



Ausgewählte Beispiele aus dem Beratungsalltag

Ulrike Kempchen

BIVA-Fachtagung
01.04.2011





1. Fall: Anwendungsbereich des WBVG (1/4)

Frage eines **Bewohners**, der in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens wohnt und Pflegeleistungen erhält, für die er eine Pauschale zahlt.

Heimgesetz

Begriff des Heims
und damit Anwendungsbereich
genau definiert

WBVG

Stellt auf die vertragliche Beziehung
der Vertragsschließenden
und den Vertragsinhalt ab

- Die Wohnform als solche oder ihre Definition ist für die Anwendung des WBVG damit unerheblich.
- Das WBVG ist anzuwenden auf **Verträge** zwischen einem **Unternehmer** und einem **volljährigen Verbraucher**, in denen sich der Unternehmer vertraglich zur **Überlassung von Wohnraum** und zum Erbringen von **Pflege- und Betreuungsleistungen** verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.
- Es unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer bereits **zur Verfügung gestellt** oder nur **vorgehalten** werden



1. Fall: Anwendungsbereich des WBVG (2/4)

Das WBVG ist anzuwenden,

- sich der Unternehmer vertraglich in **einem Vertrag** zur Überlassung von Wohnraum und zum Erbringen von Pflege- und Betreuungsleistungen verpflichtet;
- wenn die von dem Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand **verschiedener Verträge** sind und der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrages über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen **abhängig** ist,
- der Verbraucher an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen **nicht unabhängig** von dem Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann, oder
- der Unternehmer den Abschluss des Vertrages über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrages über das Erbringen von Pflege- oder Betreuungsleistungen **tatsächlich abhängig** macht.
- Das Gleiche gilt auch dann, wenn die Leistungen von **verschiedenen Unternehmern** geschuldet werden, Sofern sie **rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden** sind.



1. Fall: Anwendungsbereich des WBVG (3/4)

Verbraucher

- nach § 13 BGB „jede natürlichen 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.

Unternehmer

- Nach § 14 BGB ist ein „**Unternehmer**“ eine „natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt“.
- Gemeint sind vor allem Menschen oder Gesellschaften, die eine Leistung **gegen Entgelt anbieten**.
- Unter **juristischen Personen** versteht man rechtsfähige Gesellschaften wie z.B. die GmbH.
- **Rechtsfähige Personengesellschaften** sind beispielsweise Kommanditgesellschaften (KG) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR).



1. Fall: Anwendungsbereich des WBVG (4/4)

Bei der Planung von sonstigen Wohnformen, z.B. Wohngemeinschaften, hängt eine Anwendbarkeit des WBVG vom jeweiligen **Einzelfall** ab.

Hat z.B. einen **Angehörigengremium**, das sich in einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz gebildet hat, die Funktion, **alle** die Wohngemeinschaft betreffenden Aufgaben wie Ausstattung der Wohnung, Entscheidung über den Neueinzug von Mitbewohnern oder auch die Höhe und Verwendung des Haushaltsgeldes zu regeln, ist zu überprüfen, ob dieses Gremium dann „**Unternehmer**“ im Sinne des BGB und damit WBVG ist.



2. Fall: Einzelne Bestandteile des Heimvertrags (1/3)

Frage eines **Bewohnerbeirats**, der sich mit den neuen Musterverträgen nach dem WBGV beschäftigen muss, was diverse Begriffe bedeuten.

Pflegeentgelt

- definiert sich nach **§ 82 Abs. 2 SGB XI**.
- Es handelt sich dabei um die **leistungsgerechte Vergütung für die allgemeinen Pflegeleistungen**. Bei stationärer Pflege ist davon auch die soziale Betreuung und medizinische Behandlungspflege umfasst.
- Die Einteilung der Bewohnerinnen und Bewohner in die für sie zutreffende **Pflegestufe** durch den Medizinischen Dienst der Krankenkasse bestimmt somit das Entgelt für Pflege und Betreuung.
- Nicht im auszuweisenden Pflegeentgelt berücksichtigt werden, dürfen Aufwendungen für Herstellung und Instandhaltung von Gebäuden, die zur Pflege notwendig sind, Erwerb, Miete, Pacht, etc. von Gebäuden und Grundstücken oder innerbetriebliche Umstellungen.
- Aufgrund der im WBGV vorgeschriebenen detaillierten und nachvollziehbaren Darstellung der einzelnen Vertragspositionen sind die jeweils zu zahlenden Entgelte einzeln auszuweisen.



2. Fall: Einzelne Bestandteile des Heimvertrags (2/3)

Investitionskosten

- umfassen Aufwendungen für die Errichtung und Instandhaltung des Heims, sowie Bauprogramme, Sanierungen, Umbauten, Erneuerungen und Sicherheitsmaßnahmen
- Sie dürfen nur insoweit umgelegt werden, als diese Kosten nicht durch öffentliche Förderung gedeckt sind

Betriebskosten

- dem Mietrecht entnommen
- alle in § 2 Betriebskostenverordnung genannten Positionen
- Mietvertrag muss eine konkrete Benennung der umlagefähigen Betriebskosten enthalten. Es ist daher Aufgabe des Vermieters die umlagefähigen Betriebskosten vor Abschluss des Mietvertrags zu ermitteln und zu benennen.

Die nachfolgend sehr umfangreiche Auflistung bedeutet nicht, dass bei jedem Mietverhältnis alle aufgelisteten Positionen zwingend immer zum Tragen kommen. Manche der Positionen fallen oftmals gar nicht an.



2. Fall: Einzelne Bestandteile des Heimvertrags (3/3)

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks wie die Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Kosten des Betriebs, Reinigung und Wartung der zentralen Heizungsanlage oder Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
- Kosten für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage sowie Reinigung und Wartung
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege Beleuchtung und Hauswart
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftantennenanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (wenn z.B. Waschmaschinen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden)
- Sonstige Betriebskosten (Kosten die dem Vermieter durch Nutzung des Hauses fortlaufend entstehen, wie z.B. Wartung von Feuerlöschern)



3. Fall: Investitionskostenerhöhung

Frage einer Bewohnerbeiratsvorsitzenden, nachdem eine Investitionskostenerhöhung angekündigt wurde.

Besonderheit: Die Investitionskostenerhöhung für Brandschutzmaßnahmen im gesamten Heim sollte nur von den Selbstzahlern getragen werden

- Grundsätzlich kann nach **§ 9 WBVG** eine Erhöhung des Entgelts vom Unternehmer nur verlangt werden, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat.
- Außerdem unterliegt die Entgelterhöhung einer doppelte Angemessenheitsprüfung:
 1. das erhöhte Entgelt muss angemessen sein
 2. die Erhöhung selbst muss angemessen sein.

Die Angemessenheit der Erhöhung bemisst sich an der Verhältnismäßigkeit (eine Kostenbeteiligung an Luxusausstattungen kann nicht verlangt werden)

- Die Investitionskosten sind grundsätzlich von allen Bewohnern gemeinsam zu tragen.

Eine **Ausnahme** kann dann gegeben sein, wenn nur in bestimmte Gebäudekomplexe oder Wohneinheiten investiert wird. Dann könnten durchaus unterschiedlich hohe Investitionskosten, entsprechend des dadurch entstehenden Vorteils, gefordert werden.



4. Fall: Erhebung einer Ausbildungspauschale

Frage eines Angehörigen, nach Rechtsgrundlage, nachdem die künftige Erhebung einer Ausbildungspauschale angekündigt wurde.

- Bildet der Heimträger künftige Altenpfleger aus, so ist er grundsätzlich berechtigt, die Kosten für die Ausbildung auf die Bewohner zzgl. zum sonstigen Heimentgelt umzulegen.
- Soweit diese Kosten nicht bereits durch ein landesrechtliches Umlageverfahren finanziert werden und in den Pflegesätzen enthalten sind, können die Heime zusätzlich eine **Ausbildungsumlage** erheben.
- Die Höhe der Ausbildungsumlage ist von Heim zu Heim unterschiedlich. Die Spannweite reicht von weniger als 50 Cent bis zu mehreren Euro täglich.
- genaue Regelung in § 82 a SGB XI
- Ist eine Ausbildungspauschale zusätzlich zum Entgelt zu erheben, muss dies im Heimvertrag geregelt sein
- Sollte die Erhebung eine Entgelterhöhung darstellen, sind die entsprechenden Formalia zu beachten



5. Fall: Zimmerwechsel – Verlegung in ein anderes Zimmer

Frage eines **Betreuers**, dessen Betreute bereits 10 Jahre in einem Einzelzimmer in der Einrichtung gelebt hat. Die Demenzkranke soll nun in ein Doppelzimmer im Untergeschoss verlegt werden, da sie ohnehin nur zum Schlafen in ihr Zimmer gehe und in dem neuen Zimmer die Pflege vereinfacht würde.

- Kein einseitiges Verlegungsrecht des Unternehmers
- Regelungen des Heimvertrags entscheidend; nach dem WBVG ist das Zimmer, das ein Bewohner im Heim bewohnen soll, im Heimvertrag genau zu beschreiben (z.B. Einzelzimmer Nr.... , Lage.....), so dass es „identifizierbar“ ist.
- Geschlossene Verträge sind, wenn von einem Kündigungsrecht kein Gebrauch gemacht wird oder sonstige schwerwiegende Probleme nicht vorliegen, die ein Festhalten am Vertrag unzumutbar machen, einzuhalten.
- Es gibt Verträge, die eine Klausel enthalten, dass gerade im Fall einer auftretenden psychischen Erkrankung eine Zimmerverlegung möglich sein kann, wenn die Gesamtumstände dies gebieten. Zu ungenau!
- Es müsste ein neuer Vertrag geschlossen werden, um die Bewohnerin zu verlegen.



6. Fall: Überprüfung elektrischen Inventars

Frage eines **Multiplikators**, dem zugetragen wurde, dass eine Einrichtung eine halbjährliche Überprüfung der eingebrachten elektrischen Geräte der Bewohner auf deren Kosten im Heimvertrag vereinbaren will.

- Eingebraachte elektrische Geräte sind regelmäßig zu überprüfen, wegen z.B. Brandgefahr
- Heim ist verpflichtet Unfallverhütung zu betreiben
- Bei Einbringung elektrischer Geräte in das Heim ist regelmäßig ein Sicherheits-/Prüfnachweis vorzulegen.
- Innerhalb festgelegter Fristen sind Wiederholungsprüfungen durchzuführen. Grundlage dazu ist die Norm UVV DIN VDE 0701/02, genauer für die Wiederholungsprüfung die Norm VDE 0702.
- Auch sog. ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel sind nach der zitierten Norm regelmäßig wiederholt zu überprüfen. Dabei kommt es aber darauf an, um was für Geräte es sich genau handelt, sowie, in welchem Umfeld diese typischerweise eingesetzt werden.
- die Gesetzliche Unfallversicherung gibt als Richtwert für **bewegliche Leitungen mit Stecker und Festanschluss** in Pflegestationen und Heimen an, dass eine Wiederholungsprüfung mindestens alle 24 Monate durchzuführen ist. Dies gilt beispielhaft aufgezählt für: Föhne, Frisierstäbe, Rotlichtleuchten, Rasiergeräte, Flaschenwärmer, Heizöfen, elektrische Handgeräte, Tischleuchten, Stehleuchten, Verlängerungs- und Geräteanschlussleitungen, Heizkissen, Radios, usw.



7. Fall: Wahlrecht von Kurzzeitpflegegästen

Frage von einem Seniorenservicebüro und Pflegestützpunkt in Niedersachsen, die mit der Leitung einer stationären Einrichtung uneinig waren.

- Bewohnerbeiratswahl
- Wahlberechtigung von Kurzzeitpflegegästen, die Streuplätze in vollstationären Einrichtungen belegen
- § 10 HeimG regelt Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner
- Wählen dürfen alle, die am Wahltag in der Betreuungseinrichtung wohnen
aber: § 1 Abs. 3 HeimG: bei vorübergehender Aufnahme (bis zu 3 Monate) volljähriger Personen findet § 10 keine Anwendung

Fazit: Kurzzeitpflegegäste dürfen nicht wählen