

## 1

**Bisherige Rechtslage**

Im Zuge der Föderalismusreform wurde 2006 das im Heimgesetz geregelte Heimrecht aufgespalten: Das Ordnungsrecht, das den Betrieb und die Aufsicht der Heime durch die zuständigen Behörden regelt, ist Ländersache. Für das Heimvertragsrecht ist hingegen weiterhin das Heimgesetz als Bundesrecht anzuwenden. Einige Bundesländer haben inzwischen neue Landesheimgesetze auf den Weg gebracht, die den ordnungsrechtlichen Rahmen setzen. An die Stelle des Heimgesetzes tritt am 1. Oktober 2009 jedoch das neue bundesgesetzliche Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG). Ziel der neuen Regelung ist es, die Interessen von Heimbewohnern bundeseinheitlich zu stärken, wenn sie Verträge mit Heimträgern abschließen. In dem Gesetz werden die Heimbewohner künftig als „Verbraucher“ bezeichnet, die Heimträger heißen „Unternehmer“, womit die neue Intention des Gesetzes verdeutlicht wird.

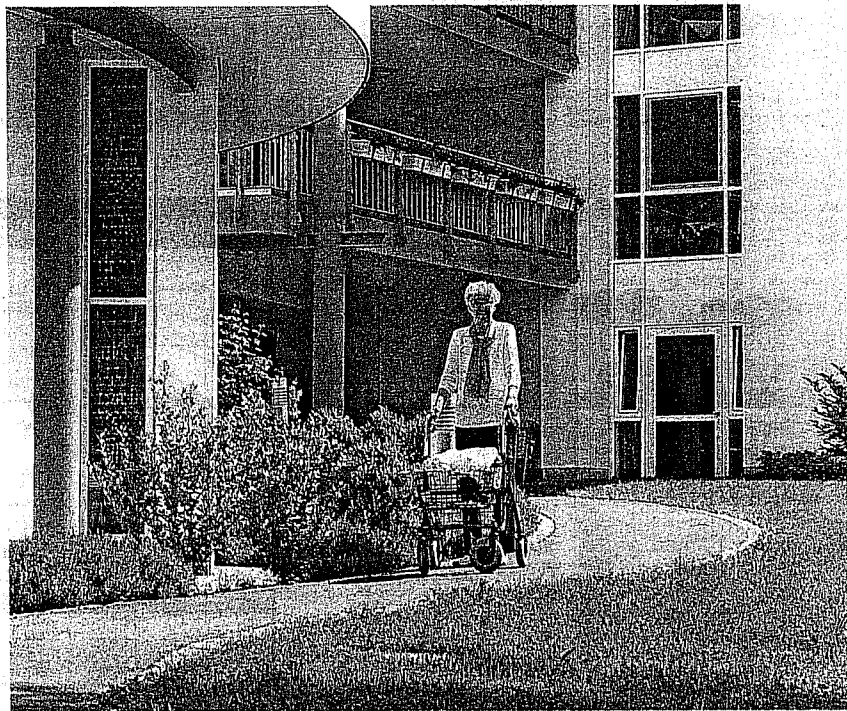
## 2

**Was ist neu?**

Das WBVG stellt die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Bewohner und Anbieter von Pflegeleistungen in den Vordergrund. Dies betrifft insbesondere: Vorab-Informationspflichten des Unternehmers (§ 3), Fortgeltungsregelung im Falle des Todes (§§ 4, 5), Schriftformerfordernis (§ 6), Entgeltregelung bei Abwesenheit (§ 7), Änderung des Betreuungsbedarfs (§ 8) und das kurzfristige Kündigungsrecht des Verbrauchers (§ 11). Den Standard unterschiedlicher Einrichtungen legt dagegen der Landesgesetzgeber fest. Im Brandenburgischen Pflege- und Betreuungswohn-gesetz (BbgPBwoG) sind hierfür die Paragraphen 4 und 5 maßgeblich. Demnach sind

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE NEUE GESETZESLAGE BEI HEIMVERTRÄGEN

Am 1. Oktober tritt das neue Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz in Kraft. Was dies für Senioren und andere pflegebedürftige Personen bedeutet, erläutert Stephan J. Bultmann



FOTOLIA/BRF

Neue Regelung: Bis zu zwei Wochen nach Vertragsbeginn können die Bewohner von Altenwohnanlagen nun fristlos kündigen.

unterstützende Wohnformen, deren Zweck nicht in der Erbringung von Pflege- und Betreuungsleistungen liegt, von den Regelungen ausgenommen. Das BbgPBwoG tritt in den überwiegenden Teilen am 1. Januar 2010 in Kraft. In Berlin gibt es noch kein entsprechendes Gesetz.

## 3

**Informationspflicht**

Nach dem neuen WBVG muss der Unternehmer (Heimträger, Betreiber) den Verbraucher (Bewohner)

rechtzeitig vor Vertragsabschluss in Textform und in leicht verständlicher Sprache über sein allgemeines Leistungsangebot und über den wesentlichen Inhalt seiner Leistungen informieren. Die Herstellung umfangreicher, teurer Prospekte verlangt der Gesetzgeber jedoch nicht. Zumal der Unternehmer für missverständliche Formulierungen haftet. Und auch die Verständlichkeit leidet darunter, wenn die Broschüren etliche Anlagen umfassen und Informationen zu einem Thema über unterschiedliche Unterpunkte verstreut sind. Es genügt deshalb, wenn der Anbieter kurz und bündig über die Leistungen seines Unternehmers informiert – etwa in Form eines leicht verständlichen Merkblattes.

## 4

**Im Todesfall**

Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis nun – es kann jedoch eine Fortgeltung von bis zu zwei Wochen nach dem Sterbetag für die Räumung der Unterkunft vertraglich vereinbart werden. Personen, die mit dem Bewohner in Haushaltsgemeinschaft gelebt haben, können die Unterkunft bis zu drei Monate weiter nutzen, wenn sie entsprechende Zahlungen an den Anbieter leisten. Der Vertrag bedarf im Übrigen der Schriftform. Geschieht dies

## 5

**Verlustrausgleich**

Bei Abwesenheit des Verbrauchers, zum Beispiel bei einer Krankenhauseinweisung, hat der Unternehmer in den ersten drei Tagen vollen Anspruch auf sein Entgelt, danach muss er sich die ersparten Aufwendungen (für Verpflegung etc.) anrechnen lassen. Bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs ist der Unternehmer grundsätzlich zur Leistungsanpassung verpflichtet, es sei denn, er hat dies bei Vertragsabschluss durch gesonderte Vereinbarung ganz oder teilweise ausgeschlossen. Fehlt diese Ausschlussvereinbarung, verliert der Unternehmer insbesondere sein Sonderkündigungsrecht.

## 6

**Kündigung und Anpassung**

Der Verbraucher kann zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses fristlos kündigen; diese Regelung soll ihm ermöglichen, Probe zu wohnen. Im Übrigen kann er den Vertrag bis zum dritten Werktag zum Ablauf desselben Monats kündigen. Die alten Heimverträge müssen angepasst werden, einige Verbände haben bereits Musterverträge ausgearbeitet. Auf bis zum 30.09.2009 geschlossene Heimverträge ist bis zum 30.04.2010 das Heimgesetz anzuwenden, danach gilt das neue WBVG. Der Unternehmer muss den Verbraucher vor der erforderlichen Anpassung des Vertrags informieren.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.