

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

8

Teil 8: Wechsel der Vertragsparteien

BIVA

Leitfaden zum WBG

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 8: Wechsel der Vertragsparteien

Inhaltsverzeichnis

A. Vorwort	1
B. Die Regelungen des WBVG	2
1. Tod der Vertragspartnerin bzw. des Vertragspartners	3
2. Tod des allein lebenden Verbrauchers	6
3. Veräußerung der Einrichtung an einen anderen Unternehmer	7
C. Anhang	8

A. Vorwort

Der Wohn- und Betreuungsvertrag, den Sie beim Einzug in die Einrichtung abgeschlossen haben, nennt am Anfang in der Regel zwei Vertragspartner: Den Unternehmer und Sie als Bewohnerin bzw. Bewohner. Da dieser Vertrag in der Regel auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, können im Laufe der Zeit Veränderungen bei den Vertragsparteien eintreten. Auf Seiten des Unternehmers kann das ein Trägerwechsel sein, auf Seiten des Verbrauchers sein Versterben. Diese neuen Konstellationen haben Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis. Sie bereits im Vorfeld zu kennen und zu wissen, was in solchen Fällen zu beachten ist, kann sehr hilfreich sein. Dies gilt vor allem für die Personen, die mit einer Lebenspartnerin bzw. einem Lebenspartner den Vertrag abgeschlossen und zusammengelebt haben. Für den Hinterbliebenen ist es wichtig zu wissen, wie sich der Tod 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.

Auch auf Seiten des Unternehmers können Veränderungen eintreten. Für den Fall, dass der Partner des Wohnraumvertrages oder des Pflege- oder Betreuungsvertrages wechselt, muss für den Verbraucher Sicherheit und Kontinuität im Vertragsverhältnis gewährleistet sein. Dafür enthält das WBVG Regelungen zum Schutz der Verbraucher, um Unsicherheiten zu vermeiden.

B. Die Regelungen des WBG

Es gab mehrere Gesetze, die Regelungen zum Tod eines Verbrauchers in einer stationären Einrichtung sowie zum Wechsel der Vertragspartner zum Inhalt hatten, die nicht aufeinander abgestimmt waren. So standen in der Vergangenheit Regelungen im 11. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) Regelungen im Heimgesetz gegenüber, die mitunter einen unterschiedlichen Inhalt zu demselben Thema auswiesen. Beispielsweise wurde das Ende der Vertragslaufzeit bei dem Tod des Verbrauchers unterschiedlich festgelegt. Dies führte immer wieder zu Diskussionen. Auch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält Regelungen zum Miet-, Dienst- und Werkvertrag, die unter Umständen zu beachten waren. Mit der Einführung des WBG wurde diesen Diskussionen ein Ende gesetzt und die Rechtsunsicherheit beseitigt.

§ 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.

1. Tod der Vertragspartnerin bzw. des Vertragspartners

Häufig ziehen Ehe- oder Lebenspartner gemeinsam 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 dann auch einen separaten Vertrag mit dem Unternehmer ab, zumal ja bereits ein Wohn- und Betreuungsvertrag mit der/dem bisherigen Bewohner(in) besteht. Aber auch bei Ehe- und Lebenspartnern, die gemeinsam in die Einrichtung ziehen, kommt es vor, dass nur einer als Vertragspartei den Vertrag abschließt. Für den Fall, dass dieser verstirbt, stellt sich die Frage nach den Rechten des überlebenden Partners, wenn dieser in den Wohnräumen verbleiben möchte. Die/der Hinterbliebene darf – auch wenn sie bzw. er nicht Vertragspartner des Unternehmens ist – nicht rechtlos gestellt werden, denn die Wohnung in der Einrichtung ist auch zu ihrem/seinem Zuhause geworden.

Folgenden Schutz bietet das WBG: Wenn Sie mit einer Partnerin bzw. einem Partner zusammenleben, die/der mit einem Unternehmer einen Vertrag über die Überlassung von Wohnraum verbunden mit Pflege- oder Betreuungsleistungen abgeschlossen hat, und dieser Partner verstirbt, können Sie – selbst wenn Sie nicht Vertragspartner sind – das Vertragsverhältnis über den Wohnraum **bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach dem Sterbetag** des Mitbewohners **fortsetzen**.

Beispiel:

Verstirbt der Partner am 3. März, so kann das Vertragsverhältnis über den Wohnraum bis Ende Juni fortgesetzt werden.

Verstirbt der Partner 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 korrespondiert mit § 4 Absatz 3 WBG, der die Auswirkungen auf den Vertrag bei Tod des Vertragspartners regelt.¹

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

Dafür können alle Personen von dieser rechtlichen Möglichkeit Gebrauch machen, die mit dem Vertragspartner einen auf Dauer angelegten Haushalt führen. Das ist nicht nur bei Ehepaaren oder bei eingetragenen Lebenspartnerschaften der Fall, sondern es kann sich auch um sonstige Lebenspartner, Verwandte oder Freunde handeln, wenn diese wie in einer Wohngemeinschaft zusammenleben und dort ihren Lebensmittelpunkt haben.

Möchte man das Vertragsverhältnis **nicht fortsetzen**, so muss dies gegenüber dem Unternehmer innerhalb von **vier Wochen nach dem Sterbetag** erklärt werden. 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 sollten Sie sich mit dem Unternehmer verständigen.

Leben mehrere Personen gemeinsam in dem Haushalt zusammen, muss jede Person für sich gegenüber dem Unternehmer erklären, dass der Vertrag nicht

¹ Nähere Informationen dazu erhalten Sie in dem Leitfaden Teil 3 „Abschluss des Vertrags“, zu beziehen über die BIVA-Geschäftsstelle.

fortgesetzt werden soll. Das kann beispielsweise in einer Wohngemeinschaft – soweit sie unter den Anwendungsbereich des WBG fällt² – dazu führen, dass sich einer für die Vertragsfortsetzung entscheidet, ein anderer nicht.

Unbeschadet Ihrer Rechte nach § 5 Absatz 1 WBG besteht die Möglichkeit, sich mit 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 dem verstorbenen Verbraucher zugrunde zu legen.

Zusammenfassung:

Mit Personen, die mit dem Verbraucher in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben, wird das Vertragsverhältnis bei Tod des Vertragspartners bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach dem Sterbetag fortgesetzt.

Innerhalb von vier Wochen nach dem Sterbetag kann die Person (bei mehreren Personen jede für sich) erklären, dass das Vertragsverhältnis nicht fortgesetzt werden soll.

Bis zum Tag des Auszugs sind die Entgeltbestandteile für den Wohnraum zu bezahlen.

² Nähere Informationen dazu erhalten Sie in dem Leitfaden Teil 3 „Abschluss des Vertrags“, zu beziehen über die BIVA-Geschäftsstelle.

2. Tod des allein lebenden Verbrauchers

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

Grundsätzlich endet das Vertragsverhältnis mit dem Tod des Verbrauchers (§ 4 Absatz 3 WBG). Damit endet auch die Zahlungsverpflichtung aus dem Wohn- und Betreuungsvertrag.³ Es ist jedoch auch hier möglich, bereits zu Lebzeiten vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die den Angehörigen vorgeben, bis wann beispielsweise das Zimmer des Verstorbenen zu räumen ist oder welche Maßnahmen zur Einlagerung des Mobiliars durch den Unternehmer getroffen werden dürfen.

Beispiel

Mögliche Regelung in einem Wohn- und Betreuungsvertrag: „Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist das Zimmer innerhalb einer Frist von 7 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 des Bewohners bzw. seines Nachlasses.“

Sind Sie Selbstzahler, finanzieren Sie also Ihren Aufenthalt in der Einrichtung aus eigenen Mitteln, ohne dass Sie Leistungen der Pflegeversicherung oder der Sozialhilfe in Anspruch nehmen, können darüber hinaus auch Regelungen dahingehend getroffen werden, dass das Entgelt für den Wohnraum bis zu zwei Wochen nach dem Sterbetag anteilig weiter zu zahlen ist.⁴ Eine längere Zahlungsverpflichtung verbietet das WBG, vgl. § 4 Absatz 3 Satz 2.

³ Nähere Informationen zu den Regelungen im Wohn- und Betreuungsvertrag erhalten Sie in dem Leitfaden Teil 3, zu beziehen über die BIVA-Geschäftsstelle.

⁴ Nähere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie auch in dem Leitfaden Teil 3 „Abschluss des Vertrags“, zu beziehen über die BIVA-Geschäftsstelle.

Beispiel

Mögliche Regelung in einem Wohn- und Betreuungsvertrag: „Der Bewohner kommt selbst für die Entgelte für Wohnen und Verpflegung auf. Für den Todesfall wird vereinbart, dass das Vertragsverhältnis bis zu dem Zeitpunkt von zwei Wochen nach dem Todestag unter Fortzahlung des Wohngeltes abzgl. der ersparten Aufwendungen fortbesteht, um eine ordnungsgemäße Räumung und Übergabe der Räumlichkeiten zu gewährleisten.“

Zusammenfassung:

Der Wohn- und Betreuungsvertrag endet mit dem Tod des Verbrauchers. Vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Räumung des Zimmers oder der Einlagerung/Entsorgung der eingebrachten Gegenstände gegen Entgelt sind möglich, sofern sie den gesetzlichen Bestimmungen nicht widersprechen.

Bei Inanspruchnahme von Leistungen der Pflegeversicherung oder Sozialhilfe endet der Vertrag mit dem Sterbetag.

3. Veräußerung der Einrichtung an einen anderen Unternehmer

Auch auf Seiten des Unternehmers kann es zu einem Wechsel des Vertragspartners kommen, z. B. weil der Einrichtungsträger seinen Betrieb veräußert oder eine Umfirmierung stattfindet. Gerade für Verbraucher, die sich für ein Leben in einer stationären Einrichtung entschieden haben, weil sie Sicherheit und Beständigkeit wünschen, 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 dem Unternehmer an einen Dritten veräußert wird, tritt der Erwerber gemäß § 5 Absatz 2 WVBG in die Rechte und Pflichten der bestehenden Vertragsverhältnisse ein. Der Erwerber wird damit für Sie zum neuen Unternehmer. Durch den Verweis auf die Mieterschutzvorschriften in §§ 566–567 b BGB⁵ wird zu Ihren Gunsten unter anderem klar gestellt, dass ein Kündigungsrecht für den bisherigen Unternehmer wegen der Veräußerung der Immobilie nicht besteht. Die genannten Vorschriften geben den Mietern Schutz, bei Verkauf der Immobilie nicht mit einer Kündigung rechnen zu müssen. Die Mieterschutzvorschriften werden entsprechend auf Wohn- und Betreuungsvertragsverhältnisse angewandt.

Zusammenfassung:

Veräußert der Unternehmer den Wohnraum an einen Dritten, so wird der Dritte neuer Vertragspartner. Der bisherige Unternehmer darf die bestehenden Vertragsverhältnisse aus Anlass des Verkaufes nicht kündigen („Kauf bricht nicht Miete.“).

C. Anhang

Die Mieterschutzvorschriften der §§ 566–567 b BGB werden entsprechend auf Wohn- und Betreuungsvertragsverhältnisse angewandt. In diesem Anhang finden Sie die Vorschriften, die bei Veräußerungsgeschäften von Einrichtungen zum Tragen kommen.

⁵ Die genannten Mieterschutzvorschriften finden Sie im Anhang.

BGB

§ 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 Vorklage 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.

