschäftsunfähigkeit

Geschäftsunfähig ist:

1. wer nicht das siebente Lebensjahr vollendet hat,
2. wer sich in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befindet, sofern nicht der Zustand seiner Natur nach ein vorübergehender ist.

§ 108 Abs. 2 Vertragsschluss ohne Einwilligung

(1) Schließt der Minderjährige einen Vertrag ohne die erforderliche Einwilligung des gesetzlichen Vertreters, so hängt die Wirksamkeit des Vertrags von der Genehmigung des Vertreters ab.

(2) Fordert der andere Teil den Vertreter zur Erklärung über die Genehmigung auf, so kann die Erklärung nur ihm gegenüber erfolgen; eine vor der Aufforderung dem Minderjährigen gegenüber erklärte Genehmigung oder Verweigerung der Genehmigung wird unwirksam. Die Genehmigung kann nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach dem Empfang der Aufforderung erklärt werden; wird sie nicht erklärt, so gilt sie als verweigert.

(3) Ist der Minderjährige unbeschränkt geschäftsfähig geworden, so tritt seine Genehmigung an die Stelle der Genehmigung des Vertreters.

§ 278 Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte

Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. Die Vorschrift des § 276 Abs. 3 findet keine Anwendung.

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

§ 566a Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

(1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen hat, so muss er in Ansehung der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

(2) Die Mitteilung kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.

§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und die §§ 566a bis 567a entsprechend

anzuwenden. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 566 Abs. 2.

6. VSBG Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

§ 14 Ablehnungsgründe

(1) Der Streitmittler lehnt die Durchführung eines Streitbeilegungsverfahrens ab, wenn

1. die Streitigkeit nicht in die Zuständigkeit der Verbraucherschlichtungsstelle fällt,
2. der streitige Anspruch nicht zuvor gegenüber dem Antragsgegner geltend gemacht worden ist,

§ 36 Allgemeine Informationspflicht

Abs. 1 Ein Unternehmer, der eine Webseite unterhält oder Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, hat den Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich

1. in Kenntnis zu setzen davon, inwieweit er bereit ist oder verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, und
2. auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen, wenn sich der Unternehmer zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet hat oder wenn er auf Grund von Rechtsvorschriften zur Teilnahme verpflichtet ist; der Hinweis muss Angaben zu Anschrift und Webseite der Verbraucherschlichtungsstelle sowie eine Erklärung des Unternehmers, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, enthalten.

Alles zum WBVG – verständlich erläutert.

Der Wohn- und Betreuungsvertrag (früher Heimvertrag) ist Grundlage für das Leben in stationären Einrichtungen, Pflegeheimen und Behinderteneinrichtungen.

Dieses Buch gibt systematisch, praxisorientiert und umfassend Antworten auf Fragen wie:

- Worauf ist vor Vertragsabschluss zu achten?
- Was muss im Vertrag stehen?
- Welche Rechte und Pflichten haben die Verbraucherinnen und Verbraucher?
- Was kann man bei Mängeln tun?
- Wann und unter welchen Umständen kann der Vertrag verändert oder beendet werden?

Der **BIVA-Pflegeschtzbund** ist ein unabhängiger und gemeinnütziger Verbraucherschutzverein, der seit 1974 in Bereich „Heimrecht“ und „betreute Wohnformen“ aufklärt und berät. Mehr unter www.biva.de



Gefördert vom:



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend