

Gesetz zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform;

Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsleistungen
(Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben weisen wir Sie darauf hin, dass **zum 01.10.2009** das neue Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) in Kraft tritt.

Die Veröffentlichung erfolgte im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 48 des Jahrgangs 2009 vom 31.07.2009, Seite 2319.

Den Wortlaut des neuen Gesetzes erhalten Sie unter:

<http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/wbvg/gesamt.pdf>

Wichtig ist insbesondere, dass ab dem 01.10.2009 alle neu abzuschließenden Heimverträge diesem Gesetz entsprechen müssen.

Alle bestehenden Verträge müssen **bis zum 30.04.2010** so umgeändert werden, dass auch sie den Anforderungen des WBVG entsprechen. Darüber hinaus muss der Träger (= Unternehmer) den Bewohner (= Verbraucher) vor der erforderlichen Anpassung des Vertrages schriftlich und in leicht verständlicher Sprache über das allgemeine Leistungsangebot und über den wesentlichen Inhalt seiner Leistungen informieren. Für die einzelnen Anforderungen an die schriftliche Information gelten die Regelungen des § 3 WBVG.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf Ihre Anzeigeverpflichtung gemäß § 12 Abs. 3 HeimG hin. Danach sind Änderungen der Muster von Heimverträgen sowie sonstiger verwendeter Verträge unverzüglich der Heimaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Nachfolgend möchten wir Sie beispielhaft über die wichtigsten Änderungen im Heimvertragsrecht informieren:

- In dem neuen Gesetz wird das Heim bzw. der Heimträger „Unternehmer“, dessen Vertragspartner „Verbraucher“ genannt. Sinn dieser neuen Bezeichnungen ist, dass auf der einen Seite des Vertrages immer ein Gewerbetreibender steht, auf der anderen Vertragsseite immer eine Privatperson.
- Die Regelungen des WBVG gelten – anders als früher die heimvertraglichen Regelungen des HeimG – vollständig auch für Kurzzeitheime und stationäre Hospize.
- Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss in Textform und in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot zu informieren. Diese Informationspflicht ist sehr viel intensiver als die bisherige heimvertragliche Regelung. Den genauen Inhalt bitten wir den insoweit ausführlichen gesetzlichen Regelungen zu entnehmen (§ 3 WBVG). Hinzu kommt, dass diese Informationsschrift kraft Gesetzes Vertragsinhalt wird, es sei denn, dass Abweichungen gesondert im Vertrag kenntlich gemacht sind. Der Unternehmer, also i. d. R. der Heimträger, haftet somit für die Richtigkeit und Aktualität dieser Broschüre, da er bei Nichteinhaltung eine Vertragsverletzung begeht.
- Der Heimvertrag nach dem WBVG ist nun **zwingend** schriftlich abzuschließen. Sollte dies einmal nicht geschehen, ist zu unterscheiden. Erfolgte der Formfehler (also die „Nicht-Schriftlichkeit“) im Interesse des Bewohners, ist die Schriftform (ohne weitere Konsequenzen) unverzüglich nachzuholen. Erfolgte der Formfehler aus anderen Gründen, gilt nur das, was im WBVG geregelt ist. Sämtliche mündlichen Abreden sind, auch wenn sie nach dem WBVG möglich wären, ungültig. Das Vertragsverhältnis an sich bleibt jedoch bestehen. Weiterhin hat der Verbraucher das Recht zur fristlosen Kündigung.
- Bei der Aufstellung der zu zahlenden Entgelte wird nun nicht mehr zwischen Berechtigten aus der Pflegeversicherung und anderen Personen unterschieden. Die Aufstellung der Pflege- und Betreuungsleistungen ist in beiden Fällen gleich, wobei die berechenbaren Investitionskosten jetzt in jedem Fall anzugeben sind.
- Der Unternehmer kann im Vertrag nun nicht mehr nur pauschal darauf hinweisen, dass Leistungen und Entgelt angepasst werden können, wenn entsprechende Notwendigkeiten zu Änderungen eintreten. Nunmehr muss über die „Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen“ (§ 3 Abs. 3 Nr. 4 WBVG), also grundsätzlich über alle Voraussetzungen, informiert werden.
- Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Nur wenn es im Interesse des Verbrauchers liegt, kann auch ein befristeter Vertrag abgeschlossen werden.
- Der Verbraucher hat nunmehr die Möglichkeit, den Vertrag innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss ohne Nennung von Gründen fristlos zu kündigen (§ 11 Abs. 2 S. 1 WBVG).
- Für den Verbraucher besteht eine Pflicht zur unverzüglichen Anzeige von Wohnraummängeln. Unterlässt er schuldhaft diese Mängelanzeige, verliert er sein Minderungsrecht. Ein Minderungsrecht wegen anderer Mängel (z.B. Pflegemängel etc.) kann vertraglich nicht von einer unverzüglichen Anzeige abhängig gemacht werden.
- Der Verbraucher muss natürlich das Entgelt bezahlen. Bei Leistungsempfängern nach SGB XI (Pflegebedürftigen) oder SGB XII (Sozialhilfeempfänger) gelten die in diesen Gesetzen festgelegten Entgelthöhen automatisch als vereinbart und angemessen (§ 7 Abs. 2 S. 2 und 3 WBVG).

- Nach § 5 Abs. 8 HeimG war im Heimvertrag für Zeiten der Abwesenheit der Bewohner/in vorzusehen, ob und in welchem Umfang eine Erstattung ersparter Aufwendungen erfolgt. Diese Regelung wird abgelöst von § 7 Abs. 5 WBVG. Danach greift die Erstattungspflicht erst nach Ablauf von *drei* Abwesenheitstagen. Eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrages muss im Vertrag vereinbart werden.
- Generell geändert ist die Möglichkeit der Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs (vgl. insoweit § 8 WBVG). Ändert sich dieser Bedarf, muss dem Bewohner grundsätzlich eine Änderung der Leistung und des Entgelts angeboten, die dieser (teilweise) annehmen kann. Bei Leistungsempfängern des SGB XI oder SGB XII (aber nur bei diesen Personen) kann dies durch einseitige Erklärung des Unternehmers geschehen. Dies bedeutet, dass jedes Heim grundsätzlich jede notwendig werdende Leistung anbieten muss. Nur wenn dies nicht möglich ist – z.B. aus baulichen oder personellen Gründen – kann und muss dies im Vertrag ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass der Unternehmer Überlegungen anstellen muss, welche Leistungen er anzubieten in der Lage ist und die ihm nicht möglich sind er im Vertrag ausschließen. Dies muss bei Vertragsschluss geschehen, kann also nicht später, wenn sich der erhöhte Bedarf herausstellt, nachträglich ausgeschlossen werden (vgl. insoweit § 8 Abs. 4 WBVG: „... bei Vertragsschluss ...“). Nur wenn er dies getan hat, kann er den Vertrag auch kündigen. Ansonsten muss er die Leistung erbringen oder macht sich u. U. schadensersatzpflichtig.

Wenn der Unternehmer die Leistung angeboten, der Verbraucher sie aber nicht angenommen hat, steht dem Unternehmer u. U. ein Kündigungsrecht zu nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 a) WBVG. Dazu muss der Unternehmer die Leistung aber noch einmal unter Fristsetzung ein Angebot machen. Erst wenn der Verbraucher immer noch ablehnt, kann die (fristlose) Kündigung erfolgen.

- Nach § 9 WBVG kann der Unternehmer einseitig das Entgelt erhöhen, ohne dass dies vorher im Vertrag vereinbart sein müsste. Dazu müssen aber zulässige Investitionsaufwendungen getätigt worden sein. Die beabsichtigte Erhöhung muss schriftlich mitgeteilt und begründet worden und eine Frist von mindestens vier Wochen nach Zugang des Erhöhungsverlangens verstrichen sein. Der Verbraucher hat nur das Recht auf rechtzeitige Einräumung der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen des Unternehmers. Weiterhin kann er den Vertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 WBVG kündigen.
- Die Kündigungsregeln und –fristen sind - mit Ausnahme der o.g. Kündigungsmöglichkeit bei Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs und innerhalb der ersten zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung durch den Verbraucher – dieselben geblieben.
- Abweichungen des Vertrages von den Regelungen der WBVG zu Ungunsten des Verbrauchers sind unwirksam, § 16 WBVG.

Weitere Informationen zum WBVG können Sie auch aus der Fachpresse entnehmen.