

NOMOSHANDKOMMENTAR

Beetz | Schwedler-Allmendinger [Hrsg.]

Wohn- und Betreuungsvertrags- gesetz



Nomos

NOMOSHANDKOMMENTAR

Prof. Dr. Claudia Beetz, M.mel.
Prof. Dr. Anna Schwedler-Allmendinger [Hrsg.]

Wohn- und Betreuungsvertrags- gesetz

Prof.in Dr.in Claudia Beetz, M.mel., Ernst-Abbe-Hochschule, Jena | **Rin Dr.in Sarah Glaab**, Sozialgericht Frankfurt a.M. | **RAin Ulrike Kempchen**, BIVA Pflegeschutzbund e.V., Bonn | **Konstanze Rothe**, Universität Kassel | **Prof.in Dr.in Anna Schwedler-Allmendinger**, Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt a.M. | **RinSG Dr.in Antje Wrackmeyer-Schoene**, Sozialgericht Dessau-Roßlau



Nomos

Zitervorschlag: HK-WBVG/Bearbeiter § ... Rn. ...

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7280-3

1. Auflage 2024

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2024. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz erscheint auf den ersten Blick mit seinen 17 Vorschriften überschaubar. Es handelt sich zunächst um Regelungen zum Verbraucherschutz von Menschen, die neben Wohnraum auch auf Betreuungsleistungen angewiesen sind. Komplex wird das System durch den Zusammenhang mit den öffentlich-rechtlichen Normen des jeweiligen Heimrechts der Länder, den sozialrechtlichen Regelungen im SGB XI und SGB XII sowie dem allgemeinen Zivilrecht. Wir haben uns entschieden, in der ersten Auflage des Kommentars die zivilrechtlichen Regelungen zu kommentieren und diese Zusammenhänge zu den öffentlich- und sozialrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Kommentierung darzustellen. Dabei werden Fallkonstellationen im Sinne von best-practice-Beispielen wiedergegeben. Der Band soll damit helfen, die Vorschriften des WBVG in die Normenstruktur des deutschen Rechts einzuordnen und praktische Hilfen für Personen bieten, die mit Wohn- und Betreuungsverträgen in ihrer Praxis beschäftigt sind.

Hierzu ist es uns gelungen, verschiedene Personen sowohl aus der beratenden als auch aus der gerichtlichen Praxis sowie der Wissenschaft zu gewinnen, die Vorschriften zu kommentieren. Das Herausgeberteam dankt den engagierten Autorinnen, außerdem dem Cheflektor Stefan Simonis und Andrea Schneider.

Wir haben in der Bearbeitung auf eine genderneutrale Schreibweise geachtet. Aufgrund der Darstellung im Online-Angebot des Verlags, der besseren Lesbarkeit und des Textverständnisses jedoch auf die doppelte sowie die Schreibweise mit gender gap verzichtet und wie im Gesetzestext das generische Maskulinum verwendet. Diese beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

An weiterführender Kritik und Anregung sind wir immer interessiert.

Claudia Beetz
Anna Schwedler-Allmendinger

Jena/Frankfurt a. M., Oktober 2023

Bearbeiterverzeichnis

Prof.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Claudia Beetz, M.mel.
Ernst-Abbe-Hochschule, Jena
(Einleitung; §§ 13, 14, 16)

Rin Dr.ⁱⁿ Sarah Glaab
Sozialgericht Frankfurt a. M.
(§§ 1, 2)

Ulrike Kempchen
Rechtsanwältin, BIVA Pflegeschutzbund e. V., Bonn
(§§ 7, 10–12)

Konstanze Rothe
Universität Kassel
(§§ 3–6)

Prof.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Anna Schwedler-Allmendinger
Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt a. M.
(Einleitung; §§ 1, 2, 16, 17)

RinSG Dr.ⁱⁿ Antje Wrackmeyer-Schoene
Sozialgericht Dessau-Roßlau
(§§ 8, 9, 15)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 5 |
| Bearbeiterverzeichnis | 7 |
| Abkürzungsverzeichnis | 11 |
| Literaturverzeichnis | 27 |
| | |
| Einleitung | 33 |
| | |
| Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) | 37 |
| § 1 Anwendungsbereich | 37 |
| § 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich | 50 |
| § 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss | 53 |
| § 4 Vertragsabschluss und Vertragsdauer | 76 |
| § 5 Wechsel der Vertragsparteien | 97 |
| § 6 Schriftform und Vertragsinhalt | 117 |
| § 7 Leistungspflichten | 137 |
| § 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs | 154 |
| § 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage | 164 |
| § 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung | 179 |
| § 11 Kündigung durch den Verbraucher | 195 |
| § 12 Kündigung durch den Unternehmer | 212 |
| § 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten | 231 |
| § 14 Sicherheitsleistungen | 241 |
| § 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen | 249 |
| § 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen | 255 |
| § 17 Übergangsvorschriften | 259 |
| | |
| Stichwortverzeichnis | 263 |

Einleitung

Um das leibliche, geistige und seelische Wohl von Heimbewohnern effektiv zu schützen, wurde erstmals am 1.12.1972 ein Gesetzentwurf über Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (HeimG) vom Bundestag vorgestellt.¹ Dabei wurde herausgearbeitet, dass die bis dahin für den Heimbereich geltende Gewerbeordnung sowie die geltenden Landesrechtsverordnungen nicht ausreichen, um einen umfassenden Schutz alter Menschen in Heimen sicherzustellen.² Ursächlich dafür sei die fehlende präventive Kontrolle der Gewerbetreibenden und der verantwortlichen Heimleiter, da der Betrieb eines Altenheimes, eines Altenwohnheims oder eines Pflegeheimes nicht erlaubnispflichtig sei.³ Eine rein gesundheitspolizeiliche Aufsicht reiche nicht aus, um dem hohen Schutzbedürfnis älterer Menschen, welche sich bei Missständen in den Heimen oft nicht selbst helfen können, Rechnung zu tragen. Daher wurde eine weitreichende und durchgreifende sowie präventive Heimaufsicht für gewerbliche, gemeinnützige und öffentlich-rechtliche Träger etabliert. Das Heimgesetz (HeimG) trat am 1.1.1975 in Kraft.⁴ Am 1.8.1976 trat zudem die Verordnung über die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner in Angelegenheiten des Heimbetriebes⁵ und am 1.8.1978 die Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime⁶ für Volljährige, welche am 3.5.1983 verändert wurde,⁷ in Kraft. Da der Aufsichtsbehörde ein Vertragsmuster nach § 112 Abs. 1 S. 3 Nr. 11 HeimG aF vorgelegt werden musste, sollte auch hinsichtlich der Vertragsgestaltung auf diese Weise mehr Transparenz geschaffen werden. Welche Regelungen der Heimvertrag im Einzelnen vorsah, war indes nicht Gegenstand des HeimG.

Das Heimrecht wurde im Zuge der Föderalismusreform vom 28.8.2006 aus dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes für öffentliche Fürsorge nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG herausgenommen.⁸ Dies hatte zur Folge, dass das **ordnungsrechtliche Heimrecht** nun der ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz der Länder zugeordnet ist. Alle Bundesländer haben landesrechtliche Heimgesetze erlassen (→ § 1 Rn. 3). Die Regelungen zur Vertragsgestaltung des Heimrechts, welche in den §§ 5–9, 14 HeimG aF enthalten waren, oblag und obliegt weiterhin dem Bundesgesetzgeber.

Am 29.7.2009 trat das vom Bundesgesetzgeber beschlossene Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsleistung (WBVG) in Kraft.⁹ Das WBVG ist als modernes Verbraucherschutzgesetz für ältere, pflegebedürftige und volljährige Menschen mit Behinderungen gedacht, welches zum einen die §§ 5–9, 14 HeimG aF ablöst und zum anderen

1 BT-Drs. 7/180.

2 BT-Drs. 7/180, 7.

3 BT-Drs. 7/180, 7.

4 BGBl. I 1873.

5 BGBl. I 1819.

6 BGBl. I 189.

7 BGBl. I 553.

8 BGBl. I 2034.

9 BGBl. I 2319.

die nur unzureichend anwendbaren **zivilrechtlichen Regelungen** ergänzt. Dabei handelt es sich um ein Gesetz, wodurch ältere, pflegebedürftige oder beeinträchtigte volljährige Menschen mit Behinderungen als Verbraucher im Zusammenhang mit einem Vertragsschluss hinsichtlich der Überlassung von Wohnraum und Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistung von Unternehmern geschützt werden. Sinn und Zweck ist dabei der Schutz vor der doppelten Abhängigkeit des Verbrauchers hinsichtlich der entgeltlichen Überlassung von Wohnraum einerseits und der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen andererseits. Die hohe Schutzbedürftigkeit ergibt sich auch daraus, dass es sich hierbei meistens um den letzten Wohnsitz des Betroffenen handeln wird. Es wurde insgesamt eine neue Vertragsart geschaffen, welche den besonderen Bedürfnissen dieser Verbrauchergruppe besonders Rechnung tragen soll. Prägend ist daher für die Anwendbarkeit des WBVG die Verknüpfung der Wohnraumüberlassung und der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistung. Grundsätzlich hätte der Gesetzgeber diesen eigenen Vertragstyp auch im BGB regeln können. Stattdessen wählte der Gesetzgeber ein eigenes Gesetz: das WBVG, welches gerade auch zur Harmonisierung der Rechtslage beitragen soll. Darin findet sich der Wohn- und Betreuungsvertrag als eigenständiger zivilrechtlicher Vertragstypus, der neben mietrechtlichen auch dienstrechtliche Komponenten enthält. Es handelt sich um ein eigenständiges Verbraucherschutzgesetz und geht damit als Spezialgesetz den Regelungen im besonderen Zivilrecht vor, insbesondere auch den miet- und dienstrechtlichen Vorschriften. Die mietrechtlichen Regelungen rücken somit in den Hintergrund, können aber ggf. in Sachverhalten, die nicht durch das WBVG geregelt sind, im Wege der Analogie herangezogen werden.¹⁰ Ungeklärt ist, ob die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Verbraucher direkt angewendet werden können, wenn das WBVG keine Regelung trifft.¹¹ Die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen finden, soweit es keine anderen Regelung im WBVG gibt, Anwendung (insbesondere die Definitionsnormen in den §§ 13, 14, 104 etc BGB). Abweichungen gibt es zum Teil bei den Rechtsfolgen, zB der Genehmigungsfähigkeit des Vertrags bei Vertragsschluss durch einen geschäftsunfähigen Verbraucher – § 4 Abs. 2, welcher von § 105 BGB abweicht. Anwendung finden vor allem auch die Regelungen zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den §§ 305 ff. BGB.

- 4 Das WBVG hat insgesamt 17 Vorschriften und beginnt mit der Anwendbarkeit in den §§ 1, 2. Dabei stellt das WBVG sowohl den Verbraucherbegriff des § 13 BGB als auch den Unternehmerbegriff des § 14 BGB sowie die Verknüpfung von Wohnraumüberlassung und Erbringung der Pflege- oder Betreuungsleistung in den Mittelpunkt. Flankiert wird dies durch § 16. Dieser stellt klar, dass Vereinbarungen von den Vorschriften des WBVG zum Nachteil des Verbrauchers unwirksam sind, wodurch die Vertragsfreiheit zumindest teilweise eingeschränkt wird. Um das Transparenzgebot zu wahren, sieht das WBVG umfangreiche Informationspflichten vonseiten des Unternehmers nach § 3 vor. Die §§ 4–6 enthalten mietrechtliche Komponenten, gehen den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften des Mietrechts als *lex specialis* vor, während die §§ 7–9 die Leistungspflichten sowie die Folgen eines geänderten

10 Vgl. Iffland/Düncher § 1 Rn. 21 f.

11 Str. vgl. MüKoBGB/Häublein BGB Vor § 535 Rn. 54 sowie Drasdo NJW 2019, 2894.

Pflegebedarfs oder Berechnungsgrundlage zum Inhalt haben. Die §§ 10–13 regeln wiederum die Folgen von Nicht- und Schlechtleistung sowie die Kündigungsmöglichkeiten. Die Zahlung einer Kaution ist in § 14 geregelt.