

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

Eine Einführung anhand von Fallbeispielen

Von RAin Dr. **Katrin Hagemann**, Minden*

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) ist ein Gesetz, mit dem die Studierenden im Rahmen ihrer Ausbildung allenfalls am Rande befasst sind. Eine Beschäftigung mit dem W BVG ist jedoch lohnend, da es – auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – eine hohe praktische Relevanz hat. Laut Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes waren 2015 in der Bundesrepublik 2,9 Mio. Menschen pflegebedürftig. Hiervon lebten 783.000 in einem Heim, Tendenz steigend.¹ In diesem Beitrag sollen die wichtigsten Regelungen des W BVG anhand von Fallbeispielen kurz dargestellt werden, um den insoweit unerfahrenen Leser in den Grundzügen mit diesem Gesetz vertraut zu machen.

I. Allgemeines

Das W BVG ist ein Verbraucherschutzgesetz.² Ziel des Gesetzes ist der Schutz älterer, pflegebedürftiger oder behinderter Menschen über die Schaffung einer einheitlichen zivilrechtlichen Rechtsgrundlage für das Heimwesen.³ Es gilt für Verträge, bei denen die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- und/oder Betreuungsleistungen kombiniert wird. Mit seinem Inkrafttreten am 1.10.2009 löste es die zivilrechtlichen Regelungen des Heimgesetzes ab. Die im Heimgesetz ebenfalls geregelten ordnungsrechtlichen Themen, wie z.B. die Qualifikation des Personals, wurden – nachdem durch die Föderalismusreform 2006 den Bundesländern die Gesetzgebungskompetenz für die *öffentliche* Fürsorge zugewachsen ist (Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG) ist⁴ – überwiegend bereits durch Landesgesetze geregelt; in Nordrhein-Westfalen unter anderem im Wohn- und Teilhabegesetz. Die ordnungsrechtlichen Normen des Heimgesetzes gelten jedoch in jenen Bundesländern als Auffangregularium fort, die keine eigenen Landesgesetze hierzu erlassen haben.⁵

II. Anwendungsbereich

1. Personell

Das W BVG regelt gem. § 1 Abs. 1 W BVG die vertraglichen Beziehungen zwischen einem älteren, pflegebedürftigen oder behinderten Menschen als Verbraucher und einem Unternehmer als Anbieter von Wohn- und Betreuungsleistungen.

* Der Beitrag stellt die persönliche Meinung der *Autorin* dar und steht in keinem Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit.

¹ <file:///C:/Users/Stefan/Downloads/PflegeDeutschlandergebnisse5224001159004.pdf> (21.3.2018)

² *Weidenkaff*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 77. Aufl. 2018, Einl v W BVG, Rn. 3; *Tamm*, VuR 2016, 370; vgl. auch die Gesetzesbegründung, BT-Drs. 16/12409, S. 1.

³ *Weber*, NZM 2010, 337 (338).

⁴ *Weber*, NZM 2010, 337 (338).

⁵ *Drasdo*, NZM 2013, 289 (290).

2. Sachlich

Gem. § 1 Abs. 1 S. 1 W BVG gelten die Regelungen des W BVG für Verträge, bei denen Wohn- und Betreuungsleistungen kombiniert angeboten werden. Abzugrenzen ist dieser Vertragstypus von Verträgen über betreutes Wohnen, für welche die Vorschriften des BGB gelten.⁶

Beispiel 1: Frau G schließt mit der Betreibergesellschaft des Heims „Abendfrieden“ einen Vertrag, in dem sie ein Einzelzimmer anmietet und Betreuungsleistungen nach Pflegegrad 2 in Anspruch nimmt. Auf diesen Vertrag, in dem Wohn- und Betreuungsleistungen vereinbart werden, ist das W BVG anzuwenden.

Beispiel 2: Das Ehepaar S mietet eine altersgerechte Wohnung in einer Seniorenresidenz an. Im Vertrag ist geregelt, dass eine Notrufanlage genutzt werden kann, Hausmeisterdienste in Anspruch genommen werden dürfen und der Betreiber der Seniorenresidenz bei Bedarf Pflege- und Betreuungsleistungen eines Pflegedienstes vermittelt. Für diese Fallgestaltung, in der neben der Vermietung von Wohnraum nur allgemeine Unterstützungsleistungen wie Notruf- und Hausmeisterdienste erbracht und die Pflege- und Betreuungsleistungen lediglich vermittelt werden, ist gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 W BVG das W BVG nicht anzuwenden.

III. Rechtsnatur des Wohn- und Betreuungsvertrages

Wie unter II. 2. dargelegt, gilt das W BVG gem. § 1 Abs. 1 S. 1 W BVG für Verträge, bei denen Wohn- und Betreuungsleistungen in Kombination angeboten werden. Damit enthält ein Wohn- und Betreuungsvertrag durch die entgeltliche Überlassung von Wohnraum sowohl mietvertragliche Elemente als auch durch die Vereinbarung von Betreuungsleistungen dienstvertragliche Elemente.

Der Wohn- und Betreuungsvertrag wird daher als gemischter Vertrag angesehen.⁷ Der Interessenausgleich zwischen Unternehmer und Verbraucher wird durch eigene im W BVG geregelte vertragliche Regelungen geschaffen, welche von denen im BGB im besonderen Schuldrecht für die einzelnen Vertragstypen normierten Regelungen abweichen.⁸ Der Wohn- und Betreuungsvertrag ist damit ein eigenständiger, gesetzlich geregelter Vertragstyp.⁹

IV. Der Vertragsschluss

1. Die vorvertragliche Information nach § 3 W BVG

Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsschluss umfassend und in Textform über sein Leistungs-

⁶ *Lehmann-Richter*, MietRB 2011, 126 (126).

⁷ *Weidenkaff* (Fn. 2), § 1 W BVG Rn. 3.

⁸ *Tamm*, VuR 2016, 370 (370).

⁹ *Weidenkaff* (Fn. 2), § 1 W BVG Rn. 3.

angebot zu informieren, vgl. § 3 WBVG. Unterlässt der Unternehmer diese Information, darf der Verbraucher den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, §§ 3 Abs. 4, 6 Abs. 2 S. 2 WBVG.

Der Gesetzgeber stärkt mit dem Erfordernis einer vorvertraglichen Information den Verbraucherschutz, da der zukünftige Heimbewohner durch die Information Angebote verschiedener Anbieter vergleichen kann. Durch die Vergleichsmöglichkeit wird eine autonome Entscheidung des zukünftigen Heimbewohners gefördert.

Beispiel 3: Herr S schließt einen Heimvertrag. Vor Vertragsschluss wurde er zwar über Entgelt und Betreuungsleistungen, nicht aber über Ausstattung und Lage des Gebäudes, in dem er wohnen würde, informiert. Da der Unternehmer gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 WBVG vorvertraglich auch über Ausstattung und Lage des Gebäudes hätte informieren müssen, darf Herr S gemäß §§ 3 Abs. 4, 6 Abs. 2 S. 2 WBVG seinen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

2. Mindestanforderungen an Form und Vertragsinhalt

Der Vertrag ist schriftlich abzuschließen (§§ 6 Abs. 1 S. 1 WBVG, 126 BGB). Ein Abschluss in elektronischer Form ist ausgeschlossen (§§ 6 Abs. 1 S. 2 WBVG, 126a BGB). Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrages auszuhändigen (§ 6 Abs. 1 S. 3 WBVG).

Der Mindestinhalt des Wohn- und Betreuungsvertrages ist in § 6 Abs. 3 WBVG geregelt. Danach muss der Vertrag Angaben zu allen Leistungen des Unternehmers, die für diese Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, die vom Unternehmer gegebenen vorvertraglichen Informationen nach § 3 WBVG als Vertragsgrundlage und eventuelle Abweichungen davon sowie Informationen nach § 36 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes enthalten.

Wird der Vertrag nicht in schriftlicher Form geschlossen, sind zu Lasten des Verbrauchers von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen unwirksam. Zudem darf der Verbraucher den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Ist der schriftliche Vertragsschluss im Interesse des Verbrauchers unterblieben, muss der schriftliche Vertragsschluss unverzüglich nachgeholt werden (§ 6 Abs. 2 WBVG).

3. Vertragsdauer

Der Vertrag wird grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Befristung ist jedoch zulässig, wenn die Befristung den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht (§ 4 Abs. 1 S. 1 und 2 WBVG).

Die Regelung in § 4 WBVG dient dem Schutz des Verbrauchers.¹⁰ Ihm soll ein Wohnrecht auf Lebenszeit zustanden werden.

Beispiel 4: Die 81-jährige Frau B wird von ihrer Tochter T gepflegt. T ist wegen einer Operation mit anschließender

Reha für sechs Wochen verhindert. Daher schließt B einen auf sechs Wochen befristeten Vertrag über die Aufnahme in das Heim „Seniorenresidenz am Stadtpark“. Die zeitliche Befristung des Vertrages ist hier zulässig. Die Befristung widerspricht nicht den Interessen der B, denn sie plant, sich nach Ende des befristeten Vertrages wieder von ihrer Tochter pflegen zu lassen und hat kein Interesse an einem unbefristeten Vertrag.

4. Sicherheitsleistungen

Der Unternehmer darf von dem Verbraucher Sicherheitsleistungen verlangen, wenn dies im Vertrag vereinbart ist (§ 14 Abs. 1 S. 1 WBVG). Die Sicherheiten dürfen jedoch das Doppelte eines Monatsentgelts nicht übersteigen (§ 14 Abs. 1 S. 2 WBVG).

*Beispiel 5:*¹¹ Frau M hat mit dem Träger des Heims „Zur doppelstämmigen Eiche“ einen Wohn- und Betreuungsvertrag geschlossen. Der Heimträger fordert M nach Vertragsschluss auf, sich von ihrer Tochter eine sogenannte Beitrittserklärung unterzeichnen zu lassen. In der Beitrittserklärung heißt es: „Der Beitretende verpflichtet sich gegenüber dem Träger, selbstständig für alle Verpflichtungen des Pflegegastes aufzukommen.“ Eine derartige Verpflichtung war im eigentlichen Vertrag noch nicht gefordert worden. Eine derartige Erklärung darf allein deshalb nicht gefordert werden, weil der Beitritt im Wohn- und Betreuungsvertrag mit M nicht gefordert wurde. Zudem ist streitig, ob ein Schuldbeitritt überhaupt eine Sicherheit im Sinne des § 14 WBVG ist und ob die Haftung des Dritten nicht auf das doppelte Monatsentgelt des Wohn- und Betreuungsvertrages beschränkt werden müsste. Die Beitrittserklärung ist hier jedenfalls gem. § 16 WBVG unwirksam.

V. Vertragsdurchführung

1. Entgelterhöhung

Nach § 9 Abs. 1 S. 1 WBVG kann der Unternehmer eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlage verändert.

Hintergrundinformation: Entgelte für Pflegeeinrichtungen werden zwischen Unternehmen, Pflegekassen und Sozialhilfeträgern vereinbart. Sie werden in sogenannten Pflegesatzvereinbarungen festgelegt. Wenn ein Unternehmer das Entgelt erhöhen will, muss er darüber mit den Kostenträgern verhandeln und mit diesen eine neue Vereinbarung abschließen.

Der Unternehmer hat gem. § 9 Abs. 2 S. 1 und 2 WBVG dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und detailliert zu begründen. Der Verbraucher darf Einsicht in die Kalkulationsunterlagen nehmen, vgl. § 9 Abs. 2 S. 3 WBVG. Schließlich hat der Verbraucher ein Wahlrecht: Entweder er zahlt das erhöhte Entgelt oder er

¹⁰ Weidenkaff (Fn. 2), § 4 WBVG Rn. 1.

¹¹ In Anlehnung an BGH NJW 2015, 2573 ff.

kündigt gem. § 11 WBVG. Dabei kann die Zustimmung zum erhöhten Entgelt auch konkludent durch Zahlung des erhöhten Entgelts erteilt werden.¹²

*Beispiel 6:*¹³ Der Vertrag mit M enthält ferner eine Klausel, nach welcher der Heimträger das Entgelt einseitig erhöhen darf. Nach Ansicht der BGH¹⁴ stellt eine derartige Klausel eine Abweichung vom WBVG zu Lasten des Verbrauchers dar, so dass die Entgelterhöhungsklausel gem. § 16 WBVG unwirksam ist. Der BGH stellte zudem eine Unwirksamkeit der Entgelterhöhungsklausel nach § 307 BGB fest, da es sich im entschiedenen Fall um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt.

2. Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs

Häufig verschlechtert sich bei Bewohnern von Altersheimen im Laufe der Zeit ihr Gesundheitszustand, wodurch der Pflege- und Betreuungsaufwand steigen kann. Vertragsanpassungsmöglichkeiten bei einer Änderung des Pflege- und Betreuungsaufwandes sind in § 8 WBVG geregelt.

Beispiel 7: Als Herr L mit 78 Jahren in das Heim „Am stillen Bache“ zog, bestand nur geringer Pflegebedarf. Inzwischen ist L 84 Jahre alt und seine Kräfte lassen nach. Sein Zustand verschlechtert sich soweit, dass er beatmet werden muss. Der Heimträger kündigt den Vertrag mit dem Argument, L könne aufgrund seines gestiegenen Pflegebedarfs nicht mehr fachgerecht versorgt werden. Ob die Kündigung wirksam ist, hängt von Ausgestaltung des Vertrages ab. Zwar muss die Einrichtung grundsätzlich eine Anpassung der Leistungen anbieten, sofern sich der Pflege- und Betreuungsbedarf des Verbrauchers ändert, § 8 Abs. 1 WBVG. Die Kündigung wäre aber dann wirksam, wenn bei Vertragsschluss in gesonderter Vereinbarung festgelegt worden wäre, dass die Einrichtung keine Beatmung anbietet, der Unternehmer ein berechtigtes Interesse am Ausschluss der Pflege von beatmeten Personen hat und dieses in der Vereinbarung begründet hat, § 8 Abs. 4 WBVG.

VI. Vertragsende

Der Vertrag endet durch Zeitablauf, sofern er befristet wurde, vgl. § 4 Abs. 1 WBVG. Andernfalls wenn der Verbraucher verstirbt, vgl. § 4 Abs. 3 WBVG, oder wenn der Verbraucher oder der Unternehmer den Wohn- und Betreuungsvertrag kündigen.

1. Kündigung durch den Verbraucher

Für den Verbraucher gelten recht kurze Kündigungsfristen. Die ordentliche Kündigung ist (ohne Angabe von Gründen) zum Monatsende möglich, sofern sie dem Vertragspartner bis

zum dritten Werktag des Kalendermonats zugeht, § 11 Abs. 1 WBVG. Zudem darf der Verbraucher innerhalb der ersten zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses jederzeit kündigen, § 11 Abs. 2 S. 1 WBVG, sog. „Probewohnen“. Wird dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrags ausgehändigt, beginnt die zweiwöchige Kündigungsfrist erst mit Aushändigung des Vertrags, § 11 Abs. 2 S. 2 WBVG. Ein Kündigungsrecht besteht auch bei fehlender oder unvollständiger vorvertraglicher Information, §§ 3 Abs. 4 S. 1, 6 Abs. 2 S. 2 WBVG. Auf die Kündigungsmöglichkeit wegen Erhöhung des Entgelts wurde ebenfalls bereits oben unter V. 1. hingewiesen. Die Kündigung erfolgt in diesem Fall zu dem Zeitpunkt, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt, vgl. § 11 Abs. 1 S. 2 WBVG. Schließlich kann der Verbraucher den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist (§ 11 Abs. 3 WBVG).

2. Kündigung durch den Unternehmer

Das Kündigungsrecht des Unternehmers ist auf eine Kündigung aus wichtigem Grund beschränkt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und eine Begründung enthalten § 12 Abs. 1 WBVG. Die Kündigungsgründe sind in § 12 Abs. 2 WBVG abschließend aufgezählt. Eine Kündigung ist möglich bei einer Betriebseinstellung, wenn der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Vertragsanpassung bei gestiegenem Pflege- oder Betreuungsbedarf ablehnt, wenn der Unternehmer bereits bei Vertragsschluss bestimmte Leistungen (z.B. Beatmung) ausgeschlossen hat und diese Leistungen nun erforderlich werden, wenn der Verbraucher seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und gröblich verletzt und bei Zahlungsverzug des Verbrauchers in der nach § 12 Abs. 1 Nr. 4 a) oder b) WBVG bestimmten Höhe und Dauer.

VII. Fazit

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz enthält als Verbraucherschutzgesetz viele Schutzvorschriften zugunsten pflege- und betreuungsbedürftiger Menschen. Die wichtigsten Schutzvorschriften sind die vorvertraglichen Informationspflichten, das Erfordernis eines schriftlichen Vertrages mit Nennung der vertraglichen Pflichten, die Vertragsbeendigung mit dem Tode des Heimbewohners sowie das eingeschränkte Kündigungsrecht des Unternehmers.

¹² Drasdo, NZM 2017, 577 (579).

¹³ In Anlehnung an BGH NJW-RR 2016, 944 ff. und als Fortsetzung zu Fall 5.

¹⁴ BGH NJW-RR 2016, 944 ff.