

Überblick über das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG

I. Einleitung

II. Die Einführung des WBVG

III. Rechtliche Einordnung der landesrechtlichen Nachfolgeregelungen des HeimG a. F.

IV. Zivilrechtliche Auswirkungen

V. Öffentlich-rechtliche Einflüsse auf den Heimvertrag

- V. Öffentlich-rechtliche Einflüsse auf den Heimvertrag**
 - 1. Einflüsse des Verwaltungsrechts**

- V. Öffentlich-rechtliche Einflüsse auf den Heimvertrag**
 - 1. Einflüsse des Verwaltungsrechts**
 - 2. Einflüsse des Sozialrechts**

a) Der Anwendungsbereich des § 15 Abs. 1 WBG umfasst nicht nur Verbraucher, die Leistungen der sozialen Pflegeversicherung im Sinne des § 28 SGB XI unmittelbar beziehen, sondern auch Verbraucher, die Leistungen einer privaten Pflegepflichtversicherung im Sinne von § 23 in Verbindung mit § 110 SGB XI erhalten und damit mittelbar Leistungen auf der Basis des Vierten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen.

b) Es ist mit § 15 Abs. 1 Satz 1 WBG in Verbindung mit § 87a Abs. 1 Satz 1 SGB XI unvereinbar, eine Platz- oder Reservierungsgebühr auf der Basis des vertraglichen Leistungsentgelts - gegebenenfalls vermindert um pauschalisierte ersparte Aufwendungen - für die Zeit vor der Aufnahme des Pflegebedürftigen in das Pflegeheim bis zum tatsächlichen Einzugstermin vertraglich festzulegen. Eine solche Vereinbarung ist gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 WBG, § 87a Abs. 1 Satz 4 SGB XI unwirksam (Fortführung des Senatsurteils vom 4. Oktober 2018 - III ZR 292/17, BGHZ 219, 373).

BGH, Urteil vom 15. Juli 2021 - III ZR 225/20

a) § 87a Abs. 1 Satz 2 SGB XI regelt nicht allein die Zahlungspflicht des Kostenträgers, sondern erfasst ebenso die zivilrechtliche Vergütungspflicht des Heimbewohners. Es handelt sich um eine gegenüber den heimvertraglichen Bestimmungen des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vorrangige Sonderregelung zugunsten von Heimbewohnern, die gleichzeitig Leistungsbezieher der Pflegeversicherung sind. Dieser Vorrang kommt darin zum Ausdruck, dass abweichende Vereinbarungen nichtig sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WBG, § 87a Abs. 1 Satz 4 SGB XI).

b) Ein "Entlassen" im Sinne des § 87a Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 SGB XI liegt auch dann vor, wenn der Pflegebedürftige - nach einer Kündigung des Heimvertragsverhältnisses - das Pflegeheim vor Ablauf der Kündigungsfrist des § 11 Abs. 1 Satz 1 WBG endgültig verlässt.

BGH, Urteil vom 4. Oktober 2018 - III ZR 292/17

- V. Öffentlich-rechtliche Einflüsse auf den Heimvertrag**
 - 1. Einflüsse des Verwaltungsrechts**
 - 2. Einflüsse des Sozialrechts**
 - 3. Einflüsse des Steuerrechts**

- VI. Zielsetzungen des WBVG**
 - 1. Harmonisierung der Rechtslage**
 - 2. Weitere Ziele des WBVG**

VII. Alternative altersgerechte Wohnformen

1. „Betreutes Wohnen“

2. Sonstige altersgerechte Wohnformen

Seniorenwohnmobilien (Service Wohnen, Wohnen plus, Wohnen und mehr, vernetztes Wohnen);

Gasteinrichtungen;

Wohnen in Residenzen;

Wohnen in Wohnstiften;

integriertes Wohnen;

(ambulant betreute) Wohngemeinschaften;

Betreute Wohngruppen;

Wohneinrichtungen;

Selbstorganisierte Wohngemeinschaften;

Trainingswohngruppen;

Mehrgenerationenwohnen

3. Anwendung des Heimrechts

VIII. Gesetzliche Grundlagen

1. Bundesrecht

Bundesgesetzliche Grundlagen des Heimwesens sind

- Heimgesetz v. 5.11.2001, BGBl. 2001 I 2970;
- Heimmitwirkungsverordnung v. 19.7.1976, BGBl. 1976 I 1819 in der Neufassung v. 25.7.2002, BGBl. 2002 I 2896;
- Heimmindstbauverordnung v. 27.1.1978, BGBl. 1978 I 189;
- HeimsicherungsV v. 24.4.1978, BGBl. 1978 I 553;
- Verordnung über personelle Anforderungen für Heime (HeimPersV) v. 19.7.1993, BGBl. 1993 I 1205;
- Gesetz zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform - Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege und Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertrags-gesetz - WBVG), v. 29.7.2009, BGBl. 2009 I 2319.

VIII. Gesetzliche Grundlagen

2. Landesrecht

Im Wesentlichen bestehen die landesrechtlichen Gesetze aus:

- Regelungen des Heimwesens und der sonstigen Wohnformen;
- Regelungen hinsichtlich der Mitwirkung der Bewohner;
- Regelungen zur baulichen Gestaltung von Alten- und Pflegeheimen;
- Regelungen hinsichtlich der personellen Ausstattung

Daneben bestehen oftmals noch Durchführungsverordnungen, Zuständigkeitsverordnungen und Anwendungserlasse

IX. Die einzelnen Regelungen des WBVG

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Ausnahmen von dem Anwendungsbereich
- § 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss
- § 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer
- § 5 Wechsel der Vertragsparteien
- § 6 Schriftform und Vertragsinhalt
- § 7 Leistungspflichten
- § 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs
- § 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage
- § 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung

IX. Die einzelnen Regelungen des WBVG

- § 11 Kündigung durch den Verbraucher
- § 12 Kündigung durch den Unternehmer
- § 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten
- § 14 Sicherheitsleistungen
- § 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen
- § 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen
- § 17 Übergangsvorschrift

X. **Ausblick**

Rechtsanwalt

Michael Drasdo

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht