

Der Leitfaden umfasst folgende Teile:

Teil 1: Anwendbarkeit

- Teil 2: Vorvertragliche Informationen
- Teil 3: Abschluss des Vertrags
- Teil 4: Der Vertragsinhalt
- Teil 5: Nichtleistung oder Schlechtleistung
- Teil 6: Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs
- Teil 7: Entgelterhöhung bei Veränderung der Berechnungsgrundlage
- Teil 8: Wechsel der Vertragsparteien
- Teil 9: Kündigung
- Teil 10: Anpassung von Altverträgen

BIVA e.V.

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

Siebenmorgenweg 6–8
53229 Bonn

www.biva.de

Leitfaden zum WBVG

1

Teil 1: Anwendbarkeit

BIVA

Leitfaden zum WBVG

Impressum

Herausgeberin:

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

Siebenmorgenweg 6–8
53229 Bonn

Tel.: 0228-909048-0

Fax: 0228-909048-22

E-Mail: info@biva.de

Internet: www.biva.de

Verantwortlich i.S.d.P.:

Dr. Manfred Stegger
Vorstandsvorsitzender BIVA e.V.

Text:

Ulrike Kempchen,
Rechtsanwältin

Erstveröffentlichung 2011

2. Aufl. Februar 2015

Alle Angaben für diese Broschüre wurden sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Garantie für ihre Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Alle Rechte dieses Werkes sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der Herausgeberin erfolgen.

Teil 1: Anwendbarkeit

Inhaltsverzeichnis

A. Vorwort	1
1. Das (alte) Heimgesetz	1
2. Föderalismusreform und Schaffung des WBG	2
B. Die aktuelle Rechtslage	4
C. Informationspflichten vor Vertragsschluss	5
1. Vertragsparteien	7
2. Wohnform	9
3. Pflege- und Betreuungsleistungen	10
4. Verknüpfung von Wohnraum und Leistungen	12
D. Nichtanwendbarkeit des WBG	18
1. Anwendbarkeit des WBG	18
2. Keine Anwendbarkeit des WBG	18
E. Zusammenfassung	19

A. Vorwort

Die meisten Menschen möchten bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden leben. Dies ist aber oftmals nicht möglich, insbesondere wenn die Arbeiten im Haushalt und die eigene Versorgung nicht mehr bewältigt werden können oder wenn man pflegebedürftig wird. Dann kann der Umzug in eine Senioreneinrichtung unumgänglich werden.

*Menschen, die in einer stationären Einrichtung, also einem „Heim“ leben, benötigen wegen ihrer Abhängigkeit von Pflege, Versorgung und Hilfestellung einen besonderen Schutz. Um diesen Schutz zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber ein besonderes Verbraucherschutzgesetz geschaffen, das die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Unternehmer, der die Leistungen anbietet, und den Bewohnern, die diese Leistungen entgegennehmen, regelt: das **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBG)**. Dieses Gesetz legt den Inhalt des Vertrages, den man bei Einzug in eine Einrichtung abschließt, verbindlich fest. Was eine „Einrichtung“ ist, die diese gesetzlichen Vorgaben zu beachten hat, ist im Gesetz recht weit gefasst. Dieses Faltblatt soll Ihnen dabei helfen, zu beurteilen, ob die Einrichtung, in die Sie einziehen wollen oder in der Sie bereits leben, die Regelungen des WBG anzuwenden hat und Sie damit den besonderen Schutz dieses Verbraucherschutzgesetzes genießen.*

1. Das (alte) Heimgesetz

Das „Heimrecht“, wie wir es heute kennen, 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 bedingter 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. Über die Einhaltung dieser gesetzlichen Mindestanforderungen wachte vorrangig die Heimaufsicht, die in den Bundesländern auf Kreis- oder Bezirksebene angesiedelt war.

Im Heimgesetz waren sowohl zivilrechtliche (bürgerlich-rechtliche) als auch öffentlich-rechtliche (ordnungsrechtliche) Fragen geregelt. So findet man einerseits Vorschriften für die Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen den Bewohnern und dem Heimbetreiber im Heimvertrag, so beispielsweise Regelungen zur Entgelterhöhung oder zur Kündigung. Andererseits enthielt das Gesetz auch Regelungen über die personellen und baulichen Anforderungen an den Betrieb eines Heims, ferner, welche Befugnis die Heimaufsicht bei der Überwachung der Heime hat, wie die Kontrollen durchzuführen sind, unter welchen Voraussetzungen sie Anordnungen gegen einen Heimträger aussprechen darf oder ein Heim sogar schließen kann.

2. Föderalismusreform und Schaffung des WBG

Im Zuge der Föderalismusreform im Jahre 2006 wurden die Regelungszuständigkeiten für das Heimrecht „aufgesplittet“:

- ➔ Die Länder erhielten die Gesetzgebungszuständigkeit für den ordnungsrechtlichen Regelungsbereich. Dazu gehören Fragen der Genehmigung des Betriebs 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.

Nach und nach haben die Länder von ihren Gesetzgebungsrechten Gebrauch gemacht und eigene Gesetze mit unterschiedlichen Namen geschaffen. Eine Zusammenstellung der bereits verabschiedeten und der noch im Entwurf befindlichen Gesetze sind im Internetportal der BIVA (www.biva.de) veröffentlicht.

- ➔ Die Zuständigkeit für die **vertragsrechtlichen Vorschriften** auf dem Gebiet des Heimrechts verblieb dagegen weiterhin beim Bund. Infolgedessen wurde das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBG) geschaffen, das am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist.

Beispiel

Frau Kruse zieht im November 2011 nach Magdeburg (Sachsen-Anhalt) zu ihrem Sohn. Sie hat dort einen Platz in einem Alten-Pflegeheim gefunden. Schließt sie jetzt einen Vertrag mit dem Heimträger, so sind die Regelungen des WBG für diesen Vertrag zwingend zu beachten.

Die (ordnungsrechtlichen) Fragen, wie viele Mitarbeiter das Heim mit welcher Qualifikation vorhalten muss oder in welchem Turnus die Heimaufsicht die Heime überprüft, richtet sich nach dem Wohn- und Teilhabegesetz Sachsen-Anhalt.

Der Bund hat die Chance genutzt und mit dem WBG ein modernes Verbraucherschutzgesetz geschaffen. Die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer von Wohnangeboten im Alter, bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wurden gestärkt. Ihre Rolle als Verbraucherinnen und Verbraucher wurde betont. Folglich spricht das Gesetz auch nicht mehr von Bewohnern, sondern von „Verbrauchern“, die Heimträger als Leistungsanbieter werden als „Unternehmer“ bezeichnet.

Mit dem WBG wurde also ein Gesetz verabschiedet, das auf **Verträge** mit älteren, pflegebedürftigen oder behinderten volljährigen Menschen anzuwenden ist, wenn diesen Wohnraum überlassen wird und Pflege- oder Betreuungsleistungen erbracht werden. In diesem Gesetz wird somit in besonderem Maße die Situation der hilfe- und pflegebedürftigen Menschen berücksichtigt und ein Interessenausgleich geschaffen zwischen den Verbraucherinnen und Verbrauchern auf der einen Seite sowie den Unternehmern auf der anderen Seite.

Das WBG enthält Bestimmungen über

- ➔ vorvertragliche Informationspflichten,
- ➔ Vertragsform,
- ➔ Vertragsinhalte,
- ➔ Vertragsanpassung,
- ➔ Entgelterhöhung,
- ➔ Abwesenheitsregelungen,
- ➔ Kündigung und
- ➔ Rechtsfolgen bei Tod des Verbrauchers.

Nicht alle Bestimmungen wurden neu geschaffen. Das WBG hat durchaus Regelungen des Heimgesetzes, die sich bewährt haben, übernommen oder zur Verstärkung des Verbraucherschutzes leicht verändert.

B. Die Rechtslage nach dem WBG

Auf **Verträge** mit Einrichtungen, die **ab dem 1. Oktober 2009 geschlossen wurden** und künftig werden, ist grundsätzlich in allen 16 Bundesländern das WBG anzuwenden.

Für **Verträge**, die **vor dem 1. Oktober 2009 geschlossen wurden** (sogenannte Altverträge) gibt es eine im Gesetz festgelegte Übergangsregelung. Diese Verträge mussten bis zum 30.04.2010 der neuen Gesetzeslage angepasst werden. In ihnen müssen also die neuen Mindestvorgaben des Gesetzes berücksichtigt werden. Die bisherigen Verträge müssen so gestaltet werden, als würden Neuverträge geschlossen. Bis zum 30.04.2010 galten für die Verträge noch die Regelungen des Heimgesetz a.F. Eine Ausnahme gilt nur für Verträge mit Einrichtungen, die nicht unter den Anwendungsbereich des WBG fallen.

§17 Übergangsvorschrift

(1) Auf Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes, die vor dem 1.10.2009 geschlossen worden sind, sind bis zum 30.04.2010 die §§ 5 bis 9 und 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes in ihrer bis zum 30.09.2009 geltenden Fassung anzuwenden. Ab dem 1.05.2010 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 30.09.2009 geschlossenen Verträge, die keine Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes sind, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

C. Anwendungsbereich des WBG

Das WBG hat sich von der alten Systematik des Heimgesetzes gelöst. Während das Heimgesetz seinen Ansatzpunkt in vordefinierten Wohnformen wie „Heim“ oder „Betreutes Wohnen“ hatte, stellt das WBG auf die Vertragsgestaltung beziehungsweise den Vertragsinhalt ab, um – sozusagen von rückwärts betrachtet – den Anwendungsbereich des Gesetzes zu bestimmen.

Erfasst werden nach dem WBG Verträge, in denen die **Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden ist**. Mit dem Gesetz sollen Verbraucher vor dieser doppelten Abhängigkeit vom Leistungsangebot der Unternehmen geschützt werden.

§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.

In der Regel sind die Verbraucherinnen und Verbraucher bedingt durch ihre besondere Lebenssituation, die geprägt ist von Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, nicht in der Lage, in Ruhe die Marktlage über Pflege- und Betreuungsangebote zu überprüfen und überlegte Entscheidungen zu treffen. Zum anderen binden sie sich meist langfristig an einen Unternehmer, der alle Leistungen, auf die der ältere, pflegebedürftige oder behinderte Mensch angewiesen ist, aus einer Hand erbringt. In den meisten Fällen verfügen die Betroffenen auch nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen über die rechtlichen und tatsächlichen Zusammenhänge sowie deren Chancen und Risiken für die eigene Lebenssituation, wenn sie sich auf die Suche nach einem Heim, einer Wohngemeinschaft oder anderen Wohnform begeben. Wenn diese Suche dann auch noch 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.

Es ist Ziel des WBVG, diese Nachteile auszugleichen. Da Verbraucherinnen und Verbraucher wegen dieser doppelten Abhängigkeit geschützt werden sollen, findet das WBVG nur Anwendung, wenn ein Unternehmer sich zum Überlassen von Wohnraum verpflichtet **und** Pflege- oder Betreuungsleistungen schuldet. Das ist in der Regel der Fall, wenn ein Verbraucher einen Vertrag mit einer stationären Einrichtung schließt. Der Unternehmer schuldet dann typischerweise nicht nur das Überlassen von Wohnraum, sondern verpflichtet sich auch, die nötigen Pflege- und Betreuungsleistungen zu erbringen.

Zusammenfassung:

Zwingende Voraussetzung für eine Anwendbarkeit des WBVG ist, dass ein Unternehmer einem Verbraucher durch Vertrag Wohnraum überlässt und sich zugleich zum Erbringen von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet. Erforderlich ist daneben, dass die Leistungen „der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen“.

1. Vertragsparteien

Das WBVG ist nur bei Verträgen zu beachten, die zwischen einem **Unternehmer** und einem volljährigen (also mindestens achtzehn Jahre alten) **Verbraucher** geschlossen werden. Vertragsgegenstand muss das Überlassen von Wohnraum, verbunden mit Pflege- oder Betreuungsleistungen, sein.

Die Begriffe „Unternehmer“ und „Verbraucher“ wurden aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) übernommen.

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

Entscheidet sich Herr Becher, in das Seniorenzentrum „Blauberg“ umzuziehen und schließt er einen entsprechenden Vertrag, so schließt er diesen Vertrag als „Verbraucher“.

Nach § 14 BGB ist „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 handelt sich um den 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

Wird das oben genannte Seniorenzentrum „Blauberg“ von einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) betrieben und schließt diese Gesellschaft einen Vertrag mit Herrn Becher, so ist sie als juristische Person „Unternehmerin“ im Sinne des § 14 BGB.

Vermietet die Gesellschaft (Unternehmerin) Herrn Becher (Verbraucher) ein Zimmer im Seniorenzentrum, verbunden mit Pflege- und Betreuungsleistungen gegen Entgelt, so ist auf den Vertrag, der zwischen den beiden Parteien geschlossen wird, das WBVG anzuwenden.

Gleiches gilt aber auch, wenn das Seniorenzentrum vom Ehepaar Amwege als „natürliche“ Personen (Unternehmer) betrieben wird und das Ehepaar einen Vertrag gegen Entgelt mit Herrn Becher (Verbraucher) schließt. Da der Betrieb des Seniorenzentrums zu der beruflichen Tätigkeit von Herrn und Frau Amwege gehört, sind sie Unternehmer im Sinne von § 14 BGB und damit auch im Sinne des WBVG.

Nicht eindeutig zu beantworten ist die Frage, ob ein Angehörigengremium, das sich für die Organisation und den Betrieb einer Wohngemeinschaft (WG) für Menschen mit Demenz gebildet hat, als Unternehmer anzusehen ist. Ein solches Gremium hat in der Regel die Funktion, alle die Wohngemeinschaft betreffenden Aufgaben wie Ausstattung der Wohnungen, Organisation der hauswirtschaftlichen und betreuerischen Hilfen, Entscheidung über den Neueinzug von Mitbewohnern oder die Höhe und Verwendung des Haushaltsgeldes zu regeln.

Sollten Sie eine Wohngemeinschaft planen und initiieren wollen oder soll ein Umzug von Angehörigen in eine Wohngemeinschaft erfolgen, so informieren Sie sich bitte vorab, ob das WBVG auf die Verträge, die dann zu schließen sind, Anwendung findet. Die Anwendung des WBVG hängt von der jeweiligen Vertragsgestaltung im Einzelfall ab.

Zusammenfassung:

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

2. Wohnform

Das Heimgesetz des Bundes ging in seinem Anwendungsbereich von der vordefinierten Wohnform „Heim“ aus, indem es in seinem § 1 bestimmte: „Dieses Gesetz gilt für Heime ...“. Es war festgelegt, unter welchen Voraussetzungen die Wohnform „Heim“ vorlag und welche Wohnformen nicht unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes fielen.

Das WBVG dagegen löst sich von definierten Wohnformen und 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**.

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. Der Gesetzgeber unterstreicht dadurch seine umfassende Zuständigkeit und Regelungsbefugnis für das Vertragsrecht und vermeidet gleichzeitig Überschneidungen zu landesrechtlichen Regelungen. Außerdem reagiert das Gesetz damit flexibel auch im Hinblick auf zukünftige Wohnformen für Alter, Pflegebedürftigkeit sowie Behinderung, da allein auf die zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vertragsvereinbarungen abzustellen ist.

Zusammenfassung:

Das WBVG ist nicht auf eine bestimmte Wohnform ausgerichtet, sondern kann grundsätzlich auf alle Wohnformen Anwendung finden, sofern die vom WBVG genannten Voraussetzungen für seine Anwendbarkeit vorliegen.

3. Pflege- und Betreuungsleistungen

„Pflegeleistungen“ oder „Betreuungsleistungen“ umfassen alle im Rahmen des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI) anerkannten Leistungen sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich. Danach 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.

Die Leistungen müssen allerdings über lediglich „allgemeine Unterstützungsleistungen“ hinausgehen. Als solche allgemeine Unterstützungsleistungen gelten beispielsweise Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung im Sinne des SGB XI wie Einkaufshilfen, Wäschepflege und Hilfen bei der Essenszubereitung. Sind nur diese allgemeinen Leistungen vertraglich geschuldet, ist das WBVG nicht anzuwenden.

Beispiel

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

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.

Bei der Erbringung der Pflege- und Betreuungsleistungen unterscheidet das WBVG zwei Möglichkeiten, wie diese Leistungen erbracht werden können:

- ➔ Die Leistungen werden durch den Unternehmer zur Verfügung gestellt, so dass sie bereits ab Vertragsschluss in Anspruch genommen werden können.
- ➔ Die Leistungen werden bloß vorgehalten und können damit erst später, wenn ein Bedarf an Pflege- oder Betreuungsleistungen besteht, in Anspruch genommen werden.

Beispiel

Frau Margraf schließt einen Vertrag mit einer Seniorenresidenz. In dem Vertrag finden sich Regelungen über das ihr überlassene Appartement sowie zu den Bedingungen, unter denen Pflege- und Betreuungsleistungen erbracht werden. Letztere müssen verpflichtend vom hauseigenen Dienst in Anspruch genommen werden. Beim Einzug benötigt Frau Margraf diese Leistungen noch nicht, da sie sich in ihrem Appartement noch selbst versorgen kann und nicht pflegebedürftig ist. Sollte Pflegebedürftigkeit eintreten, kann Frau Margraf aber sofort die nötigen Hilfen in Anspruch nehmen.

Zusammenfassung:

Die Pflege- oder Betreuungsleistungen müssen der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Wann die Leistungen in Anspruch genommen werden, ist unerheblich.

4. Verknüpfung von Wohnraum und Leistungen

4.1 Regelfall: Ein Unternehmer und ein Vertrag

Das WBVG ist - wie oben dargestellt - auf Verträge zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher anzuwenden, in denen sich der Unternehmer vertraglich zur Überlassung von Wohnraum und zum Erbringen von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer bereits zur Verfügung gestellt oder nur vorgehalten werden, § 1 Absatz 1 Satz 1 und 2 WBVG.

Beispiel

Herr Becher entschließt sich, in das Seniorenzentrum „Blauberg“ zu ziehen. Die Heimleitung schließt mit ihm einen Vertrag, in dem sie sich verpflichtet, Unterkunft, Verpflegung, Pflege und Betreuung aus einer Hand zu erbringen.

4.2 Ein Unternehmer und mehrere Verträge

Um eine Umgehung des Gesetzes zu Lasten der Verbraucher auszuschließen, findet das WBVG **entsprechende Anwendung**, wenn der Unternehmer die Leistungen des Wohnens und der Betreuung oder Pflege

- ➔ nicht in einem Vertrag regelt oder
- ➔ nicht aus einer Hand erbringt, das heißt, wenn diese Leistungen nicht durch denselben Unternehmer erfolgen.

Da das Gesetz allein **auf die Vertragsgestaltung abstellt**, fallen außer der klassischen stationären Versorgung somit auch andere Verknüpfungen von Wohnen und Pflege oder Betreuung unter die Anwendbarkeit des WBVG.

Das Gesetz ist somit auch anzuwenden, wenn die von dem Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind:

- ➔ 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. Das ist dann der Fall, wenn der Verbraucher den Wohnraum nur überlassen bekommt, wenn auch ein Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen abgeschlossen wird.

Mit anderen Worten: Das WBVG ist 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, wenn der Unternehmer den Wohnraumvertrag nur abschließt, wenn der Verbraucher gleichzeitig auch einen Pflege- oder Betreuungsvertrag unterschreibt.

Das WBVG findet daher Anwendung, wenn der Vertrag über die Wohnraumüberlassung und der Vertrag über die Pflege- oder Betreuungsleistungen so eng miteinander verbunden sind, dass **der eine Vertrag nicht ohne den anderen Vertrag Bestand haben soll**, das heißt, wenn der Pflege- oder Betreuungsvertrag nicht gekündigt werden kann, ohne dass auch der Vertrag über die Wohnraumüberlassung beendet werden muss. Der Verbraucher kann in diesem Fall an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum **nicht unabhängig** von dem Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen **festhalten**.

Beispiel

Frau Moritz 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, mit dem die Bewohner verpflichtend einen gesonderten Betreuungsvertrag über die notwendigen pflegerischen Leistungen abschließen müssen (= ein Unternehmer, zwei Verträge).

Es handelt sich nach dem Konzept des Vereins um ein einheitliches Angebot, nach dem die Leistungen nicht getrennt voneinander vereinbart werden können, sondern die Pflege- und Betreuungsleistungen des vereinseigenen Pflegedienstes zwingend in Anspruch genommen werden müssen.

Beide Verträge enthalten darüber hinaus 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 Frau Moritz sich beispielsweise aus Unzufriedenheit mit den Pflegeleistungen entschließen sollte, den Vertrag über diese Leistungen zu kündigen, könnte sie nicht an dem Vertrag über den Wohnraum festhalten. Es ist ihr damit nicht möglich, allein den Vertrag über die Pflege oder Betreuung zu kündigen.

wenn von zwei unterschiedlichen Unternehmern zwei getrennte Verträge über Wohnen und Pflege beziehungsweise Betreuung mit einem Verbraucher abgeschlossen werden und diese Unternehmer 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, falls die beiden Unternehmer ihrerseits durch Verträge, die einen Bezug zum Anwendungsbereich des Gesetzes haben, verbunden sind. Die vertragliche Beziehung der beiden beteiligten Unternehmer kann sehr vielschichtig sein. Eine rechtliche Verbundenheit ist beispielsweise zu bejahen, wenn die Unternehmer vertraglich vereinbaren, ein Wohnprojekt mit Pflege- und Betreuung anzubieten und jeder bestimmte Leistungsbereiche übernimmt.

Beispiel

Herr Schwan entschließt sich zu einem Umzug in ein Haus der kommunalen Sozialholding. Er mietet ein Appartement mit Küche und Bad. Noch versorgt er sich selbst. Falls er einmal pflegebedürftig werden sollte, ist schon jetzt vertraglich geregelt, dass er dann verpflichtend einen separaten Vertrag mit einem bestimmten Pflegedienst eingehen muss, mit dem die Sozialholding einen Generalvertrag über die Pflege und Betreuung der in ihren Einrichtungen lebenden Bewohner und Bewohnerinnen abgeschlossen hat.

Beispiel

Die Kommune verfügt über ein altes Landschulheim, das sie zu einem Wohnobjekt mit beschütztem Außenbereich für Demenzerkrankte umbaut. Die Kommune trifft mit einem ambulanten Pflegedienst, der ein neues Konzept der Dementenbetreuung vorlegt, eine Vereinbarung, dass dieser für die Bewohner die Betreuung und Pflege übernimmt. Die Bewohner werden verpflichtet, mit diesem ambulanten Pflegedienst Betreuungsverträge abzuschließen.

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

4.3 Mehrere Unternehmer und mehrere Verträge

Um weitere Umgehungsmöglichkeiten des Gesetzes auszuschließen, geht der Gesetzgeber noch weiter: Das WBGV findet auch dann Anwendung,

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

Die regionale Diakonie-GmbH unterhält verschiedene Dienste. Die Diakonie-Immobil vermietet an einen Verbraucher ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz. Die Diakonie-Pflegestation erbringt die Pflege- und Betreuungsleistungen.

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.

4.4 Ehe- oder Lebenspartner als Unternehmer mit arbeitsteiligen Leistungsangeboten

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 Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig gemacht.

Eine familiäre Verbundenheit ist oft bei Wohngemeinschaften (WG) 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. ihre Vertreter den Vertrag mit dem ambulanten Dienst unabhängig vom Vertrag über die Wohnraumüberlassung schließen können, die Verträge also nicht aneinander gekoppelt sind, findet das WBVG allein aufgrund der Tatsache, dass die Unternehmer miteinander verheiratet sind, also keine Anwendung.

Zusammenfassung:

Das WBVG ist anzuwenden, wenn der Vertrag über die Überlassung von Wohnraum und der Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen in einem Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen, unabhängig davon, ob sie von einem oder mehreren Unternehmen angeboten und erbracht werden.

Das WBVG ist nicht anzuwenden, wenn beide Verträge eigenständig nebeneinander bestehen und keine rechtliche oder wirtschaftliche Verflechtung vorliegt.

Fällt eine Vertragsgestaltung nicht unter das WBVG, gelten die allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften.

D. Nichtanwendbarkeit des WBG

Das WBG findet keine Anwendung in den in § 2 WBG abschließend aufgeführten Fällen:

§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.

Das bedeutet, dass das WBG 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.
- ➔ 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.
- ➔ Kur- und Erholungsleistungen, die der Gesundheitsförderung oder Wiederherstellung der Gesundheit dienen und auf kurze Zeit angelegt sind.

E. Zusammenfassung

1. Anwendbarkeit des WBG

1.1 Das WBG 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 WBG.
- ➔ 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 WBG.

1.2 Das WBG ist auch anzuwenden, wenn

- ➔ ein Unternehmer über den Wohnraum sowie die Pflege- oder Betreuungsleistungen jeweils **zwei gesonderte Verträge** abschließt und der Vertrag über den Wohnraum von dem Bestand oder der Wirksamkeit des Pflege- oder Betreuungsvertrages abhängt, § 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 - 3 WBG.

1.3 Das WBG ist auch anzuwenden,

- ➔ wenn **zwei unterschiedliche Unternehmer** je einen Vertrag über Wohnraumüberlassung und einen über Pflege- oder Betreuungsleistungen mit einem Verbraucher abschließen, wenn die beiden Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind, § 1 Absatz 2 Satz 2 WBG.
- ➔ 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 WBG verzichtet werden, wenn die dargestellte Abhängigkeit der Verbraucher und Verbraucherinnen nicht zu vermuten ist.

2. Keine Anwendbarkeit des WBG

Das WBG 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 WBG.

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. Beispielhaft zählt das Gesetz die bloße Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen auf. Von einer Vermittlung ist dann auszugehen, wenn der Unternehmer sich lediglich vertraglich verpflichtet, beispielsweise einen ambulanten Pflegedienst oder andere Dienstleister zu benennen, mit denen der Verbraucher dann selbst eigene Vereinbarungen zu treffen hat.

Lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen liegen auch vor, wenn der Unternehmer sich vertraglich verpflichtet, hauswirtschaftliche Hilfen selbst zu erbringen oder zu vermitteln oder einen Notrufdienst zu organisieren.

Da § 1 Absatz 1 Satz 3 WBG 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.

Beispiel

Ein Unternehmer bietet „Wohnen mit Service“ an. Mit einem Verbraucher schließt er einen Vertrag über die Vermietung eines kleinen Apartments sowie einen gesonderten (Service-) Vertrag, in dem er sich verpflichtet, dass Hausmeisterdienste wie Schneefegen, Hausflurreinigung oder Kleinstreparaturen übernommen werden. In dem (Service-) Vertrag

ist geregelt, dass das Appartement an ein Notrufsystem angeschlossen ist und dass im Falle von Pflegebedürftigkeit auf Wunsch ein ambulanter Pflegedienst für die erforderlichen Pflegeleistungen vermittelt wird.

In diesem Beispiel findet das WBG 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 WBG Anwendung.

Beispiel

In dem vorstehenden Beispiel ist im (Service-) Vertrag geregelt, dass im Falle einer eintretenden Pflegebedürftigkeit die Pflegeleistungen eines bestimmten Pflegedienstes in Anspruch genommen werden müssen.

In diesem Beispiel gehen die Vertragsleistungen über die bloße Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen hinaus. Das WBG ist damit anzuwenden.

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

