



## 1

**Regeln beim Heimvertrag**

Bevor jemand in ein Pflegeheim umzieht, wird ein Heimvertrag zwischen Bewohner und Träger des Pflegeheimes geschlossen, der den Anforderungen des Heimgesetzes (HeimG) entsprechen muss. Ist der Bewohner nicht mehr in der Lage, seine Angelegenheiten selber zu regeln, kann er durch einen Bevollmächtigten oder den gerichtlich bestellten Betreuer vertreten werden. Der Heimvertrag bedarf der Schriftform (§ 5 Abs. 1 HeimG). Er muss neben der Miete vor allem Art, Inhalt und Umfang der Unterkunft, Verpflegung und Betreuung regeln. Dabei kann man zwischen Appartement, 1- oder 2-Bettzimmer mit oder ohne Kochgelegenheit, Bad, Dusche/WC und verschiedenen Arten der Möblierung wählen, wenn diese Wahlmöglichkeiten angeboten werden. Bei der Verpflegung kann man zwischen normaler und Diät-Verpflegung sowie verschiedenen Stufen der Betreuung bis hin zum „Füttern“ und/oder künstlicher Ernährung wählen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Kosten möglichst weitgehend von der Pflegeversicherung übernommen werden. Die Pflegeversicherung ändert sich aber zum 1. Juli 2008.

## 2

**Angemessene Heimkosten**

Die Vergütung für die vereinbarten Leistungen des Heimträgers muss angemessen sein. Darüber gibt es immer häufiger Streit. In einem jüngst entschiedenen Fall hatte ein Verbraucherschutzverein die Vertragsbedingungen eines Heimträgers in Niedersachsen untersucht

## 22 FINANZEN

# WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER TRANSPARENTE KOSTEN IN HEIMVERTRÄGEN

Wenn Ältere in Pflegeheimen untergebracht werden müssen, stellt sich immer die Kostenfrage. Worauf beim Vertragsabschluss zu achten ist, erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER KURIER/THOMAS UHLEMANN

Alle Leistungen, die ein Bewohner im Heim zu bezahlen hat, müssen im Vertrag detailliert aufgeführt sein.

und insbesondere moniert, dass die Entgeltregelung für Unterkunft und Verpflegung ohne Aufschlüsselung der jeweiligen Leistung in einem einheitlichen Betrag angegeben wurde. Dies muss nach § 5 Abs. 3 Satz 3 HeimG jedoch im Heimvertrag detailliert angegeben werden. Außerdem müssen alle weiteren Leistungen im Einzelnen beschrieben und auch deren Kosten gesondert aufgeschlüsselt werden (§ 5 Abs. 3 Satz 4 HeimG). Vereinbarungen, die hiervon abweichen, sind gemäß § 9 HeimG unwirksam und benachteiligen, soweit sie in Formularverträgen (AGB) geregelt sind, den Bewohner unangemessen. Das hat zur Folge, dass ein solcher Vertrag nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nichtig ist. Diese Grundsätze gelten für „frei“ finanzierte Unterbringungs- und Betreuungsleistungen in einem Pflegeheim, dessen Heimverträge dem Heimgesetz unterliegen.

## 3

**Pflegeversicherung**

Demgegenüber gelten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) für Heimverträge mit Leistungsempfängern der Pflegeversicherung (§§ 41 ff. des Sozialgesetzbuches – SGB – XI) besondere Vorschriften für die Kosten der Heimunterbringung (§ 5 Abs. 5 und 6 HeimG). Danach ist nur zwischen dem nicht näher aufgeschlüsselten „Kostenblock“ für „Unterkunft und Verpflegung“ einerseits und den gesondert zu berechnenden Investitionskosten zu differenzieren (BGH, Urt. v. 03.02.2005 – III ZR 411/04). Im oben erwähnten Fall sahen die niedersächsischen Pflegesatzver-

einbarungen tatsächlich keine Aufgliederung der Entgelte über Unterkunft und Verpflegung vor. Die Pflegekassen und sonstigen Kostenträger, die mit den Betreibern der Pflegeheime die Leistungsverträge und Vergütungsvereinbarungen abschließen, sind nach § 87 SGB XI allerdings auch nicht verpflichtet, die Kosten in Bestandteile für Unterkunft und Verpflegung aufzuteilen. Der BGH war deshalb der Ansicht, dass bis zu einer gesetzlichen Neuregelung die Pflegeversicherten mit einem geringeren Maß an Kostentransparenz Vorlieb nehmen müssen.

## 4

**Kostentransparenz**

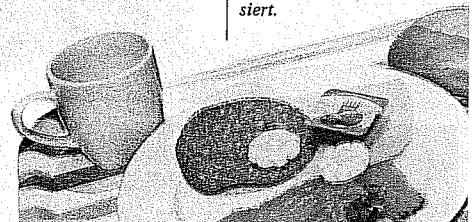
Eine Aufschlüsselung der Kosten für Unterkunft und Verpflegung im Bereich der Pflegeversicherten ist notwendig, weil dadurch die Beantragung und Gewährung von Wohngeld als Mietzuschuss erleichtert wird. So hatte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Heimbewohner Wohngeld als Mietzuschuss beantragt hatte, ohne dass ein Heimvertrag geschlossen worden war (BVerwG, Urt. v. 29.09.2005 – 5 C 7/03). Da es keinen Vertrag gab, verweigerte die Wohngeldbehörde den Zuschuss. Nach Auffassung des BVerwG zu Unrecht, weil § 3 Abs. 2 Nr. 5 des Wohngeldgesetzes (WoGG) einen solchen Vertrag nicht voraussetzt.

## 5

**Das „Kleingedruckte“**

Es empfiehlt sich, im Vertrag enthaltene Regelungen über Preisanpassungen zu überprüfen. Unzulässig ist es, wenn sich ein Heimträger geld- oder geldwerte Leistungen vom Bewohner versprechen oder gewähren lässt, die über das Heimentgelt hinausgehen. Möglich sind dagegen Sicherheitsleistungen (Kaution), die aber das Doppelte des Heimentgeltes nicht überschreiten dürfen (§ 14 Abs. 2 Nr. 4 HeimG). Vorsicht geboten ist bei kleinen Aufmerksamkeiten wie etwa Geldgeschenken.

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



DPA/BERNHARD FLECK