

Referentenentwurf

- innerhalb der Bundesregierung noch nicht abschließend abgestimmt -

Gesetz zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform

A. Problem und Ziel

Das Heimrecht ist durch die am 1. September 2006 in Kraft getretene Föderalismusreform aus der konkurrierenden Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers für die öffentliche Fürsorge nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 Grundgesetz ausgeklammert worden. Danach liegt die Gesetzgebungskompetenz für die ordnungsrechtlichen Vorschriften des bisherigen Heimgesetzes bei den Ländern. Der Bundesgesetzgeber ist nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz für die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zuständig.

Die in den §§ 5 bis 9 und § 14 des Heimgesetzes enthaltenen Regelungen stehen weiterhin der Gestaltung durch den Bundesgesetzgeber offen. Sie bedürfen der zielgerichteten Weiterentwicklung.

B. Lösung

Es wird ein Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) als modernes Verbraucherschutzgesetz für ältere Menschen, pflegebedürftige und behinderte Volljährige eingeführt, das die §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz unter Übernahme bewährter Regelungen ablöst.

Geschützt werden ältere Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte volljährige Menschen als Verbraucherinnen oder Verbraucher beim Abschluss von Verträgen mit Unternehmerinnen oder Unternehmern. Erfasst werden Verträge, in denen die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung, Vorhaltung und Vermittlung von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen verbunden ist.

Der besondere Schutzbedarf ergibt sich aus der doppelten Abhängigkeit der Verbraucherin oder des Verbrauchers von der Unternehmerin oder dem Unternehmer. Er wird dadurch verstärkt, dass es sich in der Regel um langfristige Entscheidungen zum Lebensmittelpunkt handelt. Die angebotenen Leistungen und vertraglichen Regelungen sind zudem vielfach sehr komplex. Die Verbraucherinnen oder Verbraucher verfügen oft nicht über das notwendige Wissen und die erforderliche Erfahrung, um als gleichberechtigte Verhandlungs- und Vertragspartner gegenüber den Unternehmerinnen und Unternehmern auftreten zu können. Die Nachteile, die sich daraus für die Verbraucherinnen oder Verbraucher ergeben, sollen ausgeglichen werden.

Die Neuregelung umfasst Vorschriften über vertragliche Informationspflichten, Vertragsinhalt, Vertragsanpassung, Entgelterhöhung, Gewährleistung und Kündigung. Zusätzlich dienen Regelungen zur Berücksichtigung ersparter Aufwendungen für Zeiten der Abwesenheit der Verbraucherin oder des Verbrauchers und zur Fortgeltung des Vertrages bei Tod der Verbraucherin oder des Verbrauchers auch der Harmonisierung mit Vorschriften des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI).

Um Schutzlücken zu vermeiden, kann eine Aufhebung der übrigen Vorschriften des Heimgesetzes erst erfolgen, wenn in allen Bundesländern eine Nachfolgeregelung in Kraft getreten ist.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Es entstehen keine Haushaltsausgaben und kein zusätzlicher Vollzugsaufwand. Die Länder vollziehen das bisherige Heimgesetz. Dessen §§ 5 bis 9 und § 14 werden nunmehr aufgehoben. Die Neuregelung betrifft in ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung ausschließlich das Rechtsverhältnis zwischen Verbraucher und Unternehmer. Die in § 14 Abs. 6 Heimgesetz geregelte Möglichkeit der Zustimmung zu Ausnahmen vom Zuwendungsverbot an Träger und Beschäftigte durch die nach Landesrecht zuständige Behörde wird dem Betreuungsgericht übertragen.

E. Sonstige Kosten

Es entstehen keine Kosten für die Wirtschaft oder die sozialen Sicherungssysteme. Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

F. Bürokratiekosten

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz knüpft hinsichtlich der in § 4 geregelten vorvertraglichen Informationspflichten der Unternehmerin oder des Unternehmers gegenüber der Verbraucherin oder dem Verbraucher an § 5 Abs. 2 Heimgesetz an. In der Regel werden diese Informationen von der Unternehmerin oder dem Unternehmer in Hinblick auf den Vertragsschluss bereits vorgehalten. Die mit den Informationspflichten verbundenen Kosten sind keine Bürokratiekosten im technischen Sinne. Sie werden im Rahmen der Gesetzesfolgenabschätzung gleichwohl ermittelt.

Die schwierige Datenlage erlaubt nur eine allgemeine Schätzung. Betroffen sind rund 10.500 Pflegeheime mit 680.000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 41 Monaten ist von 200.000 Vertragsabschlüssen jährlich und Kosten in Höhe von 3,3 Millionen Euro auszugehen. Hinzukommen bis zu 100.000 Vertragsabschlüsse von Menschen in verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens und den Einrichtungen der Behindertenhilfe.

Referentenentwurf

- innerhalb der Bundesregierung noch nicht abschließend abgestimmt -

Gesetz zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform

Vom [Datum der Ausfertigung]

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – W BVG)

Inhaltsübersicht

- § 1 Zweck des Gesetzes
- § 2 Anwendungsbereich
- § 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich
- § 4 Informationspflichten vor Vertragsschluss
- § 5 Vertragsschluss und Vertragsdauer
- § 6 Schriftform und Vertragsinhalt
- § 7 Leistungspflichten
- § 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs
- § 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage
- § 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung
- § 11 Kündigung durch den Verbraucher
- § 12 Kündigung durch den Unternehmer
- § 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten
- § 14 Zusätzliche Leistungen an den Unternehmer und dessen Beschäftigte
- § 15 Sicherheitsleistungen
- § 16 Besondere Vertragsbestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen
- § 17 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen
- § 18 Übergangsvorschrift

§ 1

Zweck des Gesetzes

Dieses Gesetz soll ältere Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige bei Abschluss und Durchführung von Verträgen über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen vor Benachteiligungen schützen und dadurch eine möglichst selbständige und selbstbestimmte Lebensführung unterstützen.

§ 2

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz findet Anwendung auf Verträge zwischen volljährigen Verbrauchern und Unternehmern über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen zur Bewältigung eines alters-, krankheits- oder behinderungsbedingten Hilfebedarfs.

(2) Für die Anwendung dieses Gesetzes ist unerheblich, ob die Leistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer erbracht oder vorgehalten werden und ob der Wohnraum entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird. Unerheblich ist auch der Umfang der angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen.

(3) Dieses Gesetz findet entsprechende Anwendung, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand getrennter Verträge sind. Das Gleiche gilt, wenn die Leistungen von verschiedenen, aber rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbundenen Unternehmern geschuldet werden.

(4) Dieses Gesetz findet entsprechende Anwendung auf Verträge über Leistungen der Einrichtungen der Tages- oder Nachtpflege.

§ 3

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Verträge über

1. Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen im Sinne des § 107 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch,
2. Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke,
3. Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
4. Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden.

(2) Die Anwendbarkeit der nachfolgenden Paragraphen entfällt, wenn der Verbraucher bei Abschluss des Vertrages rechtlich wie tatsächlich über Abnahme und Anbieter der Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen frei entscheiden kann. In diesem Fall hat der Unternehmer den Verbraucher vor Vertragsschluss über Art, Inhalt und Umfang der angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen zu informieren.

Informationspflichten vor Vertragsschluss

(1) Der Unternehmer hat den Verbraucher vor Vertragsschluss in einfacher und verständlicher Sprache schriftlich über die von ihm allgemein angebotenen Leistungen und den wesentlichen Inhalt der von ihm dem Verbraucher konkret angebotenen Leistungen zu informieren.

(2) Zur Information über die vom Unternehmer allgemein angebotenen Leistungen gehören:

1. die Ausstattung und Lage des Gebäudes, in dem sich der Wohnraum befindet, sowie die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen, zu denen der Verbraucher Zugang hat, und gegebenenfalls ihre Nutzungsbedingungen,
2. Art, Inhalt und Umfang der vom Unternehmer allgemein angebotenen Leistungen,
3. Ergebnisse der Qualitätsprüfungen, soweit sie nach § 115 Abs. 1a Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch oder nach landesrechtlichen Vorschriften zu veröffentlichen sind.

(3) Zur Information über die vom Unternehmer dem Verbraucher konkret angebotenen Leistungen gehören:

1. Art, Inhalt und Umfang der einzelnen Leistungen sowie das den Leistungen zugrunde liegende Leistungskonzept,
2. die für diese Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte sowie im Fall des § 82 Abs. 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch auch die gesondert berechenbaren Investitionskosten einzeln sowie das Gesamtentgelt,
3. die Entgeltanteile, die durch die Sozialleistungsträger übernommen werden, und der daraus resultierende Eigenanteil des Verbrauchers an den einzelnen Entgelten sowie an dem Gesamtentgelt,
4. die Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen,
5. wenn ein Ausschluss der Angebotspflicht nach § 8 Abs. 4 gesondert vereinbart werden soll, dessen Umfang und Folgen,
6. wenn Geldleistungen oder geldwerte Leistungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 zum Vertragsinhalt gehören sollen, deren Zweckbestimmung und Höhe,
7. wenn eine rechtliche Verknüpfung des Vertrages mit dem Bestand eines anderen Vertrages beabsichtigt ist, die sich daraus ergebenden Folgen.

Der Hinweis nach Satz 1 Nr. 5 muss an herausgehobener Stelle erfolgen.

(4) Erfüllt der Unternehmer seine Informationspflichten nach Absatz 1 nicht, gilt § 6 Abs. 2 Satz 2 bis 4 entsprechend.

§ 5

Vertragsschluss und Vertragsdauer

(1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Befristung ist einschließlich möglicher Vertragsverlängerungen bis zu einer Gesamtdauer von drei Monaten zulässig, wenn die Leistungen des Unternehmers nach dem Vertragszweck nur vorübergehend erbracht werden sollen. Ist die Befristung nach Satz 2 unwirksam, kann der Verbraucher den Abschluss eines Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

(2) War der Verbraucher bei Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig, so hängt die Wirksamkeit des Vertrages von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. § 108 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet entsprechende Anwendung. In Ansehung einer bereits bewirkten Leistung und deren Gegenleistung gilt der Vertrag als wirksam geschlossen.

(3) Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis. Die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers bleiben wirksam. Eine Fortgeltung des Vertrages kann für die Überlassung des Wohnraums gegen Fortzahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile vereinbart werden, soweit ein Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers nicht überschritten wird. In diesen Fällen ermäßigt sich das geschuldete Entgelt um den Wert der ersparten Aufwendungen des Unternehmers.

§ 6

Schriftform und Vertragsinhalt

(1) Der Vertrag ist schriftlich abzuschließen. Der Abschluss des Vertrages in elektronischer Form ist ausgeschlossen. Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrages auszuhändigen.

(2) Wird der Vertrag nicht in schriftlicher Form geschlossen, sind zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen unwirksam; im Übrigen bleibt der Vertrag wirksam. Der Verbraucher kann den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Der schriftliche Vertragsschluss kann nachgeholt werden, wenn er aus besonderen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Interessen des Verbrauchers unterblieben ist und unverzüglich nach Wegfall der besonderen Gründe erfolgt. Eine Nachholung nach Ablauf von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses ist ausgeschlossen.

(3) Der Vertrag muss mindestens

1. die Leistungen des Unternehmers nach Art, Inhalt und Umfang einzeln beschreiben,
2. die für diese Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte sowie im Fall des § 82 Abs. 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch auch die gesondert berechenbaren Investitionskosten einzeln sowie das Gesamtentgelt angeben,
3. benennen, welche Entgeltanteile durch die Sozialleistungsträger übernommen werden und wie hoch der daraus resultierende Eigenanteil des Verbrauchers an den einzelnen Entgelten sowie an dem Gesamtentgelt ist,

4. die Informationen des Unternehmers nach § 4 als Vertragsgrundlage benennen und mögliche Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen gesondert kenntlich machen,
5. angeben, aufgrund welcher Norm dieses Gesetz anwendbar ist.

§ 7

Leistungspflichten

(1) Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum zu überlassen und die vertraglich vereinbarten Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen nach dem jeweils anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen.

(2) Der Verbraucher hat das vereinbarte Entgelt zu zahlen, soweit dieses insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. In Verträgen mit Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, gilt die aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen.

(3) Der Unternehmer darf für gleiche Leistungen keine unterschiedlichen Entgelte verlangen. Er hat das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für alle Verbraucher nach einheitlichen Grundsätzen zu bemessen. Eine Differenzierung ist zulässig, soweit eine öffentliche Förderung von betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen nur für einen Teil der Einrichtung erfolgt ist. Sie ist auch insofern zulässig, als Vergütungsvereinbarungen nach dem Zehnten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch über Investitionsbeträge oder gesondert berechnete Investitionskosten getroffen worden sind.

(4) Werden Leistungen unmittelbar zu Lasten eines Sozialleistungsträgers erbracht, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher unverzüglich schriftlich unter Mitteilung des Kostenanteils hierauf hinzuweisen.

(5) Soweit der Verbraucher länger als drei Tage abwesend ist, muss sich der Unternehmer den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Im Vertrag kann eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrags vereinbart werden. In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, ergibt sich die Höhe des Anrechnungsbetrags aus den in § 87a Abs. 1 Satz 7 des Elften Buches Sozialgesetzbuch genannten Vereinbarungen.

§ 8

Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs

(1) Ändert sich der Pflege- oder andere Betreuungsbedarf des Verbrauchers, muss der Unternehmer eine entsprechende Anpassung seiner vertraglich geschuldeten Leistungen anbieten. Der Verbraucher kann das Angebot ganz oder teilweise annehmen. Die Leistungspflicht des Unternehmers und das vom Verbraucher zu zahlende angemessene Entgelt erhöhen oder verringern sich in dem Umfang, in dem der Verbraucher das Angebot angenommen hat.

(2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, ist der Unternehmer berechtigt, bei einer Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs des Verbrauchers den Vertrag nach Maßgabe des Absatzes 1 Satz 3 durch einseitige Erklärung anzupassen. Absatz 3 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der Unternehmer hat das Angebot zur Anpassung des Vertrages dem Verbraucher durch Gegenüberstellung der bisherigen und der angebotenen Leistungen sowie der dafür jeweils zu entrichtenden Entgelte schriftlich darzustellen und zu begründen.

(4) Der Unternehmer kann die Pflicht, eine Anpassung anzubieten, durch gesonderte Vereinbarung mit dem Verbraucher bei Vertragsschluss ganz oder teilweise ausschließen. Der Ausschluss ist nur wirksam, soweit der Unternehmer unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde gelegten Leistungskonzepts daran ein berechtigtes Interesse hat und dieses in der Vereinbarung begründet. Die Belange behinderter Menschen sind besonders zu berücksichtigen. Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen.

§ 9

Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage

(1) Der Unternehmer kann eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert. Neben dem erhöhten Entgelt muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein. Satz 2 gilt nicht für die in § 7 Abs. 2 Satz 2 oder 3 genannten Fälle. Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen sind nur zulässig, soweit sie nach der Art des Betriebs notwendig sind und nicht durch öffentliche Förderung gedeckt werden.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. In der Begründung muss er unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benennen, für die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben, und die bisherigen Entgeltbestandteile den vorgesehenen neuen Entgeltbestandteilen gegenüberstellen. Der Verbraucher schuldet das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens. Der Verbraucher muss rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.

§ 10

Nichtleistung oder Schlechtleistung

(1) Erbringt der Unternehmer die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie nicht unerhebliche Mängel auf, hat der Verbraucher unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche nur ein entsprechend gekürztes Entgelt zu zahlen. Die Kürzung kann für bis zu sechs Monate der Vertragslaufzeit rückwirkend geltend gemacht werden.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit nach § 115 Abs. 3 des Elften Buches Sozialgesetzbuch wegen desselben Sachverhaltes ein Kürzungsbetrag vereinbart oder festgesetzt worden ist.

(3) Bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 2 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Sozialhilfe zu. Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils selbst zu; ein überschießender Betrag ist an die Pflegekasse auszuführen.

§ 11

Kündigung durch den Verbraucher

(1) Der Verbraucher kann den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. Bei einer Erhöhung des Entgelts ist eine Kündigung jederzeit für den Zeitpunkt möglich, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt.

(2) Innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann der Verbraucher jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Wird dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt, kann der Verbraucher auch noch bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Aushändigung kündigen.

(3) Der Vertrag kann aus wichtigem Grund jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn dem Verbraucher die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Das Gleiche gilt, wenn der von den Parteien bei Vertragsschluss angenommene Eigenanteil des Verbrauchers deshalb höher ausfällt, weil die erwartete Kostenübernahme durch die Pflegeversicherung nicht oder nicht in der erwarteten Höhe eintritt.

(4) Kann der Verbraucher in den Fällen des § 2 Abs. 3 einen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen, kann er die Kündigung auch auf die anderen Verträge erstrecken. Er hat dann die Kündigung einheitlich für alle Verträge und für denselben Zeitpunkt zu erklären. Bei Verträgen im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(5) Kündigt der Unternehmer in den Fällen des § 2 Abs. 3 einen Vertrag, kann der Verbraucher für denselben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. Die Kündigung muss unverzüglich nach Zugang der Kündigungserklärung des Unternehmers erfolgen. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 12

Kündigung durch den Unternehmer

(1) Der Unternehmer kann den Vertrag nur schriftlich und aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist zu begründen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. der Unternehmer den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
2. der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder andere Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil

- a) der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Anpassung seiner Leistungen nach § 8 Abs. 1 nicht annimmt, oder
- b) der Unternehmer eine Anpassung seiner Leistungen aufgrund eines Ausschlusses nach § 8 Abs. 4 nicht anbietet,

und dem Unternehmer deshalb ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist,

- 3. der Verbraucher die vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, oder
- 4. der Verbraucher
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im Verzug ist, oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Entgelts in Höhe eines Betrags in Verzug gekommen ist, der das Entgelt für zwei Monate erreicht.

Eine Kündigung des Vertrages zum Zwecke der Erhöhung des Entgelts ist ausgeschlossen.

(2) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nr. 2 Buchstabe a nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher gegenüber sein Angebot nach § 8 Abs. 1 Satz 1 unter Bestimmung einer angemessenen Annahmefrist und unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erneuert hat, und der Kündigungsgrund durch eine Annahme des Verbrauchers im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 2 nicht entfallen ist.

(3) Ist der Verbraucher in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nr. 4 mit der Entrichtung des Entgelts für die Überlassung eines Wohnraums in Verzug, ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Unternehmer vorher befriedigt wird. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Unternehmer bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Entgelts befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nr. 2 bis 4 kann der Unternehmer den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Im Übrigen ist eine Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(5) Der Unternehmer kann in den Fällen des § 2 Abs. 3 einen Vertrag auch dann kündigen, wenn ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist. Er kann sein Kündigungsrecht nur unverzüglich nach Kenntnis von der Kündigung des anderen Vertrages ausüben. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kündigung des anderen Vertrages durch ihn, einen anderen Unternehmer oder durch den Verbraucher erfolgt ist. Der Unternehmer kann sich bei Vertragsschluss ein Kündigungsrecht für den Fall der Kündigung eines anderen Vertrages vorbehalten; Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 13

Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten

(1) Hat der Verbraucher nach § 11 Abs. 3 Satz 1 aufgrund eines vom Unternehmer zu vertretenden Kündigungsgrundes gekündigt, ist der Unternehmer dem Verbraucher auf dessen Verlangen zum Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und zur Übernahme der Umzugskosten in angemessenem Umfang verpflichtet.

(2) Hat der Unternehmer nach § 12 Abs. 1 Satz 1 aus den Gründen des § 12 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 oder nach § 12 Abs. 5 gekündigt, so hat er dem Verbraucher auf dessen Verlangen einen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen. In den Fällen des § 12 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 hat der Unternehmer auch die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang zu tragen.

(3) Der Verbraucher kann den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen nach Absatz 1 auch dann verlangen, wenn er noch nicht gekündigt hat. § 115 Abs. 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch bleibt ebenso wie weitergehende Schadensersatzansprüche unberührt.

(4) Wird in den Fällen des § 2 Abs. 3 ein Vertrag gekündigt, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. Der Unternehmer hat die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang nur zu tragen, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum gekündigt wird. Werden mehrere Verträge gekündigt, kann der Verbraucher den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und unter der Voraussetzung des Satzes 2 auch die Übernahme der Umzugskosten von jedem Unternehmer fordern, dessen Vertrag gekündigt ist. Die Unternehmer haften als Gesamtschuldner.

§ 14

Zusätzliche Leistungen an den Unternehmer und dessen Beschäftigte

(1) Ein Rechtsgeschäft, durch das der Verbraucher oder ein Dritter zugunsten des Verbrauchers dem Unternehmer Geldleistungen oder geldwerte Leistungen verspricht oder gewährt, die über das nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 vereinbarte Entgelt hinausgehen, ist unwirksam. Dies gilt nicht, wenn

1. andere als die in § 6 Abs. 3 Nr. 1 genannten Leistungen des Unternehmers entgolten werden,
2. geringwertige Aufmerksamkeiten versprochen oder gewährt werden,
3. Geldleistungen oder geldwerte Leistungen im Hinblick auf die Überlassung von Wohnraum zum Bau, zum Erwerb, zur Instandsetzung, zur Ausstattung oder für den Betrieb des Unternehmers versprochen oder gewährt werden, oder
4. eine Zustimmung des Betreuungsgerichts nach Absatz 4 vorliegt.

(2) Ein Rechtsgeschäft, durch das der Verbraucher oder ein Dritter zugunsten des Verbrauchers den Beschäftigten oder den sonstigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmers Geldleistungen oder geldwerte Leistungen für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten verspricht oder gewährt, ist unwirksam. Dies gilt nicht, soweit es sich um geringwertige Aufmerksamkeiten handelt oder eine Zustimmung des Betreuungsgerichts nach Absatz 4 vorliegt.

(3) Der Unternehmer hat die ihm gewährten Geldleistungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 3 bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln durch die Einrichtung eines Sonderkontos bei einem Kreditinstitut (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen) zu verwalten. Sie sind vom Zeitpunkt ihrer Gewährung an mit mindestens 4 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen, soweit der Vorteil der Kapitalnutzung bei der Bemessung des Entgelts nicht berücksichtigt worden ist. Der Unternehmer hat die Verzinsung oder den Vorteil der Kapitalnutzung bei der Bemessung des Entgelts dem Verbraucher gegenüber durch jährliche Abrechnungen nachzuweisen. Er muss die Geldleistungen oder die geldwerten Leistungen innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Vertrages zurückgewähren, soweit sie nicht mit dem Entgelt verrechnet worden sind. Er hat den Anspruch auf Rückzahlung zu sichern. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für Geldleistungen oder geldwerte Leistungen, die von oder zugunsten von Bewerberinnen und Bewerbern erbracht worden sind.

(4) Das Betreuungsgericht erteilt seine Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft im Sinne des Absatzes 1 oder 2, soweit der Schutz des Verbrauchers nicht gefährdet ist und die Geldleistungen oder die geldwerten Leistungen noch nicht versprochen oder gewährt worden sind.

§ 15

Sicherheitsleistungen

(1) Der Unternehmer kann für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen, wenn dies im Vertrag vereinbart ist. Die Sicherheiten dürfen das Doppelte des auf einen Monat entfallenden Entgelts nicht übersteigen. Auf Verlangen des Verbrauchers können diese Sicherheiten auch durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen) oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft geleistet werden.

(2) In den Fällen des § 2 Abs. 3 gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der Unternehmer für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag nur Sicherheiten verlangen kann, soweit der Vertrag die Überlassung von Wohnraum betrifft.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Verbraucher, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, und für Verbraucher, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird.

(4) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so kann diese in drei gleichen monatlichen Teilleistungen erbracht werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig. Der Unternehmer hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln bei einem Kreditinstitut (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen) zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen, auch soweit ein höherer Zinssatz erzielt wird, dem Verbraucher zu und erhöhen die Sicherheit.

§ 16

Besondere Vertragsbestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen

(1) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den Regelungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch sowie den aufgrund des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen ent-

sprechen. Vereinbarungen, die diesen Regelungen nicht entsprechen, sind unwirksam. In diesem Fall ist der Vertrag anzupassen

(2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. Absatz 1 Satz 2 und 3 findet entsprechende Anwendung.

§ 17

Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen

Von den Vorschriften dieses Gesetzes zum Nachteil des Verbrauchers abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

§ 18

Übergangsvorschrift

Auf Verträge, die vor dem 1. September 2009 geschlossen worden sind, findet dieses Gesetz erst ab dem 1. Januar 2010 Anwendung. Die Vertragsanpassung erfolgt nach den Regeln des Vertragsschlusses. An die Stelle der Informationen des Unternehmers nach § 4 treten in § 6 Absatz 3 Nr. 4 der bisherige Vertrag und der Hinweis, dass Abweichungen zu Lasten des Verbrauchers unzulässig sind.

Artikel 2

Änderung anderer Gesetze

(1) Das Elfte Buch Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) In der Angabe zu § 97b wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
- b) In der Angabe zu § 117 werden die Wörter „der Heimaufsicht“ durch die Wörter „den nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
- c) Die Angabe zu § 119 wird wie folgt gefasst:

„§ 119 Verträge mit Pflegeheimen außerhalb des Anwendungsbereichs des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes“

2. In § 11 Abs. 3 wird das Wort „Heimgesetzes“ durch die Wörter „Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes“ ersetzt.

3. § 97b wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
 - b) Die Wörter „zuständigen Heimaufsichtsbehörden“ werden durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
4. In § 114 Abs. 3 werden die Wörter „zuständigen Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
5. § 114a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 4 wird gestrichen; die bisherigen Sätze 5 und 6 werden die Sätze 4 und 5.
 - bb) Nach Satz 5 wird folgender Satz angefügt:

„Der Medizinische Dienst der Krankenversicherung soll die nach heimrechtlichen Vorschriften zuständige Aufsichtsbehörde an Prüfungen beteiligen, soweit dadurch die Prüfung nicht verzögert wird.“
 - b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 4 wird das Wort „Pflegeheimen“ durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ und werden die Wörter „zuständigen Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
 - bb) In Satz 5 werden die Wörter „des Heimes“ durch die Wörter „der Pflegeeinrichtung“ ersetzt.
6. In §115 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „bei stationärer Pflege zusätzlich den zuständigen Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „den nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden im Rahmen von deren Zuständigkeit“ ersetzt.
7. § 117 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift werden die Wörter „der Heimaufsicht“ durch die Wörter „den nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
 - b) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
 - c) In Absatz 2 wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
 - d) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „zuständigen Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
 - e) In Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter „zuständigen Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
 - f) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Heimaufsicht“ durch die Wörter „den nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ und werden die Wörter „der Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
 - g) In Absatz 6 Satz 1 wird das Wort „Heimaufsichtsbehörde“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörde“ ersetzt.
8. § 119 wird wie folgt gefasst:

„§ 119

**Verträge mit Pflegeheimen außerhalb des Anwendungsbereichs des Wohn- und
Betreuungsvertragsgesetzes**

Für den Vertrag zwischen dem Träger einer zugelassenen stationären Pflegeeinrichtung, auf die das Wohn- und Betreuungsgesetz keine Anwendung findet, und dem pflegebedürftigen Bewohner gelten die Vorschriften über die Verträge nach dem Wohn- und Betreuungsgesetz entsprechend.“

(2) In § 15 des Rechtspflegergesetzes vom 5. November 1969 (BGBl. I S. 2065), zuletzt geändert durch (BGBl. I S.), wird nach Nummer 9 der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 10 angefügt:

„10. die Zustimmung nach § 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Absatz 2 Satz 2 des Wohn- und Betreuungsgesetzes.“

Artikel 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. September 2009 in Kraft. Die §§ 5 bis 9 und § 14 des Heimgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001 (BGBl. I S. 2970), zuletzt geändert durch (BGBl. I S.) und die Verordnung über die Pflichten der Träger von Altenheimen, Altenwohnheimen und Pflegeheimen für Volljährige im Fall der Entgegennahme von Leistungen zum Zweck der Unterbringung eines Bewohners oder Bewerbers vom 24. April 1978 (BGBl. I S. 553), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) treten zum 31. Dezember 2009 außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Das Heimrecht in der Bundesrepublik Deutschland hat seine Wurzeln im speziellen Gewerbeordnungsrecht. Im Zentrum des 1974 eingeführten Heimgesetzes des Bundes standen dementsprechend ordnungsrechtliche Anforderungen an den Betrieb und die Ausstattung von Heimen sowie deren staatliche Überwachung durch die Heimaufsichtsbehörden. Daneben enthielt es erste Regelungen zur Heimmitwirkung und zum Heimvertrag, die im Zuge der späteren Änderungsgesetze schrittweise weiterentwickelt wurden. Die Vorschriften des Heimgesetzes wurden darüber hinaus durch Rechtsverordnungen ergänzt.

Durch die am 1. September 2006 in Kraft getretene Föderalismusreform sind die Gesetzgebungszuständigkeiten zwischen Bund und Ländern neu aufgeteilt worden. Die Gesetzgebungskompetenz für das Heimrecht ist im Bereich der öffentlichen Fürsorge gemäß Art. 74 Absatz 1 Nr. 7 Grundgesetz auf die Länder übergegangen. Demnach liegt die Gesetzgebungskompetenz für die ordnungsrechtlichen Vorschriften auf dem Gebiet des Heimrechts allein bei den Ländern. Der Bund bleibt demgegenüber auch weiterhin nach Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 Grundgesetz für die zivilrechtlichen Regelungen zuständig. Die Kompetenz für das bürgerliche Recht beschränkt sich hierbei nicht auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sondern umfasst auch die vielfältigen Nebengesetze des Privatrechts.

Die §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz können auf dieser Grundlage durch den Bundesgesetzgeber als bürgerlich-rechtliche Vorschriften in einem eigenen Gesetz neu geregelt werden. Die übrigen Vorschriften des Heimgesetzes gelten nach Art. 125a Absatz 1 Grundgesetz als Bundesrecht fort, bis sie durch Landesrecht ersetzt werden. In einigen Ländern sind entsprechende Regelungen bereits in Kraft getreten.

II. Notwendigkeit der Neuregelung

Eine Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes ist aufgrund der durch die Föderalismusreform veränderten Gesetzgebungszuständigkeiten erforderlich geworden. Die Neuverteilung der Kompetenzen führt dazu, dass die ordnungsrechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften nicht mehr in einem Bundesgesetz geregelt werden können. Die zivilrechtlichen Vorschriften sind nun gesondert zu regeln. Sie sind darüber hinaus auch inhaltlich weiterzuentwickeln.

Die Bedürfnisse von Menschen im Alter, bei Pflegebedarf und bei Behinderung haben sich deutlich gewandelt. Selbständigkeit und Selbstverantwortung sind zu zentralen Maßstäben geworden. Alltagsnormalität und Wahlfreiheit sind Werte, die ein neues Qualitätsverständnis in der Pflege prägen und sich insbesondere auch an der Wohnform festmachen. Artikel 1 der Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen rückt dementsprechend den Anspruch auf Selbstbestimmung und Hilfe zur Selbsthilfe in den Vordergrund.

Dies gilt für die Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen oder sonstigen stationären Pflegeeinrichtungen ebenso wie für die zunehmende Zahl von hilfe- und pflegebedürftigen Menschen sowie Menschen mit Behinderungen, die in Wohngemeinschaften oder ambulant betreuten Wohnformen leben.

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Vertragstypen erfassen die Verträge und Vertragskonstellationen, die ältere Menschen, volljährige pflegebedürftige oder behinderte

Menschen zur Bewältigung ihres Hilfebedarfs abschließen, nur unzulänglich. Das bisherige Heimgesetz enthält bereits zivilrechtliche Regelungen, die dem Verbraucherschutz dienen. Sein Anwendungsbereich ist jedoch auf die herkömmlichen Formen stationärer Pflege und Betreuung beschränkt. Für den Bereich neuer Wohn- und Betreuungsformen wird weder das allgemeine Zivilrecht noch das Heimgesetz den besonderen Bedürfnissen von älteren, volljährigen pflegebedürftigen oder behinderten Menschen gerecht.

Notwendig ist daher eine Weiterentwicklung der im Heimgesetz enthaltenen zivilrechtlichen Vorschriften zu einem modernen Verbraucherschutzgesetz, dessen Anwendungsbereich sich nicht auf bestimmte Wohnformen beschränkt, sondern nach dem tatsächlichen Schutzbedarf differenziert, wie er sich aus den konkreten Vertragsgegenständen ergibt.

Umfang und Bedeutung der Sondervorschriften zum Bürgerlichen Gesetzbuch erfordern die Regelung in einem eigenständigen Gesetz, das dem Selbstverständnis der hier betroffenen Bürgerinnen und Bürger und ihrem Wunsch nach mehr Selbstbestimmung Rechnung trägt.

III. Wesentliche Ziele der Neuregelung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 zwischen CDU, CSU und SPD für die 16. Legislaturperiode getroffene Vereinbarung über die Novellierung des Heimgesetzes unter den durch die Föderalismusreform geänderten Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Zweck der Neuregelung ist es, ältere sowie pflegebedürftige oder behinderte volljährige Menschen bei Abschluss und Durchführung von Verträgen über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen vor Benachteiligungen zu schützen und dadurch in einer möglichst selbständigen und selbstbestimmten Lebensführung zu unterstützen.

Dem Zweck der Neuregelung entsprechend ist eine stärkere Ausrichtung an den Grundsätzen des allgemeinen Zivilrechts erforderlich. Im Sinne eines modernen Verbraucherschutzrechts sollen die Begriffe Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB) für die Bezeichnung der Vertragsparteien verwendet werden. Formuliert als geschlechtsneutrale Rechtsbegriffe im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches, umfassen die Begriffe Verbraucher und Unternehmer selbstverständlich auch die Verbraucherin und die Unternehmerin.

Geschützt werden sollen die Verbraucherinnen und Verbraucher vor Nachteilen, die ihnen aus der doppelten Abhängigkeit von einer Unternehmerin oder einem Unternehmer und der Komplexität der miteinander verbundenen Leistungen für die Wahrung ihrer Interessen entstehen. Sie sollen als gleichberechtigte Verhandlungs- und Vertragspartner gestärkt werden. Dies gilt umso mehr, als es sich im Regelfall um langfristige Entscheidungen zum Lebensmittelpunkt der Betroffenen handelt, die in vielen Fällen aufgrund eines dringenden Hilfebedarfs der Verbraucherinnen und Verbraucher von ihnen unter Zeitdruck getroffen werden.

Gleichzeitig müssen den Unternehmerinnen und Unternehmern hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben. Das gebietet nicht nur der Gedanke des gerechten Interessenausgleichs, sondern ist darüber hinaus auch eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung neuer und vielfältiger Angebote. Nur so können neue Wahlmöglichkeiten für die Verbraucherinnen und Verbraucher entstehen, die eine Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse und Wünsche ermöglichen.

Ziel ist es, die Verbraucherinnen und Verbraucher bei der Wahrnehmung der eigenen Interessen zu stärken. Die Durchsetzbarkeit der ihnen zur Seite gestellten Rechte ist daher durch klare, die Beweislastverteilung im Zivilprozess berücksichtigende und auf kon-

krete Rechtsfolgen gerichtete Regelungen zu verbessern. Dazu steht den Verbraucherinnen und Verbrauchern der Zivilrechtsweg offen. Daneben kommt aber auch die Rechtsdurchsetzung durch Klagen von Verbraucherschutzverbänden auf der Grundlage des Unterlassungsklagengesetzes in Betracht.

Ein weiteres Ziel ist die Harmonisierung mit den Regelungen der Sozialen Pflegeversicherung (Elftes Buch Sozialgesetzbuch – SGB XI). Dies betrifft insbesondere die Fragen der Vergütung, der Entgelterhöhung sowie der Berücksichtigung von Zeiten der Abwesenheit der Verbraucherin oder des Verbrauchers.

IV. Inhaltliche Schwerpunkte der Neuregelung

Hauptinhalt des Gesetzentwurfs zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform ist die Einführung des in Artikel 1 enthaltenen Gesetzes zur Regelung von Verträgen über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG). Artikel 2 enthält notwendige Folgeänderungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI). Artikel 3 regelt das Inkrafttreten zum 1. September 2009 und das Außerkrafttreten der zivilrechtlichen Regelungsgegenstände betreffenden §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz.

Ausgangspunkt der in Artikel 1 enthaltenen Neuregelung sind die in den §§ 5 bis 9 Heimgesetz enthaltenen Sondervorschriften insbesondere zu den im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Vertragstypen des Kauf-, Miet- und Dienstleistungsvertrages sowie die in § 14 Heimgesetz enthaltenen Regelungen über sonstige Leistungen an den Träger und seine Beschäftigten als Sondervorschriften für Darlehen, Schenkung, Testierfreiheit und Kauti- on. Diese Regelungen haben sich im Wesentlichen bewährt und werden durch die Neuregelung grundsätzlich übernommen.

Leitbild der Weiterentwicklung ist die Stärkung der Selbstbestimmung durch Information und Transparenz. Ein Großteil der benötigten Informationen liegt jedoch nur beim Unternehmer vor. Er wird aufgrund dieses Wissensvorsprungs für die Information des Verbrauchers in die Pflicht genommen. Dies wird flankiert durch eine am Interessenausgleich zwischen den Verbraucherinnen oder Verbrauchern auf der einen Seite und den Unternehmerinnen oder Unternehmern auf der anderen Seite orientierte Inhaltskontrolle und dem Verbot abweichender Vereinbarungen zu Lasten der Verbraucherinnen und Verbraucher.

Unter Berücksichtigung der Änderungen zum Heimgesetz ergeben sich danach für die in Artikel 1 enthaltenen Neuregelungen folgende Schwerpunkte:

1. Weiterentwicklung des Anwendungsbereichs entsprechend dem Zweck eines modernen Verbraucherschutzgesetzes (§§ 1 bis 3 WBVG)

An die Stelle der Wohnform Heim treten für die Bestimmung des Anwendungsbereichs die den zivilrechtlichen Schutzbedarf auslösenden vertraglichen Vereinbarungen über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen. Mit der Benennung der Vertragsparteien als Verbraucher und Unternehmer wird auf die gesetzliche Definition in §§ 13 und 14 BGB Bezug genommen. Dieser Ansatz ist gegenüber neuen Wohnformen offen und vermeidet die aus den fließenden Übergängen zwischen den verschiedenen Wohnformen resultierenden Abgrenzungsschwierigkeiten.

Die den zivilrechtlichen Schutzbedarf auslösende doppelte Abhängigkeit von einem strukturell überlegenen Unternehmer entfällt, wenn der Verbraucher über Abnahme und Anbieter der Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen rechtlich wie tatsächlich frei entscheiden kann. In diesem Fall bleibt es jedoch bei einer allgemeinen Informationspflicht des Unternehmers über Art, Inhalt und Umfang der geschuldeten Pflege- oder anderen

Betreuungsleistungen. Fehlvorstellungen über die Reichweite insbesondere der unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ angebotenen Leistungen können so vermieden werden.

Eine Umgehung des Gesetzes wird weitgehend ausgeschlossen. Die formale Trennung der Vertragsbestandteile bleibt ebenso unbeachtlich wie eine Aufteilung auf verschiedene Unternehmer, wenn diese rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind.

2. Ausbau der vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers als Voraussetzung selbstbestimmter Entscheidungen des Verbrauchers (§ 4 WBVG)

Mit den vom Gesetz erfassten Verträgen trifft der Verbraucher nicht selten nur schwer oder gar nicht mehr zu ändernde Entscheidungen über Lebensmittelpunkt und zukünftige Lebensführung. Nur wenn der Verbraucher bereits vor Abschluss des Vertrages das allgemeine Leistungsangebot des Unternehmers und die wesentlichen Vertragsinhalte kennt, kann er zwischen verschiedenen Angeboten auswählen und die für ihn insgesamt beste Entscheidung treffen. Dabei ist die konkrete Entscheidungssituation häufig von besonderen, vor allem gesundheitlichen Belastungen des Verbrauchers gekennzeichnet. Aus diesen Gründen ist eine Informationspflicht des Unternehmers erforderlich.

Diese Informationspflicht des Unternehmers ist bereits in § 5 Abs. 2 Heimgesetz angelegt. Sie wird nunmehr inhaltlich näher ausgestaltet und mit der Rechtsfolge eines außerordentlichen Kündigungsrechts des Verbrauchers verbunden. Informationen über das allgemeine Leistungsangebot werden von vielen Unternehmern bereits heute als Prospekt vorgehalten. Die Neuregelung gewährleistet eine umfassende und nicht unter Werbeaspekten verkürzte Darstellung. Die Pflicht zu schriftlichen Information stellt sicher, dass die Verbraucher diese mitnehmen und sich damit auch zu einem späteren Zeitpunkt in vertrauter Umgebung intensiver befassen kann.

3. Orientierung der Regelungen zum Vertragsschluss an den allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen (§ 5 und § 6 Abs. 1 und 2 WBVG)

Nach dem Heimgesetz wird der Heimvertrag zwar mündlich geschlossen, bedarf jedoch der schriftlichen Bestätigung des Vertragsinhalts. Damit soll die Formunwirksamkeit des Vertrages vermieden werden, die jedenfalls nach Einzug des Verbrauchers in der Regel dessen Interesse nicht entspricht. Mit der Neuregelung verbunden ist eine stärkere Orientierung an den allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen. Der Verstoß gegen die durch § 6 Abs. 1 WBVG angeordnete Schriftform führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, sondern nur zur Unwirksamkeit der zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Vereinbarungen. Im Übrigen wird ein außerordentliches Kündigungsrecht des Verbrauchers begründet.

Das Gesetz erlaubt eine Nachholung des schriftlichen Vertragsschlusses, wenn dieser aus besonderen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Interessen des Verbrauchers unterblieben ist und die Nachholung unverzüglich nach Wegfall dieser Gründe erfolgt. Ein Anwendungsbeispiel ist die kurzfristige Verlegung aus dem Krankenhaus in ein Pflegeheim.

Im Falle der Geschäftsunfähigkeit des Verbrauchers wird die bisherige Regelung in Orientierung an § 108 BGB neu gefasst. Danach ist der Vertrag schwebend unwirksam und kann durch Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers wirksam werden.

4. Präzisierung der gesetzlichen Anforderungen an den Mindestinhalt des Vertrages (§ 6 Abs. 3 bis 5 WBVG)

Die gesetzlichen Anforderungen an den Mindestinhalt des Vertrages werden durch Benennung der aufzunehmenden Punkte eindeutig geregelt. Die Wiedergabe allgemeiner

gesetzlicher Regelungen etwa über die Voraussetzungen der Leistungs- und Entgeltveränderung ist kein notwendiger Inhalt des Vertrages, sondern hat ihren Platz im Rahmen der vorvertraglichen Informationspflichten. Bereits nach allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften müssen neben den zur Leistungsbeschreibung notwendigen Angaben auch alle von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Vereinbarungen in den Vertrag aufgenommen werden. Erforderlich ist nach der Neuregelung zusätzlich ein Hinweis auf die Anwendbarkeit des Gesetzes mit seinen vertragsergänzenden Regelungen.

5. Transparenzgesicherte Erweiterung der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten als Voraussetzung neuer Wohnformen (§ 8 WBVG)

Wesentlicher Bestandteil der heimgesetzlichen Regelungen ist die Pflicht des Einrichtungsträgers, die Anpassung seiner Leistungen an einen erhöhten oder verringerten Betreuungsbedarf der Bewohnerin oder des Bewohners anzubieten. Diese ist im Heimgesetz nur im Rahmen des dem Einrichtungsträger nach seiner Personal- und sonstigen Ausstattung Möglichen garantiert. Zumindest für den Verbraucher werden die Grenzen der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, damit nicht hinreichend deutlich. Da der Verbraucher den gegebenenfalls erforderlichen Umzug scheut, werden gerade bei den neuen Wohnformen die dort häufig wesentlich früher erreichten Grenzen der Leistungsanpassung nicht immer in der gebotenen Klarheit dargestellt. Umgekehrt wäre bei einer unbeschränkten Anpassungspflicht die Entwicklung neuer Wohnformen nur noch eingeschränkt möglich. Eine gerade mit Blick auf den Verbraucher zu begrüßende Angebotsvielfalt bedarf entsprechender Gestaltungsoptionen.

Die mit der Neuregelung realisierte Lösung besteht in einer transparenzgesicherten Erweiterung der vertraglichen Regelungsmöglichkeiten. Durch gesonderte Vereinbarung kann der Unternehmer seine gesetzliche Pflicht, eine Anpassung anzubieten, ganz oder teilweise ausschließen, soweit er daran ein berechtigtes Interesse hat und dieses unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde liegenden Leistungskonzepts begründen kann. Eine solche Vereinbarung ist nur bei Vertragsschluss zulässig, muss schriftlich erfolgen und von den Vertragsparteien gesondert unterzeichnet werden. Im Rahmen der vorvertraglichen Informationspflichten ist auf den geplanten Ausschluss an herausgehobener Stelle hinzuweisen. Erfolgt kein wirksamer Ausschluss, ist der Unternehmer zur Anpassung verpflichtet und kann nur nach den allgemeinen, in § 275 BGB genannten zivilrechtlichen Vorschriften mit den dort geregelten differenzierten Rechtsfolgen von seiner Leistungspflicht befreit sein.

6. Übernahme und Verbesserung bewährter Regelungen für Vertragsdauer, Leistung, Gegenleistung, Nicht- und Schlechtleistung (§§ 7, 9 und § 10 WBVG)

Entsprechend der Regelung im Heimgesetz, hat der Unternehmer seine Leistungen nach dem jeweils anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen. Ebenso sollen die zentralen Regelungen zur Angemessenheit der Gegenleistung sowie zum Differenzierungsverbot ohne wesentliche Änderungen übernommen werden. Die spezielle Gewährleistungsvorschrift des § 5 Absatz 11 Heimgesetz für die Fälle der Nicht- und Schlechtleistung entspricht beinahe wörtlich den in § 10 WBVG übernommenen Regelungen. Im Übrigen war nach der Trennung vom ordnungsrechtlichen Teil des Heimgesetzes trotz weitgehend identischer Regelungsinhalte eine sprachliche und strukturelle Überarbeitung erforderlich. In Anlehnung an die Neuregelung in § 87a Absatz 1 Satz 7 SGB XI wird nunmehr eine Anrechnung des Wertes ersparter Aufwendungen ab dem dritten Tag einer Abwesenheit des Verbrauchers vorgegeben. Bei Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind, ergibt sich zudem die Höhe des Anrechnungsbetrags aus den in § 87a Absatz 1 Satz 7 SGB XI genannten Vereinbarungen.

7. Neustrukturierung der Kündigungsmöglichkeiten von Verbraucher und Unternehmer (§§ 11 bis 13 WBVG)

Der Vertrag wird, wie bereits im Heimgesetz vorgesehen, grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kündigungsmöglichkeiten für Verbraucher und Unternehmer sowie die Regelungen zum Nachweis von Leistungersatz und zur Übernahme von Umzugskosten werden unter Wahrung des bisherigen Schutzniveaus als wichtiges Element des Interessenausgleichs zwischen den Vertragsparteien neu gestaltet.

Für den Verbraucher wird ein auf die ersten zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses begrenztes Recht zur jederzeitigen Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist neu eingeführt. Dies entspricht der nach § 120 Absatz 2 Satz 2 SGB XI für den Pflegevertrag bei häuslicher Pflege geltenden Regelung. Neu eingeführt wird auch das Recht zur Kündigung bei einer gemeinschaftlichen Fehlvorstellung über die Höhe des vom Verbraucher zu tragenden Eigenanteils an den Gesamtkosten des Vertrages. Unverändert bleibt die Möglichkeit zur regulären Kündigung. Diese kann weiterhin bis zum dritten Werktag für den Ablauf des Monats erklärt werden.

Der Unternehmer kann unverändert nur aus wichtigem Grund kündigen. Die im Gesetz beispielhaft genannten Fälle sind insbesondere in Hinblick auf die Neuregelung zur Leistungsanpassung bei geändertem Pflege- oder anderem Betreuungsbedarf des Verbrauchers gegenüber dem Heimgesetz überarbeitet worden. Lehnt der Verbraucher eine Anpassung ab oder hat der Unternehmer seine Pflicht zum Angebot einer solchen Anpassung wirksam begrenzt, so kann der Unternehmer den Vertrag kündigen, wenn er aus diesem Grund eine fachgerechte Leistung nicht mehr erbringen kann und ihm ein Festhalten an dem Vertrag deshalb nicht mehr zumutbar ist.

Für die Fälle, in denen die die Anwendbarkeit des Gesetzes begründenden Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind, ist sichergestellt, dass sowohl der Verbraucher als auch der Unternehmer eine einheitliche Beendigung aller Vertragsverhältnisse erreichen kann, wenn einer dieser Verträge beendet wird. Für den Unternehmer gilt dies nur, wenn ihm ein Festhalten an den übrigen Verträgen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist oder er sich ein solches erweitertes Kündigungsrecht im Vertrag ausdrücklich vorbehalten hat.

8. Übernahme der Regelungen für weitere Leistungen an den Unternehmer und dessen Beschäftigte (§ 14 und § 15 WBVG)

Für die bisher in § 14 Heimgesetz geregelten Fälle wird in der Neuregelung zwischen zusätzlichen Geldleistungen oder geldwerten Leistungen und Sicherheitsleistungen unterschieden. Die bisher in der Heimsicherungsverordnung enthaltenen näheren Bestimmungen sind in den Gesetzestext, soweit erforderlich, integriert worden. Nachdem die übrigen auf Grundlage des Heimgesetzes erlassenen Verordnungen ausschließlich den ordnungsrechtlichen Teil des Heimgesetzes betreffen, kann für das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz auf ergänzende Verordnungen ganz verzichtet werden. Für die aus dem Heimgesetz übernommene Beschränkung insbesondere auch der Testierfreiheit sollen weiterhin Ausnahmen zugelassen werden können. Die Entscheidung darüber trifft nach § 340 Nr. 3 des zum 1. September 2009 in Kraft tretenden Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) das zuständige Betreuungsgericht.

9. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen und Übergangsvorschrift (§ 17 und § 18 WBVG)

In Übereinstimmung mit dem Ziel des Verbraucherschutzes kann auch durch Vereinbarung der Vertragsparteien nicht zum Nachteil des Verbrauchers von den Vorschriften des Gesetzes abgewichen werden.

Die Übergangsregelung bestimmt den zeitlichen Anwendungsbereich des Gesetzes. Für Verträge, die vor dem 1. September 2009 und damit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden sind, ist die Neuregelung erst ab dem 1. Januar 2010 anwendbar. Damit wird eine zusätzliche Anpassungsfrist zur Umstellung der Verträge eingeräumt.

10. Harmonisierung mit dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI)

Der Harmonisierung mit dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) dienen die geänderten Regelungen über die Höhe der Vergütung (§ 7 Abs. 2 WBVG), zur Berücksichtigung ersparter Aufwendungen für Zeiten der Abwesenheit des Verbrauchers (§ 7 Abs. 5 WBVG) und zur Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage (§ 9 Abs. 2 WBVG). Daneben wird mit § 16 Absatz 1 WBVG eine Sonderregelung für das Verhältnis zwischen vertraglichen Vereinbarungen von Unternehmer und Verbraucher und den gesetzlichen Regelungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch geschaffen. Hiernach sind vertragliche Vereinbarungen, die den Vorschriften des Elften Buches Sozialgesetzbuch sowie den aufgrund dieser Vorschriften getroffenen Regelungen nicht entsprechen, unwirksam. Daher ist die Möglichkeit, eine Fortgeltung des Vertrages nach dem Tod des Verbrauchers zu vereinbaren, für Leistungsempfänger der Pflegeversicherung ausgeschlossen.

In Artikel 2 des Gesetzentwurfs werden notwendige Folgeänderungen für die weitere Zusammenarbeit der heimrechtlichen Aufsichtsbehörden der Länder mit dem Medizinischen Dienst der Krankenversicherung und den von den Landesverbänden der Krankenkassen bestellten Sachverständigen nach Ablösung des Heimgesetzes des Bundes durch entsprechende Ländergesetze mit ihren zum Teil abweichenden Anwendungsbereichen geregelt.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Das Verbraucherschutzrecht ist Teil des Bürgerlichen Rechts. Die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers zur Einführung des WBVG ergibt sich aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz. Durch die Föderalismusreform ist das Heimrecht nur als Teil der öffentlichen Fürsorge nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 Grundgesetz aus der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ausgeklammert worden.

Für die Änderungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch ergibt sich die Gesetzgebungszuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 Grundgesetz. Die Zuständigkeit für die Änderung des Rechtspflegergesetzes folgt aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz.

VI. Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine Kosten für die Wirtschaft oder die sozialen Sicherungssysteme. Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Es entstehen weder Haushaltsausgaben noch zusätzlicher Vollzugsaufwand. Die Neuregelung soll die §§ 5 bis 9 und § 14 des Heimgesetzes ersetzen und betrifft in ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung ausschließlich das Rechtsverhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher. Die bisher in § 14 Abs. 6 Heimgesetz geregelte Genehmigung von Ausnahmen vom Zuwendungsverbot an Träger und Beschäftigte durch die nach Landesrecht zuständige Behörde wird dem Betreuungsgericht übertragen.

Das mit Artikel 1 dieses Gesetzentwurfs eingeführte Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) knüpft hinsichtlich der in § 4 geregelten vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers an § 5 Abs. 2 Heimgesetz an. Es handelt sich um Informationen, die vom Unternehmer in der Regel bereits vorgehalten werden, weil sie für die Vorberei-

tung des späteren Vertragsschlusses benötigt werden. Dabei entsprechen die Informationen nach § 4 Absatz 2 einem Unternehmensprospekt, während die Informationen nach § 4 Absatz 3 mit dem notwendigen Inhalt eines Vertragsangebots übereinstimmen. Die gesetzliche Regelung dient der Transparenz und Vollständigkeit dieser Informationen.

Die mit den vorvertraglichen Informationspflichten verbundenen Kosten sind als so genannte „Sowieso-Kosten“ zu qualifizieren und stellen keine Bürokratiekosten im technischen Sinne dar. Sie werden im Rahmen der Gesetzesfolgenabschätzung gleichwohl ermittelt. Die Abschätzung erfolgt nach dem Standardkosten-Modell. Dabei ermöglichen die vorhandenen statistischen Daten nur eine allgemeine Beschreibung der zu erwartenden Kosten. Von einer weiteren Unterscheidung nach den einzelnen Komponenten der in § 4 WBGV geregelten vorvertraglichen Informationspflicht wird daher abgesehen.

Die Anwendbarkeit des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes hängt entscheidend von der Frage der freien Wählbarkeit der angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen ab. Die konkrete Ausgestaltung der Verträge zwischen Unternehmer und Verbraucher wird jedoch an keiner Stelle erfasst. Während die Zahl der stationären Pflegeeinrichtungen durch die Pflegestatistik zuverlässig abgebildet wird, fehlen verlässliche Zahlen zu den verschiedenen Wohnformen außerhalb von Pflegeheimen. Dies betrifft insbesondere die verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens für ältere Menschen und die Einrichtungen der Behindertenhilfe.

Auf der Grundlage der Pflegestatistik 2005 ist bei rund 10.500 Pflegeheimen von 680.000 Bewohnerinnen und Bewohnern auszugehen. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 41 Monaten werden 200.000 Vertragsschlüsse im Jahr angenommen, die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen. Für die Preiskomponente werden ein mittlerer Zeitaufwand von 30 Minuten, ein durchschnittliches Qualifikationsniveau und ein sich daraus errechnender durchschnittlicher Tariflohn von 31,20 Euro zugrunde gelegt. Die Kosten belaufen sich unter diesen Annahmen auf rund 3,3 Millionen Euro jährlich.

Für den Bereich der verschiedenen Wohnformen außerhalb der Pflegeheime ist eine belastbare Schätzung nicht möglich. Auf der Grundlage der vom Kuratorium Deutsche Altershilfe im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2006 durchgeführten bundesweiten Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte zum Thema „Wohnen im Alter“, der Zahlen des Heimerichts, des Forschungsprojekts „Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung in stationären Einrichtungen“ (MuG IV) und der Statistik der Sozialhilfe zur Eingliederungshilfe für behinderte Menschen 2006 können hier bis zu 360.000 Personen betroffen sein. Dann wäre aufgrund der in der Regel längeren Verweildauer von bis zu 100.000 weiteren Vertragsschlüssen im Anwendungsbereich des Gesetzes auszugehen.

VII. Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Auf der Grundlage insbesondere der Ergebnisse der Pflegestatistik ist davon auszugehen, dass der größere Teil der Verbraucher im Anwendungsbereich dieses Gesetzes Frauen sind. Spezielle gleichstellungspolitische Auswirkungen sind jedoch nicht festzustellen. Frauen wie Männer sind in vergleichbarer Weise betroffen.

Die Begriffe des Verbrauchers und des Unternehmers werden in den §§ 13 und 14 BGB definiert. Sie werden als geschlechtsneutrale Rechtsbegriffe aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch übernommen und erfassen Verbraucherinnen und Unternehmerinnen ebenso wie Verbraucher und Unternehmer.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz)

Zu § 1 (Zweck des Gesetzes)

§ 1 beschreibt den Zweck und den Personenkreis, der durch das Gesetz geschützt werden soll.

Zweck des Gesetzes ist es, ältere Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte volljährige Menschen vor Benachteiligungen bei Abschluss oder Durchführung von bestimmten Verträgen zu schützen und sie dadurch bei einer möglichst selbständigen und selbstbestimmten Lebensführung zu unterstützen. Diese Zielsetzung entspricht Artikel 1 der Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen.

Der Anwendungsbereich des Gesetzes beschränkt sich auf ältere Menschen, auf volljährige pflegebedürftige Menschen sowie auf volljährige behinderte Menschen im Sinne des § 2 Absatz 1 SGB IX. Die Beschränkung auf volljährige Personen wurde deswegen fortgeführt, weil sich im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe zahlreiche Sonderregelungen und -konstellationen finden, die mit dem vorliegenden Gesetz nicht angetastet werden sollen.

Ziel des Gesetzes ist eine Verbesserung des Verbraucherschutzes bei Abschluss und Durchführung von Verträgen über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen, wobei sich der Verbraucherschutz auf die genannten Personengruppen beschränkt. Gerade durch diese gezielte Ausrichtung kann der besonderen Situation und den speziellen Bedürfnissen älterer Menschen sowie pflegebedürftiger oder behinderter Volljähriger Rechnung getragen werden.

Die Stärkung des Verbraucherschutzes soll zugleich dazu führen, dass die Selbständigkeit, die Selbstbestimmung und die Selbstverantwortung für die geschützte Personengruppe gefördert werden. Während manche der Vorschriften von einem klassischen Schutzgedanken getragen sind, sind andere Regelungen stärker darauf ausgerichtet, die Eigenständigkeit der betroffenen Menschen zu ermöglichen und zu sichern. In dieser Hinsicht soll das Gesetz zu einer Verbesserung der Lebensqualität der älteren Menschen sowie pflegebedürftigen oder behinderten volljährigen Menschen führen.

Zu § 2 (Anwendungsbereich)

§ 2 legt den Anwendungsbereich des Gesetzes fest.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 gilt das Gesetz für Verträge zwischen volljährigen Verbrauchern und Unternehmern über die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen zur Bewältigung eines alters-, krankheits- oder behinderungsbedingten Hilfebedarfs. An dieser Stelle wird deutlich, dass es für die Anwendung des Gesetzes ausschließlich darauf ankommt, ob Verträge über die genannten Leistungen zwischen den in § 1 beschriebenen Personen einerseits und Unternehmern andererseits geschlossen werden.

In Abkehr von § 1 Absatz 1 Heimgesetz wird der Anwendungsbereich somit losgelöst von verschiedenen Wohn- und Einrichtungsformen und allein nach dem Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Unternehmer und Verbraucher bestimmt. Damit wird zum einen sichergestellt, dass das Gesetz unabhängig von den jeweiligen Definitionen der Wohn- und Einrichtungsformen der Landesgesetze gilt, zum anderen, dass die Länder

in ihrer Kompetenz, die sich aus Art. 74 Absatz 1 Nummer 7 in Verbindung mit Art. 72 Absatz 1 Grundgesetz ergibt, nicht beschränkt werden.

Der Anwendungsbereich wird nicht nur durch den Vertragsgegenstand begrenzt, sondern ferner durch die Verwendung der Begriffe Verbraucher und Unternehmer eingeschränkt.

Mit den Begriffen Verbraucher und Unternehmer wird auf die entsprechenden Legaldefinitionen in den §§ 13 und 14 BGB Bezug genommen. Hierdurch erübrigt sich eine eigenständige Definition im Gesetz. Darüber hinaus wird die zivilrechtliche Ausprägung des Gesetzes und die Nähe zum Bürgerlichen Gesetzbuch auch auf diese Weise verdeutlicht. Schließlich ermöglichen die Begrifflichkeiten eine Auslegung im Lichte des Rechts der Europäischen Gemeinschaft und spiegeln den modernen Verbraucherschutzgedanken wider.

Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Auch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann Verbraucher sein, wenn sie zu den genannten Zwecken tätig wird. Diese Frage kann unter Umständen für Personen von Bedeutung sein, die sich in Wohngruppen zum Zwecke des gemeinschaftlichen Wohnens zusammenschließen.

Als Unternehmer werden nach § 14 BGB natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften angesehen, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Rechtsfähige Personengesellschaften sind dabei solche, die mit der Fähigkeit ausgestattet sind, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen. Für die Unternehmereigenschaft kommt es nicht auf die Gewinnerzielungsabsicht an, so dass auch gemeinnützige Organisationen oder Vereine Unternehmer sein können, wenn sie in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit handeln.

Neben der Überlassung von Wohnraum müssen Pflege- oder andere Betreuungsleistungen Gegenstand des Vertrages sein. Diese Formulierung macht deutlich, dass Pflegeleistungen als besonders wichtiger Fall der Betreuungsleistungen aufgefasst werden. Im Zusammenhang mit der Verwendung des Begriffs des Unternehmers wird zudem sichergestellt, dass lediglich professionelle Anbieter dieser Leistungen vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst werden.

Die Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen müssen auf die Bewältigung eines alters-, krankheits- oder behinderungsbedingten Hilfebedarfs gerichtet sein. Allgemeine Dienstleistungen, die nicht auf die besondere Situation älterer Menschen sowie pflegebedürftiger oder behinderter Volljähriger zugeschnitten sind, fallen nicht unter das Gesetz. Der Anwendungsbereich ist vielmehr auf typische Dienstleistungen beschränkt, die in Anspruch genommen werden müssen, um ein Leben im Alter sowie mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bewältigen zu können. Damit können in Verbindung mit der Überlassung von Wohnraum auch hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Betreuungsleistungen, wie z. B. Notrufdienste, die Anwendbarkeit des Gesetzes begründen.

Absatz 1 beschreibt zunächst den Regelfall des Anwendungsbereichs des Gesetzes und gilt für die Situation, dass die zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer vereinbarten Leistungen in einem Vertrag geregelt werden. Für andere Konstellationen gilt Absatz 3, wonach das Gesetz entsprechend anwendbar ist.

Der besondere Schutzbedarf für den Verbraucher, der die Anwendbarkeit des Gesetzes begründet, wird stets durch die vertragliche Verbindung von der Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen ausgelöst. In diesen Fällen entsteht für den Verbraucher eine doppelte Abhängigkeit von einem Unternehmer.

Der Schutzbedarf wird darüber hinaus noch dadurch verstärkt, dass es sich um langfristige Entscheidungen zum Lebensmittelpunkt der Betroffenen handelt, die häufig nur schwer oder gar nicht mehr geändert werden können, die vielfach unter Zeitdruck getroffen werden und die oftmals die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Verbrauchers binden.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 gilt das Gesetz unabhängig davon, ob die Leistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer erbracht, vorgehalten oder vermittelt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Verträge auch zu einem Zeitpunkt abgeschlossen werden können, in dem noch keine Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen benötigt werden. Auch in diesen Fällen bedarf es aber eines Verbraucherschutzes, da die Betroffenen in der Erwartung, zu einem späteren Zeitpunkt Pflege- oder andere Betreuungsleistungen entgegen nehmen zu können, Dispositionen und für sie schwerwiegende Entscheidungen treffen, wie beispielsweise ihre gewohnte Umgebung zu verlassen und in eine andere Wohnung umzuziehen.

Unerheblich ist ebenfalls, ob der Wohnraum entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Unternehmer den Anwendungsbereich des Gesetzes umgeht, indem er dem Verbraucher den Wohnraum unentgeltlich überlässt und den wirtschaftlichen Nachteil durch ein höheres Entgelt für Pflege- oder andere Betreuungsleistungen ausgleicht.

Darüber hinaus spielt auch der Umfang der angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen keine Rolle. Diese Formulierung dient der Klarstellung gegenüber § 1 Absatz 2 Heimgesetz. Somit reichen auch Pflege- oder andere Betreuungsleistungen von untergeordneter Bedeutung aus, um die Anwendung des Gesetzes auszulösen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ordnet die Anwendbarkeit des Gesetzes für Situationen an, die von dem in Absatz 1 angenommenen Normalfall, dass ein Verbraucher mit einem Unternehmer einen Vertrag abschließt, in dem sowohl die Überlassung von Wohnraum als auch die Erbringung, Vorhaltung oder Vermittlung von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen vereinbart wird, abweichen.

Satz 1 regelt den Fall, dass die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand getrennter Verträge sind. Es kann sich hierbei um eine Vielzahl von Verträgen handeln, die dann in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, wenn sie – wären sie in einem Vertrag geregelt worden – gemäß Absatz 1 vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst würden.

Der Unternehmer kann somit die Anwendbarkeit des Gesetzes nicht dadurch umgehen, dass er die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung, Vorhaltung oder Vermittlung von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen in verschiedenen Verträgen vereinbart.

Nach Satz 2 gilt das Gesetz auch dann, wenn die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung, Vorhaltung oder Vermittlung von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen in getrennten Verträgen und zudem mit mehreren Unternehmern vereinbart werden. Die Unternehmer müssen allerdings rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sein.

Von einer rechtlichen Verbindung ist dann auszugehen, wenn die Unternehmer ihrerseits durch Verträge verbunden sind und diese einen Bezug zum Anwendungsbereich des Gesetzes haben. Die Möglichkeiten für eine Vertragsbeziehung zwischen den Unternehmern sind vielfältig. So können sie beispielsweise Kooperationsvereinbarungen getroffen haben, wonach sie sich zur gemeinschaftlichen Erbringung der den Anwendungsbereich

begründenden Leistungen verabreden. Darüber hinaus kann eine rechtliche Verbindung vorliegen, wenn sich die Unternehmer in der Vereinbarung finanzielle Vorteile versprechen. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Unternehmer untereinander Vereinbarungen über eine Gewinnbeteiligung getroffen haben oder wenn ein Unternehmer für die Vermittlung einer Leistung, die durch einen anderen Unternehmer erbracht wird, eine Vergütung oder Provision erhält.

Eine wirtschaftliche Verbindung der Unternehmer kann gegeben sein, wenn es sich zwar um rechtlich selbständige Unternehmer handelt, diese aber aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Verflechtung in unmittelbarer wirtschaftlicher Beziehung zueinander stehen, weil sie beispielsweise ein und derselben Gesellschaft oder demselben Konzern angehören. Bedeutung hat die wirtschaftliche Verbindung der Unternehmer daher vor allem dann, wenn die Unternehmer keine natürlichen Personen, sondern juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften sind.

Darüber hinaus spricht für das Bestehen einer wirtschaftlichen Verbindung, wenn die verschiedenen Unternehmer im Geschäftsverkehr als Teil einer übergeordneten Organisation auftreten oder einheitlich deren Namen verwenden. In diesem Fall nutzt der Unternehmer bewusst den Bekanntheitsgrad dieses Namens und die damit verbundenen Vorteile für die Vermarktung seiner eigenen Leistungen. Der Verbraucher wird im Regelfall davon ausgehen, dass die Unternehmer, die einen einheitlichen Namen für ihr Auftreten am Markt verwenden, zusammengehören und ihr Verhalten am Markt koordinieren. Er wird damit rechnen, dass er die vereinbarten Leistungen wirtschaftlich betrachtet wie aus einer Hand erhält.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Anwendbarkeit des Gesetzes in Anlehnung an die Vorschrift des § 1 Absatz 5 Heimgesetz. Das Gesetz gilt damit ohne Einschränkungen auch für Verträge über Tages- und Nachtpflege. Grund für die Anordnung einer entsprechenden Anwendung ist, dass abweichend von dem in Absatz 1 beschriebenen Regelfall bei der Tages- und Nachtpflege fraglich sein kann, ob hier eine Überlassung von Wohnraum im rechtlichen Sinne erfolgt. Um diesbezügliche Streitigkeiten auszuschließen, ordnet das Gesetz hierfür ausdrücklich die entsprechende Anwendung an.

Zu § 3 (Ausnahmen vom Anwendungsbereich)

§ 3 regelt die Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Gesetzes. Während Absatz 1 die Anwendbarkeit für bestimmte Kategorien von Verträgen grundsätzlich ausschließt, lässt Absatz 2 die Anwendbarkeit aufgrund der inhaltlichen Ausgestaltung des Vertrages im Einzelfall entfallen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 benennt enumerativ verschiedene Fälle, in denen das Gesetz nicht gilt. Die Aufzählung ist abschließend. Das Gesetz gilt nicht für Verträge über Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge oder Rehabilitationseinrichtungen im Sinne des § 107 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch (Nummer 1) sowie Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke (Nummer 2). Diese Regelungen sind an § 1 Absatz 6 Heimgesetz angelehnt. Ferner findet das Gesetz gemäß Absatz 1 Nummer 3 keine Anwendung auf Verträge über Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch. Hierbei handelt es sich um Hilfen für junge Volljährige. Da das Gesetz mit der Beschränkung auf volljährige Verbraucher die besonderen Konstellationen der Kinder- und Jugendhilfe unberührt lassen will, die Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch jedoch auch Volljährigen zugute kommen können, bedarf es einer gesonderten Regelung, die genau diesen Fall erfasst. Nach Absatz 1 Nummer 4 gilt das

Gesetz auch nicht für Verträge über Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden.

Zu Absatz 2

Satz 1 regelt, wann der Anwendungsbereich des Gesetzes nicht eröffnet ist, obwohl die Voraussetzungen des § 2 vorliegen. So entfällt die Anwendbarkeit des Gesetzes, wenn der Verbraucher bei Abschluss des Vertrages rechtlich und tatsächlich frei darüber entscheiden kann, ob er Pflege- oder andere Betreuungsleistungen und von welchem Anbieter er sie gegebenenfalls abnehmen möchte. In diesem Fall wird die doppelte Abhängigkeit des Verbrauchers vom Unternehmer, die nach § 2 Absatz 1 bei der Verbindung von Wohnraumüberlassung mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen vermutet wird, durchbrochen. Da der Verbraucher über seinen Vertragspartner und die Abnahme von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen frei entscheiden kann, besteht für ihn in dieser Situation auch kein besonderer Schutzbedarf.

Durch die Formulierung des Absatzes 2 („entfällt“) wird zugleich die Beweislastverteilung geregelt. Die Beweislast für das Entfallen der Anwendbarkeit der nachfolgenden Regelungen trägt der Unternehmer. Dahinter steht der Gedanke, dass im Sinne eines möglichst wirksamen Verbraucherschutzes grundsätzlich von der Anwendbarkeit des Gesetzes auszugehen ist, wenn die Voraussetzungen des § 2 Absatz 1 oder 3 vorliegen. Die gegenteilige Annahme muss dementsprechend der Unternehmer beweisen.

Rechtlich frei wählbar sind die Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen, wenn die Entscheidungen des Verbrauchers über Abnahme und Anbieter in dem Vertrag nicht durch rechtliche Bedingungen mit der Wohnraumüberlassung verknüpft sind.

Die Abnahme von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen setzt nicht die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Leistungen voraus. Bedeutsam wird diese Regelung vor allem in Fällen, in denen der Unternehmer die Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen nicht erbringt, sondern sie lediglich vorhält. Hier reicht es für die Abnahme aus, dass der Verbraucher die Möglichkeit der tatsächlichen Inanspruchnahme der Leistung hat. Hingegen kommt es nicht darauf an, ob der Verbraucher von der Möglichkeit auch wirklich Gebrauch macht. Hält der Unternehmer beispielsweise einen Hausnotruf vor, spielt es keine Rolle, ob der Verbraucher diesen auch wirklich nutzt. Die Abnahme der Betreuungsleistung in Form des Hausnotrufs erfolgt bereits durch den Erhalt der technischen Vorrichtung.

Beispielsweise liegt in den Fällen des § 2 Absatz 3 Satz 1 oder 2 keine rechtlich freie Wählbarkeit vor, wenn die Verträge dergestalt miteinander verknüpft sind, dass der Bestand eines Vertrages rechtlich von dem Bestand eines anderen Vertrages abhängig ist. Wird eine derartige rechtliche Verknüpfung beabsichtigt, trifft den oder die Unternehmer eine vorvertragliche Informationspflicht gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 7.

Tatsächlich frei wählbar sind die Abnahme von Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen und deren Anbieter dann, wenn dem Verbraucher faktisch verschiedene Optionen und Wahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dies kann bereits deswegen ausgeschlossen sein, weil der Anbieter als einziger im Einzugsgebiet des Verbrauchers als Leistungserbringer zur Verfügung steht. Die tatsächliche freie Wählbarkeit kann für den Verbraucher auch dann nicht gegeben sein, wenn der Anbieter faktisch eine dominierende Stellung einnimmt. Dies kann beispielsweise der Fall sein, weil er die überwiegende Anzahl der übrigen im Wohngebäude lebenden Verbraucher versorgt.

Ausdrücklich bezieht sich Absatz 2 Satz 1 nur auf die nachfolgenden Paragraphen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Regelung des Satzes 2 auch dann gilt, wenn im Übrigen die Anwendbarkeit des Gesetzes nach Satz 1 entfällt.

Gemäß Satz 2 trifft den Unternehmer in Fällen, in denen die Anwendbarkeit des Gesetzes nach Satz 1 entfällt, zumindest eine vorvertragliche Informationspflicht hinsichtlich Art, Inhalt und Umfang der von ihm angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen.

Hiermit soll einer besonderen Situation Rechnung getragen werden, die sich insbesondere im Zusammenhang mit dem so genannten Betreuten Wohnen ergibt. Bei Abschluss des Vertrages über das Betreute Wohnen gehen viele Menschen davon aus, sie würden in der Einrichtung auch bei steigenden Bedürfnissen betreut und somit rundum versorgt.

Für die Fälle im Anwendungsbereich des Gesetzes wird den falschen Erwartungen des Verbrauchers dadurch vorgebeugt, dass der Unternehmer ihn vor Vertragsschluss umfassend informieren muss (§ 4). Darüber hinaus macht § 6 Vorgaben für den Vertragsinhalt. Problematisch stellt sich jedoch die Konstellation dar, in der die Anwendbarkeit des Gesetzes entfällt, weil die vom Unternehmer angebotenen Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen frei wählbar sind. Auch in diesem Fall besteht ein Schutzbedarf für den Verbraucher. Er soll bereits vor Einzug in den Wohnraum wissen, worauf er sich einlässt. Das Anliegen des Gesetzes, den Verbraucher durch ausreichende Informationen in die Lage zu versetzen, überlegte und abgewogene Entscheidungen zu treffen, rechtfertigt die Ausnahmeregelung für diese Konstellation, auf die das Gesetz im Übrigen keine Anwendung findet.

Kommt der Unternehmer der Informationspflicht nach Satz 2 nicht nach, werden die Rechtsfolgen des allgemeinen Rechts ausgelöst. In Betracht kommen Schadensersatzansprüche nach §§ 280 ff. BGB.

Zu § 4 (Informationspflichten vor Vertragsschluss)

§ 4 legt dem Unternehmer vorvertragliche Informationspflichten auf. Hierdurch wird der Gedanke der Transparenz als Voraussetzung selbstbestimmter Entscheidungen des Verbrauchers gestärkt. Der Verbraucher soll schon vor Abschluss des Vertrages das Leistungsangebot des Unternehmers und die wesentlichen Vertragsinhalte kennen. Das ermöglicht es ihm, die Angebote verschiedener Unternehmer oder auch für unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen desselben Unternehmers im Vorfeld zu vergleichen. Nur durch eine umfassende Information kann der Verbraucher seine Möglichkeiten einschätzen und die für ihn beste Entscheidung treffen. Mit dieser Regelung wird § 5 Absatz 2 Heimgesetz weiterentwickelt.

Zu Absatz 1

Gemäß Absatz 1 muss die Information durch den Unternehmer schriftlich und in einfacher und verständlicher Sprache erfolgen. Der Umfang der Informationspflicht erstreckt sich sowohl auf das allgemeine Leistungsangebot des Unternehmers, für die Absatz 2 besondere Vorgaben macht, als auch auf die dem Verbraucher konkret angebotenen Leistungen, für die Absatz 3 gilt. Die Information durch den Unternehmer hat vor Vertragsschluss zu erfolgen. Für den Fall, dass der Unternehmer seine vorvertragliche Informationspflicht nicht erfüllt und diese aus besonderen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Interessen des Verbrauchers unterblieben ist, gewährt ihm Absatz 4 in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Satz 2 bis 4 eine Nachholmöglichkeit.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt fest, welche Informationspflichten der Unternehmer in Bezug auf die von ihm allgemein angebotenen Leistungen erfüllen muss. Die Aufklärung über das allgemeine Leistungsangebot soll dazu dienen, dem Verbraucher ein umfassendes Bild von dem Unternehmer und seinen Leistungen zu vermitteln. Da es um eine allgemeine Darstellung des Betriebs des Unternehmers und seiner Leistungspalette geht, kann er die allgemeine

Informationspflicht auch durch die Aushändigung einer Broschüre oder eines Prospekts erfüllen, wenn diese den Anforderungen des Absatzes 2 genügen.

Gemäß Nummer 1 muss der Unternehmer zunächst eine allgemeine Beschreibung der Ausstattung und der Lage des Gebäudes, in dem sich der Wohnraum befindet, sowie der Flächen und Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, vornehmen. Falls die Einrichtungen des Unternehmers besonderen Nutzungsbedingungen unterliegen, sind auch diese darzustellen.

Nach Nummer 2 hat der Unternehmer die von ihm allgemein angebotenen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang darzustellen.

Zu den Informationen über das allgemeine Leistungsangebot des Unternehmers gehören gemäß Nummer 3 auch die Ergebnisse der Qualitätsprüfungen, soweit sie nach § 115 Absatz 1a Satz 1 SGB XI oder nach landesrechtlichen Vorschriften zu veröffentlichen sind. Der Unternehmer muss somit nicht unbedingt das vollständige Ergebnis der Qualitätsprüfungen darlegen, sondern ist nur verpflichtet, den Verbraucher in der Form informieren, in der er die Ergebnisse der Qualitätsprüfungen auch veröffentlichen muss. Hierbei handelt es sich üblicherweise um eine gekürzte Fassung in einfacher und verständlicher Sprache. Die Veröffentlichungspflicht der Qualitätsprüfungen und Prüfberichte der Behörden nach Landesrecht dient ebenfalls der Stärkung der Transparenz und der Vergleichbarkeit von Pflegeeinrichtungen. Mit der Pflicht des Unternehmers, auf diese Veröffentlichung hinzuweisen, soll dieses Instrument zusätzlich gestärkt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 präzisiert die Informationspflicht des Unternehmers hinsichtlich der von ihm dem Verbraucher konkret angebotenen Leistungen. Hierbei muss es sich nicht um ein verbindliches Vertragsangebot des Unternehmers handeln. Vielmehr geht es um eine konkrete Darstellung dessen, was aus Sicht des Unternehmers aus einer möglicherweise Vielzahl von verschiedenen Leistungsangeboten für den Verbraucher in Frage kommt. Darüber hinaus dient die Beschreibung des konkreten Leistungsangebots auch der Vergleichbarkeit hinsichtlich Leistungen, Preisen und Vertragsbedingungen mit den Angeboten anderer Anbieter. In Bezug auf den letztgenannten Aspekt erfüllt die Informationspflicht zudem eine Warnfunktion. Der Unternehmer muss auf alle Vertragsklauseln hinweisen, die von den gesetzlichen Regelungen – soweit ihm das nach diesem Gesetz gestattet ist – abweichen. Der Verbraucher soll daher bereits vor Vertragsschluss auf für ihn nachteilige Regelungen hingewiesen und so vor einer übereilten Entscheidung geschützt werden.

Zu den relevanten Informationen gehören gemäß Satz 1 Nummer 1 zunächst Art, Inhalt und Umfang der einzelnen Leistungen sowie das diesen zugrunde liegende Leistungskonzept. Mit dem Leistungskonzept beschreibt der Unternehmer, in welchem Rahmen und mit welcher Zielsetzung er grundsätzlich leistet. Bei Pflegeeinrichtungen nach § 71 SGB XI ergibt sich das Leistungskonzept aus den Versorgungsverträgen gemäß § 72 SGB XI. In dem Bereich, der nicht vom Elften Buch Sozialgesetzbuch erfasst wird, kann der Unternehmer das Leistungskonzept grundsätzlich selbst bestimmen.

Das Leistungskonzept kann an eine besondere Wohnform geknüpft sein. Der Unternehmer kann beispielsweise seine Leistungen auf Wohngruppen für Menschen mit ähnlichen Krankheitsbildern, etwa für Demenzkranke, für Menschen eines bestimmten Alters oder Menschen mit bestimmten Behinderungen ausrichten, solange eine solche Ausrichtung nicht gegen allgemeine Grundsätze verstößt. Das Leistungskonzept ergibt sich aber möglicherweise auch aus den Umständen, unter denen der Unternehmer leisten kann. Relevant werden könnten hier die baulichen Gegebenheiten des überlassenen Wohnraums oder des Wohngebäudes sowie die Qualifikation seines Personals.

Das Leistungskonzept kann vom Unternehmer für seine Einrichtung oder einen Teil seiner Einrichtung festgelegt werden. Durch die Beschreibung des Konzepts im Vorfeld und die Einbeziehung in den Vertrag über § 6 Absatz 2 Nummer 4 wird das Leistungskonzept zu einer besonderen Form der Geschäftsgrundlage. Mit der Information über das Leistungskonzept des Unternehmers soll der Verbraucher in die Lage versetzt werden, das für ihn beste Konzept auszusuchen und danach die Einrichtung auszuwählen. Bedeutung hat der Hinweis auf das Leistungskonzept auch für die Möglichkeit des Unternehmers, unter bestimmten Umständen seine ihm gemäß § 8 Absatz 1 treffende Pflicht, eine Anpassung anzubieten, auszuschließen (vgl. die Ausführungen zu § 8 Absatz 4).

Gemäß Satz 1 Nummer 2 hat der Unternehmer die für die nach Nummer 1 dargestellten Leistungen zu zahlenden Entgelte und gegebenenfalls die gesondert berechenbaren Investitionskosten einzeln sowie das Gesamtentgelt darzustellen.

Zur Informationspflicht nach Satz 1 Nummer 3 gehören die Darstellung der Entgeltanteile, die durch die Sozialleistungsträger übernommen werden, sowie der daraus resultierende Eigenanteil des Verbrauchers an den einzelnen Entgelten und an dem Gesamtentgelt. Als Sozialleistungsträger sind Leistungsträger im Sinne des § 12 SGB I anzusehen. Im Anwendungsbereich dieses Gesetzes kommt eine Kostenübernahme hauptsächlich durch die Pflegeversicherung oder die Krankenversicherung in Betracht.

Nach Satz 1 Nummer 4 hat der Unternehmer die Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen darzustellen. Der Unternehmer muss auf seine grundsätzliche Angebotspflicht nach § 8 Absatz 1 und die damit einhergehende Erhöhung des Entgelts für den Verbraucher sowie auf eine mögliche Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage hinweisen. Hierzu gehört bei Verbrauchern, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, auch die Erwähnung der Möglichkeit der einseitigen Vertragsanpassung gemäß § 8 Absatz 2.

Die Informationspflicht nach Satz 1 Nummer 5 bezieht sich auf den Ausschluss der Angebotspflicht gemäß § 8 Absatz 4, die einer gesonderten Vereinbarung bedarf. Wegen der schwerwiegenden Bedeutung des Ausschlusses der Angebotspflicht für den Verbraucher soll dieser genau über den Umfang des Ausschlusses und dessen Folgen aufgeklärt werden. Die Aufklärung und Warnung des Verbrauchers wird noch dadurch verstärkt, dass diese Information gemäß Satz 2 an herausgehobener Stelle im Text erfolgen muss.

Wenn Geldleistungen oder geldwerte Leistungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Nummer 3 zum Vertragsinhalt gehören sollen, muss der Unternehmer gemäß Satz 1 Nummer 6 den Verbraucher über deren Zweckbestimmung und Höhe informieren. Der Verbraucher soll bereits vor Vertragsschluss absehen können, welche Vermögensdispositionen er bei Einzug über das monatliche Entgelt hinaus treffen und einkalkulieren muss. Gleichzeitig soll diese Information auch eine Warnfunktion haben. Der Verbraucher soll nicht übereilt größere Teile seines Vermögens als Einlage zur Verfügung stellen.

Satz 1 Nummer 7 regelt eine zusätzliche Informationspflicht des Unternehmers für bestimmte Fälle des § 2 Absatz 3. Der Unternehmer muss den Verbraucher darüber informieren, wenn eine rechtliche Verknüpfung des Vertrages mit dem Bestand eines anderen Vertrages beabsichtigt ist. Der Verbraucher soll vor Vertragsschluss sowohl von der Tatsache der Verknüpfung Kenntnis nehmen können als auch mit den Risiken und den mit der Verknüpfung verbundenen Rechtsfolgen vertraut sein.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 gilt für den Fall, dass der Unternehmer seine Informationspflichten nicht erfüllt, § 6 Absatz 2 Satz 2 bis 4 entsprechend. Das bedeutet zunächst, dass an die Nichterfüllung der Informationspflichten die Rechtsfolge der jederzeitigen fristlosen Kündi-

gungsmöglichkeit für den Verbraucher geknüpft ist (§ 6 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 4).

Allerdings kann der Unternehmer unter bestimmten Voraussetzungen die Rechtsfolge abwenden, wenn er die Informationen zu einem späteren Zeitpunkt nachholt (vgl. die Ausführungen zu § 6 Absatz 2 Satz 2 bis 4). Die vorvertragliche Informationspflicht wird dann zu einer allgemeinen Informationspflicht des Unternehmers. Auch wenn in der Zwischenzeit ein wirksamer Vertrag geschlossen wurde, soll der Verbraucher noch in einfacher und verständlicher Sprache informiert werden. Ergeben sich für ihn aufgrund der Aufklärung durch den Unternehmer nachträglich Bedenken hinsichtlich des geschlossenen Vertrages, kann er innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Dies ergibt sich aus § 11 Absatz 2. Der Verbraucher ist somit auch in den Fällen der Nachholung der Information durch den Unternehmer hinreichend geschützt.

Zu § 5 (Vertragsschluss und Vertragsdauer)

§ 5 regelt neben dem Vertragsschluss und der Vertragsdauer auch die Rechtsfolgen der Geschäftsunfähigkeit des Verbrauchers sowie die Fortgeltung des Vertrages bei Tod des Verbrauchers.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 wird der Vertrag grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. Diese Regelung ist an § 8 Absatz 1 Heimgesetz angelehnt.

Eine Befristung wird nur bis zu einer Gesamtdauer von drei Monaten zugelassen. Damit sollen Verträge über Kurzzeitpflege, die grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, ermöglicht werden. Zugleich soll verhindert werden, dass die in Satz 1 formulierte Grundregel umgangen wird, indem der Unternehmer wiederholt den Vertrag befristet und dadurch einen Vertragsabschluss auf unbestimmte Zeit vereitelt.

Wird der Vertrag für längere Zeit oder mehrmals befristet und überschreitet die Befristung die Gesamtdauer von drei Monaten, kann der Verbraucher nach Satz 3 den Abschluss eines Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen. Hierbei handelt es sich um eine Sonderregelung zu der Grundregel des Satzes 1, wonach Verträge auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Es wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Verbraucher in der Regel davon ausgehen wird, dass er einen befristeten Vertrag abschließt und somit nur in begrenztem Umfang Verpflichtungen eingeht. Dem Verbraucherschutz wird dadurch Genüge getan, dass der Verbraucher grundsätzlich einen Anspruch auf Abschluss eines Vertrages auf unbestimmte Zeit hat. Die Entscheidung, ob er sich wirklich dauerhaft vertraglich binden möchte, bleibt aber ihm überlassen. Es soll ihm kein dauerhaftes Vertragsverhältnis aufgedrängt werden, das er in dieser Form gar nicht eingehen wollte.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Folgen der Geschäftsunfähigkeit des Verbrauchers bei Abschluss des Vertrages sowohl für die Zukunft als auch für die Vergangenheit und modifiziert damit die Vorschrift des § 105 Absatz 1 BGB, nach der Willenserklärungen eines Geschäftsunfähigen grundsätzlich nichtig sind. Hiermit wird der Regelungszweck der bisherigen § 5 Absatz 12 und § 8 Absatz 10 Heimgesetz aufgegriffen.

Das Schicksal des Vertrages für die Zukunft hängt von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. Für das Verfahren der Erklärung der Genehmigung gilt die Vorschrift des § 108 Absatz 2 BGB entsprechend. Anders als im BGB kann nur der Verbraucher, der durch einen Bevollmächtigten oder einen Betreuer vertreten wird, über

die Wirksamkeit des Vertrages für die Zukunft entscheiden. Er kann entweder das Vertragsverhältnis mit Wirkung ex nunc jederzeit lösen oder den Vertrag dauerhaft wirksam werden lassen. Der Unternehmer kann nur insoweit in das Geschehen eingreifen, als dass er den Bevollmächtigten oder den Betreuer des Verbrauchers zur Erklärung über die Genehmigung auffordern kann. Ein eigenes Gestaltungs- oder Widerrufsrecht wie im BGB steht ihm hingegen nicht zu. Die Regelung sichert dem Geschäftsunfähigen somit einen ausreichenden Schutz vor den Folgen der Unwirksamkeit des Vertrages für die Zukunft.

In Ansehung bereits bewirkter Leistung und Gegenleistung gilt der Vertrag als wirksam. Damit wird die sich aus § 105 Absatz 1 BGB ergebende Nichtigkeitsfolge für Verträge auf eine Wirkung ex nunc beschränkt. Die Rückabwicklung von erbrachter Leistung und Gegenleistung ist ausgeschlossen. Dadurch wird dem gegenseitig entgegengebrachten Vertrauen Rechnung getragen und zum Rechtsfrieden beigetragen. Zudem würde die Rückabwicklung eines tatsächlich vollzogenen Vertrages dem rechtsökonomischen Gedanken „Geschaffenes und Bestehendes zu schützen“ widersprechen.

Die von Satz 3 angeordnete Fiktion der Wirksamkeit des Vertrages gilt allerdings nur für den Fall der Geschäftsunfähigkeit des Verbrauchers. Ist der Vertrag aus anderen Gründen (teilweise) unwirksam, findet Satz 3 hingegen keine Anwendung. Das bedeutet gleichzeitig, dass auch die Rückabwicklung des Vertrages in diesen Fällen nicht ausgeschlossen ist. So können nicht angemessene, bereits gezahlte Entgelte auch dann zurückverlangt werden, wenn die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nach Satz 3 fingiert wird. Das Gleiche gilt, wenn im Fall der Schlechtleistung durch den Unternehmer das Entgelt nicht entsprechend gekürzt wurde.

Zu Absatz 3

Absatz 3 entspricht weitgehend der Vorschrift des § 8 Absatz 8 Heimgesetz.

Nach Satz 1 endet das Vertragsverhältnis grundsätzlich mit dem Tod des Verbrauchers. Eine gesetzliche Ausnahme sieht Satz 2 lediglich für die vertraglichen Vereinbarungen über die Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers vor. Entsprechende Bestimmungen im Vertrag bleiben über den Tod des Verbrauchers hinaus wirksam.

Daneben ist eine Vereinbarung über die Fortgeltung des Vertrages über den Tod hinaus in engen Grenzen zulässig. So kann eine Fortgeltung des Vertrages für die Überlassung des Wohnraums gegen Fortzahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile vereinbart werden, soweit ein Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers nicht überschritten wird. Nach dem Tod des Verbrauchers ist der überlassene Wohnraum in der Regel nicht sofort wieder belegbar (Abwicklung von Formalitäten, Benachrichtigung der Angehörigen, Räumung des Zimmers und Renovierung). Deshalb ist es sachgerecht, für einen Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag eine Fortgeltung des Vertrags in den genannten Grenzen zuzulassen. Diese Regelung dient darüber hinaus den Interessen des Verbrauchers. Er kann vereinbaren, dass der überlassene Wohnraum nicht unmittelbar nach dem Tod geräumt werden muss und hiermit ein würdevoller Abschied durch seine Angehörigen möglich ist.

Ist der Verbraucher Leistungsempfänger der Pflegeversicherung und lebt er in einem Pflegeheim im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI, kann eine Fortgeltung des Vertrages über den Tod hinaus nicht vereinbart werden. § 16 Absatz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 87a Absatz 1 Satz 2 SGB XI steht insofern entgegen.

Nach Satz 3 muss sich der Unternehmer in diesen Fällen ersparte Aufwendungen auf das geschuldete Entgelt anrechnen lassen.

Zu § 6 (Schriftform und Vertragsinhalt)

In § 6 werden die Schriftform des Vertrages und die Rechtsfolgen deren Nichteinhaltung sowie die Anforderungen an den Vertragsinhalt geregelt.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist der Vertrag schriftlich abzuschließen. Hiermit ist Schriftform im Sinne des § 126 BGB gemeint. Die Ersetzung durch die elektronische Form wird nach Satz 2 ausgeschlossen. Das Formerfordernis des § 6 Absatz 1 Satz 1 dient neben der Dokumentation der Vertragserklärungen und damit der Ermöglichung einer dauerhaften Überprüfung des Vertragstextes (Perpetuierungsfunktion) ganz überwiegend dem Zweck, den Verbraucher vor einer übereilten Erklärung zu schützen (Warnfunktion). Auch die elektronische Form trägt zwar der Warnfunktion zum großen Teil Rechnung. Sie wird der hier zu schützenden Personengruppe jedoch noch nicht gerecht. Vielen älteren oder behinderten Menschen ist der Umgang mit der elektronischen Form im Rechtsverkehr nicht vertraut, sodass der Warnfunktion nicht hinreichend Rechnung getragen werden könnte. Damit der Verbraucher von dem Vertrag als Schriftstück Kenntnis nehmen kann, muss der Unternehmer ihm nach Satz 3 eine Ausfertigung aushändigen. Insofern wird die Perpetuierungsfunktion der Schriftform durch die Pflicht des Unternehmers zur tatsächlichen Aushändigung des Schriftstücks ergänzt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt abweichend von § 125 BGB die Rechtsfolgen für den Fall, dass der Vertrag entgegen der Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 nicht in schriftlicher Form geschlossen wird. Die Nichteinhaltung der Form hat zunächst zur Folge, dass zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

Im Übrigen bleibt der Vertrag jedoch wirksam. Die Rechtsfolge der Nichtigkeit, die nach § 125 BGB bei Formmangel vorgesehen ist, würde dem Verbraucherschutz nicht hinreichend Rechnung tragen. Ein Verbraucher dürfte auch ohne schriftlichen Vertrag grundsätzlich ein Interesse daran haben, in dem ihm überlassenen Wohnraum zu verbleiben. Auf ähnliche Art und Weise wird die Schriftformproblematik bei Wohnraummietverhältnissen im sozialen Mietrecht behandelt. Auch § 550 BGB sieht als Rechtsfolge nicht die Nichtigkeit des Vertrages vor.

Als weitere Folge des Formmangels räumt Satz 2 dem Verbraucher das Recht ein, den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht gilt grundsätzlich für die gesamte Dauer des Vertragsverhältnisses.

Die in Satz 1 und 2 genannten Rechtsfolgen können allerdings vermieden werden, wenn der schriftliche Vertragsschluss wirksam nachgeholt wird. Das setzt voraus, dass die Einhaltung der Schriftform aus besonderen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Interessen des Verbrauchers unterblieben ist. Mit dieser Regelung wird berücksichtigt, dass der Einzug in eine Pflegeeinrichtung unvorhergesehen und unter enormen Zeitdruck erfolgen kann. In diesen Fällen kommt es häufig nicht sofort zum Abschluss eines schriftlichen Vertrages. Eine schnelle Aufnahme des Verbrauchers durch die Pflegeeinrichtung ohne Verzögerungen aufgrund der Notwendigkeit, zuvor bestimmte Formalitäten zu erledigen, kann gerade im Interesse des Verbrauchers liegen. Dasselbe gilt für den Fall, dass sein Bevollmächtigter oder Betreuer zum Zeitpunkt des Einzugs nicht anwesend war und aus diesem Grund ein wirksamer schriftlicher Vertragsschluss erst später möglich ist.

Des Weiteren muss die Nachholung des schriftlichen Vertragsschlusses unverzüglich nach Wegfall dieser besonderen Gründe, spätestens aber bis zum Ablauf von zwei Wo-

chen nach Beginn des Vertragsverhältnisses erfolgen. Unter den Voraussetzungen des § 11 Absatz 2 kann der Lauf der Frist auch zu einem späteren Zeitpunkt beginnen.

Mit der Anordnung der Rechtsfolgen von Satz 1 und 2 soll der Unternehmer angehalten werden, den Vertrag schriftlich abzuschließen oder einen schriftlichen Vertragsschluss zumindest schnellstmöglich nachzuholen. Der Unternehmer hat es in der Hand, durch den schriftlichen Abschluss des Vertrages bzw. dessen rechtzeitige Nachholung die für ihn nachteiligen Rechtsfolgen abzuwenden.

§ 6 Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend auch für den Fall, dass der Unternehmer seine vorvertraglichen Informationspflichten nach § 4 nicht erfüllt hat. Das ergibt sich aus § 4 Absatz 4.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die wesentlichen Inhalte des Vertrages, die mindestens im Vertragstext enthalten sein müssen.

Nach Nummer 1 und Nummer 2 müssen im Vertrag sowohl die einzelnen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang als auch die für die Leistungen zu zahlenden Entgelte sowie gegebenenfalls die gesondert berechenbaren Investitionskosten beschrieben werden. Neben den einzelnen Entgelten ist auch das Gesamtentgelt anzugeben.

Nummer 3 korrespondiert mit § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3. Hiernach ist im Vertrag darzustellen, welche Entgeltanteile durch die Sozialleistungsträger übernommen werden und wie hoch der daraus resultierende Eigenanteil des Verbrauchers ist. Eine tatsächliche Abweichung von dem im Vertrag zugrunde gelegten Pflege- oder anderen Betreuungsbedarf rechtfertigt unter Umständen eine Kündigung durch den Verbraucher (vgl. § 11 Absatz 3 Satz 2).

Gemäß Nummer 4 muss der Vertrag die vorvertraglichen Informationen im Sinne des § 4 als Vertragsgrundlage benennen. Die Informationen werden hierdurch zur Geschäftsgrundlage. Darüber hinaus müssen Abweichungen der Vertragsbedingungen von den vorvertraglichen Informationen gesondert kenntlich gemacht werden.

Sinn der vorvertraglichen Informationspflicht des Unternehmers ist es, den Verbraucher schon im Vorfeld des Vertragsschlusses über den wesentlichen Vertragsinhalt in Kenntnis zu setzen und ihn so vor übereilten Entscheidungen zu schützen (vgl. die Ausführungen zu § 4). Diese Warnfunktion greift nicht, wenn der Vertragstext von den vorvertraglichen Informationen abweicht. In diesem Fall muss der Verbraucher daher im Vertragstext ausdrücklich auf die Änderungen hingewiesen werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass im Hinblick auf die für den Verbraucher neuen Vertragsinhalte die Warnfunktion erfüllt wird und er hinreichend geschützt ist.

Nummer 5 schreibt vor, dass der Vertrag angeben muss, aufgrund welcher Norm das Gesetz anwendbar ist. Diese Regelung dient zwei verschiedenen Zwecken. Zum einen soll der Verbraucher davon in Kenntnis gesetzt werden, dass dieses Gesetz überhaupt auf den Vertrag anwendbar ist. Der Verbraucher soll wissen, dass für ihn besondere Vorschriften gelten, die zudem vom allgemeinen Recht, beispielsweise von den Regeln des sozialen Mietrechts, abweichen. Hierdurch wird dem Verbraucher ein weiteres Instrument zur Stärkung der Selbstbestimmung zur Seite gestellt. Er soll aufgrund des Gesetzes seine Rechte selbständig wahrnehmen und geltend machen können. Zum anderen soll der Verbraucher wissen, ob das Gesetz auf den Vertrag direkt nach § 2 Absatz 1 oder entsprechend nach § 2 Absatz 3 Satz 1 oder 2 oder nach § 2 Absatz 4 anwendbar ist. Diese Information ist für den Verbraucher deshalb von Bedeutung, weil sich hieraus unterschiedliche Rechtsfolgen, beispielsweise für die Kündigungsmöglichkeiten, ergeben.

Zu § 7 (Leistungspflichten)

§ 7 regelt die Vertragspflichten von Unternehmer und Verbraucher, das Differenzierungsverbot und die Berücksichtigung ersparter Aufwendungen für Zeiten der Abwesenheit des Verbrauchers.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 muss der Unternehmer dem Verbraucher den Wohnraum überlassen und Pflege- oder andere Betreuungsleistungen nach dem jeweils anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse erbringen. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass die Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen sach- und fachkundig durchgeführt werden. Dies setzt voraus, dass die Dienstleistungen von Personen erbracht werden, die über die dafür erforderlichen Qualifikationen verfügen. Für den Bereich der Pflege bedeutet dies insbesondere die Berücksichtigung der allgemein anerkannten pflegewissenschaftlichen Erkenntnisse. Für die Leistungen im Sinne von § 11 Absatz 1 SGB XI gilt es darüber hinaus, den allgemein anerkannten Stand medizinischpflegerischer Erkenntnisse zu wahren und die Expertenstandards gemäß § 113a SGB XI zu berücksichtigen. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen § 3 Absatz 1 Heimgesetz.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 ist der Verbraucher verpflichtet, dem Unternehmer das vereinbarte Entgelt zu zahlen. Diese Verpflichtung besteht aber nur, soweit das Entgelt insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. Das Entgelt darf daher in keinem Missverhältnis zu den Leistungen des Unternehmers stehen. Die Beschränkung der Vertragsfreiheit zu Lasten des Unternehmers ist an dieser Stelle gerechtfertigt, weil der einzelne Verbraucher in der Regel keinen Einfluss auf die Entgeltgestaltung hat. Umgekehrt wird auch der Unternehmer nicht unangemessen belastet, da die Formulierung in der Praxis noch eine gewisse Flexibilität in der Preisgestaltung und somit auch die Erwirtschaftung von Gewinnen ermöglicht. Die Vorschrift ist an § 5 Absatz 7 Satz 1 Heimgesetz angelehnt.

Die Sätze 2 und 3 enthalten Sonderregelungen für Verbraucher, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird. Sie dienen der Harmonisierung zu den Vorschriften des Elften Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

Nach Satz 2 gilt die Höhe des Entgelts, die aufgrund der Bestimmungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch festgelegt wurde, zwischen Verbraucher und Unternehmer als vereinbart und angemessen. Die Höhe des Entgelts steht damit nicht zur Disposition der Vertragsparteien. Zudem ist die Entgelthöhe stets als angemessen anzusehen.

Entsprechendes gilt gemäß Satz 3 für Verbraucher, die Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten. Hier ist die aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts maßgeblich.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält ein Differenzierungsverbot. Der Unternehmer darf für gleiche Leistungen keine unterschiedlichen Entgelte verlangen. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass für nicht vergleichbare Leistungen durchaus unterschiedliche Entgelte verlangt werden können. Darüber hinaus muss der Unternehmer das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für alle Verbraucher aufgrund einer einheitlichen Bemessungsgrundlage berechnen. Das Differenzierungsverbot knüpft an die Vergleichbarkeit der Leistungen, nicht an die Person

des Leistungserbringers an. Ist ein Unternehmer an mehreren Standorten vertreten, verpflichtet ihn das Differenzierungsverbot daher nicht, überall dieselben Entgelte zu verlangen.

Satz 3 und 4 enthalten Ausnahmen vom Differenzierungsverbot, die im Wesentlichen § 5 Absatz 7 Satz 3 und 5 Heimgesetz entsprechen. Wenn aufgrund der Landesförderung Investitionskosten nur für einen Teil der Einrichtung gezahlt werden, kann ausnahmsweise für den Teil der Einrichtung, der keine Landesförderung erhielt, ein dadurch bedingtes höheres Entgelt verlangt werden. Weiterhin ist eine Differenzierung zulässig, wenn über Investitionsbeträge oder gesondert berechnete Investitionskosten Vereinbarungen nach § 75 Absatz 5 SGB XII getroffen worden sind.

Zu Absatz 4

Absatz 4 entspricht inhaltlich § 5 Absatz 9 Heimgesetz. In allen Fällen, in denen Leistungen z. B. als Sachleistungen unmittelbar zu Lasten eines Sozialleistungsträgers erbracht werden, richtet sich der Anspruch des Unternehmers auf Zahlung des Entgelts nicht gegen den Verbraucher, sondern unmittelbar gegen den Sozialleistungsträger. Der Verbraucher, der insoweit nicht in Vorleistung treten muss, ist hierauf unverzüglich unter Mitteilung des Kostenanteils schriftlich hinzuweisen. Dadurch erfährt der Verbraucher, wie der Ausgleich des insgesamt zu zahlenden Entgelts erfolgt.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die Erstattung ersparter Aufwendungen für Zeiten der Abwesenheit des Verbrauchers. Nach Satz 1 muss sich der Unternehmer den Wert der ersparten Aufwendungen anrechnen lassen, wenn der Verbraucher länger als drei Tage abwesend ist.

Die ersparten Aufwendungen müssen nicht unbedingt einzeln berechnet und dargelegt werden. Vielmehr lässt Satz 2 auch eine Vereinbarung zu, wonach der Unternehmer ersparte Aufwendungen durch eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrags erstatten kann. Das Gesetz macht keine expliziten Vorgaben hinsichtlich Umfang und Höhe eines solchen Pauschalbetrags. Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift muss es sich hierbei um einen Betrag handeln, der einen Annäherungswert zu den tatsächlich ersparten Aufwendungen darstellt. Hierfür reicht es aus, dass auf die durchschnittlich ersparten Aufwendungen für einen der Abwesenheit des Verbrauchers entsprechenden Zeitraum abgestellt wird.

Nach Satz 3 ergibt sich für Verbraucher, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind, die Höhe des Anrechnungsbetrags aus den in § 87a Absatz 1 Satz 7 SGB XI genannten Vereinbarungen. Hiermit wird auf die Rahmenverträge nach § 75 SGB XI Bezug genommen, die entsprechende Regelungen vorsehen sollen. Satz 3 gilt nur für Verbraucher, die in einem Pflegeheim im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI leben. Nur auf diese Personen ist § 87a Absatz 1 Satz 7 SGB XI anwendbar.

Zu § 8 (Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs)

§ 8 regelt den Fall, dass sich der Pflege- oder andere Betreuungsbedarf des Verbrauchers verändert. Der Unternehmer muss hiernach grundsätzlich eine entsprechende Anpassung seiner vertraglich geschuldeten Leistungen anbieten. Die Pflicht, eine Anpassung anzubieten, kann aber unter den engen Voraussetzungen des Absatzes 4 bei Vertragsschluss ausgeschlossen werden. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, die Gestaltungsfreiheit des Unternehmers zu erweitern und damit gleichzeitig die Wahlmöglichkeiten des Verbrauchers zu verbessern.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 muss der Unternehmer im Fall einer Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs eine entsprechende Anpassung seiner vertraglich geschuldeten Leistungen anbieten. Die Vorschrift erfasst sowohl die Erhöhung als auch die Verringerung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs. Das Angebot des Unternehmers muss sich grundsätzlich auf die vollständige Anpassung an den geänderten Pflege- oder anderen Betreuungsbedarf beziehen. Der Verbraucher ist allerdings nicht verpflichtet, dieses Angebot in vollem Umfang anzunehmen. Er kann das Angebot des Unternehmers vielmehr ganz, teilweise oder gar nicht annehmen. In dem Maße, in dem der Verbraucher das Angebot des Unternehmers annimmt, erfolgt die Vertragsanpassung. In diesem Umfang erhöht oder verringert sich dann nicht nur die Leistungspflicht des Unternehmers, sondern auch das vom Verbraucher zu zahlende angemessene Entgelt. Für Verbraucher, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind, ist hinsichtlich des aufgrund der Leistungsanpassung zu zahlenden Entgelts wiederum § 7 Absatz 2 Satz 2 einschlägig.

Durch die Regelungskonstruktion des Absatzes 1 wird verhindert, dass dem Verbraucher nachträglich eine Leistung durch den Unternehmer aufgedrängt wird, die er so bei Abschluss des Vertrages gar nicht vereinbart hätte. Dies gilt umso mehr, als der Verbraucher durch die Vertragsanpassung auch zugleich zur Zahlung des den Leistungen entsprechenden angemessenen Entgelts verpflichtet ist.

Die Vorschrift ist ferner im Zusammenhang mit § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a) zu sehen. Wenn die Annahme des Verbrauchers hinter dem Angebot des Unternehmers zurückbleibt, er daher keine fachgerechte Pflege- oder andere Betreuungsleistung erbringen kann und dem Unternehmer deshalb ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist, hat der Unternehmer unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 12 Absatz 2 ein Kündigungsrecht.

Zu Absatz 2

Absatz 2 gilt für Verträge mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen. Dem Unternehmer wird in Satz 1 die Möglichkeit eingeräumt, in Verträgen mit diesen Verbrauchern bei einer Änderung des Pflege- oder anderen Betreuungsbedarfs den Vertrag durch einseitige Erklärung anzupassen. Die Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass für diese Verbraucher bezüglich der Anpassung der Leistungen bereits besondere Regelungen aufgrund der Vereinbarungen zwischen dem Unternehmer und dem jeweiligen Kostenträger nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch bestehen.

Satz 1 ist an die Regelung des § 6 Absatz 1 Satz 3 Heimgesetz angelehnt. Anders als in der bisherigen Vorschrift des Heimgesetzes bezieht sich hier die Möglichkeit der Anpassung durch einseitige Erklärung allerdings nicht nur auf das Entgelt, sondern auf den gesamten Vertrag. Dies ist die konsequente Folge der Systematik des Absatzes 1, wonach auch die Anpassung der vertraglich geschuldeten Leistungen des Unternehmers grundsätzlich von einer entsprechenden Willenserklärung des Verbrauchers abhängig ist.

Nach Satz 2 gelten die formellen Anforderungen des Absatzes 3 entsprechend.

Zu Absatz 3

In Absatz 3 ist die Form geregelt, in der das Angebot zur Vertragsanpassung erfolgen muss. Der Unternehmer muss die bisherigen und die angebotenen Leistungen sowie die jeweils zu entrichtenden Entgelte in schriftlicher Form einander gegenüberstellen und die Anpassung seiner Leistungen begründen. Der Verbraucher soll erkennen können, inwie-

weit der Unternehmer eine Anpassung seiner Leistungen zu welchen Konditionen anbietet.

Zu Absatz 4

Absatz 4 ermöglicht es dem Unternehmer, die Verträge entsprechend seinem Leistungsangebot und seinem diesem zugrunde liegenden Leistungskonzept zu gestalten. Die Regelung ist in Zusammenschau mit den Vorschriften über die Kündigung durch den Unternehmer nach § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe b) zu lesen. Sie erlaubt es dem Unternehmer, die sich aus Absatz 1 Satz 1 ergebende Pflicht, eine Anpassung anzubieten, ganz oder teilweise auszuschließen.

Da sich das Leistungskonzept bei Unternehmern, die eine Pflegeeinrichtung im Sinne des § 71 SGB XI betreiben, aus dem Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI ergibt, besteht die Möglichkeit zum Ausschluss der Angebotspflicht nur, soweit der Versorgungsvertrag dies zulässt. Eine entgegenstehende Vereinbarung zwischen Unternehmer und Verbraucher wäre gemäß § 16 Absatz 1 unwirksam.

Der Ausschluss dieser Pflicht ist allerdings nur bei Vertragsschluss möglich; eine nachträgliche Vereinbarung ist unwirksam. Aus dem Sinn und Zweck des Gesetzes ergibt sich, dass mit Vertragsschluss in Sinne des Satzes 1 nur der erstmalige Vertragsschluss gemeint sein kann und nicht ein zu einem späteren Zeitpunkt erfolgender Abschluss eines Änderungsvertrages. Denn nur mit dieser Auslegung kann das Ziel der Vorschrift erreicht werden, den Verbraucher vor Einzug so umfassend zu informieren, dass er eine für ihn adäquate Einrichtung gezielt aussuchen kann. Das ist wiederum nur möglich, wenn er die Folgen des in der Einrichtung verfolgten Leistungskonzepts und der sich für ihn hieraus ergebenden Bedingungen bereits bei Vertragsschluss abschätzen kann. Die Regelung dient damit auch der Schaffung von Transparenz. Die Vereinbarung über den Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, muss darüber hinaus schriftlich erfolgen, wobei die elektronische Form wiederum ausgeschlossen ist. Bei Nichteinhaltung der Form gilt die Rechtsfolge des § 125 BGB.

Im Übrigen ist der Ausschluss nur wirksam, soweit der Unternehmer daran unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde gelegten Leistungskonzepts ein berechtigtes Interesse hat und dieses entsprechend begründet. Das Leistungskonzept ist damit ein Indiz zur Feststellung des berechtigten Interesses des Unternehmers, das aber auch darüber hinaus begründet werden kann. Das berechtigte Interesse des Unternehmers muss sich allgemein beschreiben lassen. Die Kriterien, die der Unternehmer dem Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, zugrunde legt, müssen daher objektiv bestimmbar sein und für eine Personenmehrheit gelten. Das bedeutet, dass die Angebotspflicht nicht für den Einzelfall, also nicht nur für den konkreten Verbraucher als Vertragspartner, ausgeschlossen werden kann.

Berechtigte Interessen können allerdings nur solche sein, die der Erfüllung eines legitimen Zwecks dienen und die nicht grundsätzlichen Interessen der Allgemeinheit zuwiderlaufen.

Ein berechtigtes Interesse kann beispielsweise dann gegeben sein, wenn das Leistungskonzept des Unternehmers auf bestimmte Personengruppen oder Krankheitsbilder ausgerichtet ist. Zudem kann ein berechtigtes Interesse bestehen, Wohngruppen oder kleinere Wohnformen für Verbraucher mit einem bestimmten Grad der Pflegebedürftigkeit zu bilden. Dieses Konzept kann vor dem Hintergrund attraktiv sein, dass Personen ohne oder mit geringer Pflegebedürftigkeit ihr Leben gemeinsam und aktiv gestalten möchten und dieses bei anderer Zusammensetzung nur schwer oder gar nicht möglich wäre. Die Möglichkeit der Beschränkung oder des Ausschlusses der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, kann auch für die Wahl des Wohnraums selbst von Bedeutung sein. Je nach Stufe der Pflegebedürftigkeit der Verbraucher sind gegebenenfalls auch besondere Vorschriften des

Baurechts zu beachten, die die Auswahl des Wohnraums beschränken würden. Durch die Option, die Angebotspflicht auszuschließen, soll der Einzug für ältere Menschen sowie behinderte oder pflegebedürftige volljährige Menschen auch in solche Wohnungen oder Wohngebäude möglich werden, die für Personen ab einer bestimmten Pflegestufe aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht mehr geeignet wären. Ziel der Regelung ist es damit auch, die Gestaltungsfreiheit der Unternehmer zu stärken, die Wahlmöglichkeiten des Verbrauchers zu verbessern und die Weiterentwicklung neuer Wohnformen außerhalb der stationären Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.

Des Weiteren kann ein berechtigtes Interesse des Unternehmers an einer Beschränkung oder an einem Ausschluss der Angebotspflicht vorliegen, wenn die fachliche Qualifikation seines Personals oder die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten des überlassenen Wohnraums die Grenzen für die Erbringung einer fachgerechten Pflege- oder anderen Betreuungsleistung vorgeben.

Die Regelung wird im Sinne des Verbraucherschutzes durch eine vorvertragliche Aufklärungspflicht des Unternehmers nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 ergänzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass jeder Verbraucher bereits vor Einzug in den Wohnraum weiß, wie lange und unter welchen Umständen er dort wohnen bleiben kann. So kann er sich zum einen bewusst für eine Einrichtung entscheiden, die ihm eine lebenslange Versorgungsgarantie bietet. Zum anderen kann er aber auch einen Wohnraum wählen, der ihm ein Leben unter Menschen mit gleichen oder ähnlichen Bedürfnissen ermöglicht.

Zudem stellt § 4 Absatz 3 Nummer 1 sicher, dass der Verbraucher vor Vertragsschluss über das dem Vertrag zugrunde gelegte Leistungskonzept informiert wird.

Im Rahmen der Bestimmung des berechtigten Interesses des Unternehmers sind die Belange behinderter Menschen besonders zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass nur solche Interessen berechtigt sein können, die dem besonderen Gedanken des Rechts auf Teilhabe behinderter Menschen gerecht werden. Ein berechtigtes Interesse des Unternehmers, die Angebotspflicht bei einem behinderten Menschen auszuschließen, kann daher nur in Ausnahmefällen begründet werden.

Als Beispiel hierfür kann wiederum die Verfolgung eines Leistungskonzepts dienen, das auf die Betreuung von behinderten Menschen in besonderen Wohngruppen ausgerichtet ist. Hier kann es vor dem Hintergrund der Förderung der Selbstbestimmung und des Rechts auf Teilhabe am Leben in der Gesellschaft sinnvoll sein, Wohngruppen mit Menschen mit ähnlichen Behinderungen oder behinderten Menschen einer bestimmten Altersgruppe zu bilden und den Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, dementsprechend zu gestalten.

Der Ausschluss der Angebotspflicht ist daher bei Verträgen mit behinderten Menschen erschwert. Dies hat zugleich zur Folge, dass auch die Kündigungsmöglichkeit für den Unternehmer nach § 12 Absatz 1 Nummer 2 eingeschränkt wird. Mit dieser Regelungssystematik soll der besonderen Situation behinderter Menschen Rechnung getragen werden. Viele Menschen mit Behinderung verbringen nahezu ihr gesamtes Leben in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe. Bei einem geänderten Betreuungsbedarf, z. B. durch den Eintritt der Pflegebedürftigkeit, sollen sie davor geschützt werden, dass sie ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen. Dennoch soll der Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, auch bei Verträgen mit behinderten Menschen nicht gänzlich unmöglich sein. Die Einrichtungen der Eingliederungshilfe sollen sich auf die Betreuung von Personen eines bestimmten Alters oder mit bestimmten Behinderungen beschränken können.

Zu § 9 (Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage)

§ 9 regelt die Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage. Anders als in § 8, wo die Erhöhung des Entgelts nur eine Folge der Anpassung des Pflege- oder ande-

ren Betreuungsbedarfs ist, ändert sich bei einer Entgelterhöhung nach § 9 der Preis für eine bestimmte Leistung des Unternehmers. Um den Verbraucher vor willkürlichen Preiserhöhungen zu schützen, ist eine Entgelterhöhung nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen möglich. Die Einführung einer Kappungsgrenze, wie sie in § 558 Absatz 3 BGB für die Mieterhöhung zu finden ist, ist nicht erforderlich. Die Bedingungen, die sie § 9 festgelegt werden, sind grundsätzlich strenger als die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung. Während die Kappungsgrenze dafür sorgt, dass der Vermieter die Miete in einem gewissen Zeitraum nur um einen bestimmten Prozentsatz erhöhen darf, kann der Unternehmer ausschließlich dann das Entgelt erhöhen, wenn sich seine Berechnungsgrundlage verändert hat. Da § 9 gegenüber den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches insoweit vorgeht, ist im Anwendungsbereich des Gesetzes auch die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) oder einer Indexmiete (§ 557b BGB) nicht möglich.

Zu Absatz 1

Absatz 1 ist an § 7 Absatz 1 Heimgesetz angelehnt. Satz 1 formuliert die Berechtigung des Unternehmers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Erhöhung des Entgelts zu verlangen.

Gemäß Satz 2 ist hierfür erforderlich, dass sowohl die Erhöhung für sich genommen als auch das erhöhte Entgelt insgesamt angemessen sind.

Satz 3 nimmt die in § 7 Absatz 2 oder 3 genannten Fälle wiederum von den Anforderungen des Satzes 2 aus. Das bedeutet, dass bei Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungsempfänger der Pflegeversicherung sind oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, die doppelte Angemessenheitsprüfung des Satzes 2 entbehrlich ist. In diesen Fällen ist vielmehr davon auszugehen, dass die vereinbarte oder festgesetzte Entgelterhöhung stets angemessen ist. Die Angemessenheit des erhöhten Entgelts ergibt sich auch aus § 7 Absatz 2 oder 3.

Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen sind nach Satz 4 nur zulässig, soweit sie nach der Art des Betriebs notwendig sind und nicht durch öffentliche Förderung gedeckt werden. Die Einschränkung verfolgt zwei Ziele: Zum einen dient sie der Verhinderung von Missbrauchsfällen. Zum anderen soll der Verbraucher vor Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen geschützt werden, die das betriebsnotwendige Maß übersteigen (z. B. Luxussanierungen). Die Notwendigkeit einer Investitionsaufwendung ist in Abhängigkeit von der Art des Betriebs zu bestimmen. Handelt es sich beispielsweise um ein Pflegeheim im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI, für das ein Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI besteht, bestimmt sich die Betriebsnotwendigkeit nach § 82 Absatz 3 und 4 SGB XI. Der Verbraucher muss darauf vertrauen können, dass sich das Entgelt aufgrund von Investitionsaufwendungen nur in einem für ihn überschaubaren Rahmen verändert.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 sind Verfahren und Form der Entgelterhöhung geregelt. Hält der Unternehmer die genannten Voraussetzungen nicht ein, ist die Entgelterhöhung unwirksam.

Nach Satz 1 muss der Unternehmer den Verbraucher schriftlich von der beabsichtigten Entgelterhöhung unterrichten und diese begründen. Der Unternehmer muss demnach angeben, um welchen Betrag er das Entgelt erhöhen möchte. Die beabsichtigte Erhöhung kann sich auch auf Entgelterhöhungen beziehen, deren Eintritt noch unsicher ist, weil sie von Faktoren abhängen, die nicht dem alleinigen Einfluss des Unternehmers unterliegen.

Erbringt der Unternehmer stationäre Pflegeleistungen im Sinne des Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch, kann er das Entgelt nur durch die Vereinbarung neuer

Pflegesätze erhöhen. Das ergibt sich insoweit bereits aus § 7 Absatz 2 Satz 2, wonach sich die Höhe des Entgelts nach den maßgeblichen Regelungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch bestimmt. Auch für Entgelterhöhungen, die im Rahmen des Pflegesatzverfahrens nach § 85 SGB XI verhandelt und festgesetzt werden, gelten im Verhältnis zu dem einzelnen Verbraucher die formellen Voraussetzungen des Absatzes 2.

Da der Unternehmer gemäß Satz 1 bereits die beabsichtigte Erhöhung mitteilen muss und nach Satz 4 das erhöhte Entgelt erst nach Ablauf einer Frist verlangen darf, wird er für die Ankündigung der Entgelterhöhung einen möglichst frühen Zeitpunkt wählen. In diesem Moment kann er den genauen Umfang der Entgelterhöhung noch nicht kennen, da dieser von dem Ausgang des Pflegesatzverfahrens abhängt. In diesem Fall muss der Unternehmer den Erhöhungsbetrag angeben, den er als Ergebnis in den Pflegesatzverhandlungen erreichen möchte.

Bleibt der im Pflegesatzverfahren festgesetzte Betrag hinter dieser Forderung zurück, kann der Unternehmer vom Verbraucher nur diesen niedrigeren Betrag verlangen. Dies ergibt sich aus § 85 Absatz 6 Satz 1 SGB XI in Verbindung mit § 7 Absatz 2 Satz 2.

Nach Satz 2 muss der Unternehmer den Zeitpunkt, zu dem er die Erhöhung des Entgelts verlangt, benennen. Der tatsächliche Wirksamkeitszeitpunkt der Entgelterhöhung ist hierfür unbeachtlich.

Satz 3 regelt die Form des Erhöhungsverlangens. Der Unternehmer muss in der Begründung zunächst unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benennen, für die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben. Das stellt im Vergleich zur bisherigen Regelung im Heimgesetz (§ 7 Absatz 3 Satz 1) eine Vereinfachung dar. Während bislang die nach Abschluss des Heimvertrages entstandenen Veränderungen anzugeben waren, muss der Unternehmer nach der Neuregelung nur die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage ergebenden Kostensteigerungen benennen. Maßgeblich ist somit nicht der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, sondern der Änderung der Berechnungsgrundlage. Diese Regelung ermöglicht es dem Unternehmer, für alle Bewohner einer Einrichtung einheitlich die Kostensteigerungen darzustellen und nicht auf jeden einzelnen Vertrag abzustellen.

Darüber hinaus macht Satz 3 Vorgaben für die Darstellung der Entgelterhöhung in dem Mitteilungsschreiben des Unternehmers. So sind die bisherigen Entgeltbestandteile den vorgesehenen neuen Entgeltbestandteilen gegenüberzustellen. Diese Vorgabe dient der Übersichtlichkeit der Gestaltung des Entgelterhöhungsverlangens. Der Verbraucher soll auf einen Blick erkennen können, welche Positionen für ihn teurer werden und was sie nun kosten.

Satz 4 stellt sicher, dass zwischen Zugang des Erhöhungsverlangens und Anspruch des Unternehmers auf Zahlung des erhöhten Entgelts mindestens vier Wochen liegen. Diese Frist soll dem Verbraucher eine ausreichende Bedenkzeit für seine Entscheidung verschaffen, ob er auch zu den geänderten Konditionen an dem Vertrag festhalten oder sich hiervon lösen möchte. Gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 steht dem Verbraucher bei einer Entgelterhöhung ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Zeitpunkt zu, an dem die beabsichtigte Erhöhung wirksam werden soll. Damit der Verbraucher eine fundierte Entscheidung treffen kann, muss er genügend Zeit haben, um die Angaben des Unternehmers überprüfen zu können. Satz 5 verschafft ihm hierfür das Recht auf Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen des Unternehmers.

Besondere Bedeutung hat die Frist des Satzes 4 wiederum dann, wenn der Unternehmer eine beabsichtigte Entgelterhöhung durch Einleitung eines Pflegesatzverfahrens nach § 85 SGB XI ankündigt. In diesen Fällen wissen weder der Unternehmer noch der Verbraucher, wie hoch die Entgelterhöhung tatsächlich ausfällt. Der Verbraucher muss innerhalb seiner mindestens vier Wochen betragenden Bedenkzeit entscheiden, ob er mit

der vom Unternehmer beabsichtigten Entgelterhöhung einverstanden ist oder ob er es zumindest auf den Ausgang des Pflegesatzverfahrens ankommen lassen möchte. Da ihm das Kündigungsrecht nur für den Zeitpunkt zusteht, an dem die beabsichtigte Erhöhung wirksam werden soll, kann er das Pflegesatzverfahren im Regelfall nicht abwarten. Diese Erwägungen gelten umso mehr, wenn die Schiedsstelle nach § 76 SGB XI mit der Festsetzung der Pflegesätze betraut wird. In diesem Fall besteht zudem das Risiko einer rückwirkenden Festsetzung der Pflegesätze. Das bedeutet, dass der Verbraucher entscheiden muss, ob er – je nach Umfang der Entgelterhöhung – gegebenenfalls Rücklagen bilden kann und muss, um die eventuell nachträgliche Entgelterhöhung finanziell auffangen zu können. Der Verbraucher muss also einschätzen können, wie realistisch die Forderungen des Unternehmers sind. Nur auf dieser Grundlage und ausgestattet mit diesem Wissen kann er seine Risiken einschätzen und entscheiden, ob er eine Entgelterhöhung in Kauf nimmt oder ob er kündigt.

Satz 4 regelt, anders als die bisherige Vorschrift des § 7 Absatz 3 Satz 1 Heimgesetz, nicht den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Erhöhung des Entgelts. Der Unternehmer hat vielmehr erst nach Ablauf der vierwöchigen Frist einen Anspruch gegen den Verbraucher auf Zahlung des erhöhten Entgelts. Abgestellt wird in Absatz 2 nur auf den Zeitpunkt, zu dem der Unternehmer die Entgelterhöhung verlangt. Diese Regelung hat den Vorteil, dass die durch eine Pflegesatzvereinbarung oder eine Schiedsstellenentscheidung festgelegten Wirksamkeitszeitpunkte berücksichtigt werden können.

Bei der Festlegung des Zeitpunktes des Wirksamwerdens sollen die Pflegesatzvereinbarung oder der Schiedsstellenspruch zumindest die Frist von vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens berücksichtigen. Hierdurch werden die Interessen der Pflegeheimbewohner hinlänglich gewahrt (§ 85 Absatz 6 Satz 1 SGB XI).

Nach Satz 5 muss der Verbraucher rechtzeitig die Gelegenheit erhalten, Einsicht in die Kalkulationsunterlagen des Unternehmers zu nehmen. Rechtzeitig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Verbraucher vor Wirksamwerden der Entgelterhöhung noch genügend Zeit haben muss, um die Unterlagen zu überprüfen und eine Entscheidung treffen zu können. Die Ermöglichung der Einsichtnahme kurz vor Ablauf der vier Wochen oder, wenn der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts zu einem anderen Zeitpunkt verlangt, unmittelbar vor diesem Termin, ist daher nicht mehr rechtzeitig.

Zu § 10 (Nichtleistung oder Schlechtleistung)

§ 10 entspricht inhaltlich § 5 Abs. 11 Heimgesetz.

Zu Absatz 1

Durch Absatz 1 wird ein Minderungsrecht für den Verbraucher bei Nichtleistung oder Teilleistung sowie bei Schlechtleistung des Unternehmers begründet. Dieser Anspruch besteht unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche. Das bedeutet, dass der Verbraucher neben dem Minderungsanspruch sowohl Schadensersatzansprüche nach allgemeinem Recht als auch die für einen bestimmten Vertragstyp geltenden besonderen Gewährleistungsrechte geltend machen kann. Der Minderungsanspruch unterliegt einer sechsmonatigen Ausschlussfrist.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 wird geregelt, dass dem Verbraucher der Minderungsanspruch nicht mehr zusteht, wenn bereits ein Kostenträger nach § 115 Absatz 3 SGB XI wegen desselben Sachverhalts einen Minderungsanspruch durchgesetzt hat. Nicht jeder Minderungsanspruch des Verbrauchers hat Auswirkungen auf Verträge mit den Kostenträgern. Ebenso

ist möglich, dass eine Vertragsverletzung des Unternehmers gegenüber dem Kostenträger nicht auf den individuellen Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher durchschlägt.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 steht bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, der Kürzungsbetrag bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Sozialhilfeträger zu. Leistungsempfängern der Pflegeversicherung steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils zu; ein überschießender Betrag ist an die Pflegekasse zurückzuzahlen.

Zu § 11 (Kündigung durch den Verbraucher)

§ 11 legt die ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechte für den Verbraucher fest.

Zu Absatz 1

Satz 1 regelt das ordentliche Kündigungsrecht für den Verbraucher. Er kann den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf desselben Monats kündigen. Diese Kündigungsfrist von einem Monat abzüglich einer Karenzzeit von drei Tagen ist auch für den Unternehmer zumutbar. Ihm verbleiben in jedem Fall fast vier Wochen Zeit, um einen Nachfolger für den Verbraucher zu finden. Dem Verbraucher steht nach Satz 2 ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn eine Entgelterhöhung bevorsteht.

Zu Absatz 2

Satz 1 gewährt dem Verbraucher ein außerordentliches Kündigungsrecht innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen nach der Überlassung des Wohnraums. Hierdurch soll dem Verbraucher eine Art Probewohnen ermöglicht werden, ohne ein großes Risiko eingehen zu müssen. Innerhalb der ersten zwei Wochen nach Einzug sollte der Verbraucher erkennen, ob die Einrichtung und das Leistungskonzept seinen Vorstellungen und Erwartungen entsprechen. Ist das nicht der Fall, kann er den Vertrag problemlos kündigen und geht auch finanziell überschaubare Risiken ein. Der Verbraucher kann daher seine bisherige Wohnung zunächst beibehalten und nach Ablauf der zwei Wochen längerfristige Entscheidungen treffen.

Satz 2 gilt für den Fall, dass dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt wird. Über den Zeitraum des Satzes 1 hinaus kann der Verbraucher den Vertrag noch bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Aushändigung kündigen. Der Zeitraum, innerhalb dessen der Verbraucher zur Kündigung berechtigt ist, wird damit verlängert. Hiermit soll zum einen dem Recht des Verbrauchers auf Aushändigung einer Ausfertigung des Vertrages gemäß § 6 Absatz 1 Satz 3 zusätzliches Gewicht verliehen werden. Zum anderen dient die Regelung der Harmonisierung mit § 120 Absatz 2 Satz 3 SGB XI. Bedeutung erhält diese Vorschrift auch dann, wenn die Nachholung der Schriftform des Vertrages erst gegen Ende der zweiwöchigen Frist gemäß § 6 Absatz 2 Satz 4 erfolgt. Dem Verbraucher wird hiermit zusätzliche Bedenkzeit zur Ausübung seines Kündigungsrechts eingeräumt.

Zu Absatz 3

In Absatz 3 wird dem Verbraucher auch über den Zeitraum von zwei Wochen nach Einzug hinaus ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und dem Verbraucher die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Ein außerordentliches Kündigungsrecht steht dem

Verbraucher auch dann zu, wenn der von beiden Parteien bei Vertragsschluss angenommene Eigenanteil des Verbrauchers deshalb höher ausfällt, weil die erwartete Kostenübernahme durch die Pflegeversicherung nicht oder nicht in der erwarteten Höhe eintritt. Das kann der Fall sein, weil beide Vertragsparteien bei Abschluss des Vertrages von einer bestimmten Pflegestufe des Verbrauchers ausgegangen sind, der Medizinische Dienst der Krankenversicherung bei der Einstufung nach § 18 SGB XI aber zu einem anderen Ergebnis kommt. Um den Verbraucher in diesen Fällen vor nicht unerheblichen finanziellen Nachteilen zu schützen, soll er sich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von dem Vertrag lösen können.

Zu Absatz 4 und 5

Die Absätze 4 und 5 gelten für die Fälle des § 2 Absatz 3 Satz 1 oder 2, in denen also mehrere Verträge vorliegen. Hier werden die Rechtsfolgen für den Fall festgelegt, dass einer der Verträge gekündigt wird. Grundsätzlich soll der Verbraucher darüber entscheiden können, was mit den anderen Verträgen geschieht. Dahinter steht der Gedanke, dass sich der Verbraucher bei einer Mehrheit von Verträgen ein Gesamtpaket an Leistungen organisiert, die für ihn im Zweifel nur in dieser Zusammensetzung Sinn machen. Bei Beendigung eines Vertrages soll der Verbraucher nicht an die anderen Verträge gebunden bleiben müssen.

Kann der Verbraucher einen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen, kann er die Kündigung auch auf die anderen Verträge erstrecken. In diesem Fall muss er die Kündigung für alle Verträge einheitlich und für denselben Zeitpunkt erklären. Sind an den Verträgen mehrere Unternehmer beteiligt, muss er die Kündigung zudem gegenüber allen Unternehmern erklären. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Unternehmer von der Kündigung des Verbrauchers Kenntnis erlangen.

Der Verbraucher kann sich in diesen Fällen also entscheiden, ob er nur den Vertrag kündigt, für den ihm ohnehin ein Kündigungsrecht zusteht, oder ob er sich von allen Verträgen lösen möchte. Die darüber hinausgehende Möglichkeit, einzelne Verträge zu kündigen, steht ihm hingegen nicht zu. Insofern ist er auf sein ordentliches Kündigungsrecht zu verweisen.

Absatz 5 gilt für den Fall, dass der Unternehmer einen Vertrag kündigt. Auch in dieser Situation kann der Verbraucher über das Schicksal der anderen Verträge entscheiden. Der Verbraucher kann für denselben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. Diese Entscheidung kann er ebenfalls nur für alle Verträge einheitlich treffen. Die Kündigung des Verbrauchers ist nur wirksam, wenn er sie unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Absatz 1 BGB), nach Zugang der Kündigungserklärung des Unternehmers erklärt.

Zu § 12 (Kündigung durch den Unternehmer)

§ 12 regelt die Kündigungsmöglichkeiten für den Unternehmer.

Zu Absatz 1

Durch Absatz 1 wird klargestellt, dass der Unternehmer den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen kann. Dem Unternehmer steht damit im Gegensatz zu dem Verbraucher kein ordentliches Kündigungsrecht zu. Die Kündigung ist nur dann wirksam, wenn sie schriftlich und begründet erfolgt. Satz 3 zählt verschiedene Fälle auf, in denen ein wichtiger Grund vorliegt. Hierbei handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung. Der Unternehmer kann auch andere Gründe von entsprechendem Gewicht für die Beendigung des Vertrages anführen.

In den Fällen der Nummer 1 ist Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes, dass die Fortsetzung des Vertrages für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Eine Härte liegt dann vor, wenn nach Abwägung der Interessen beider Vertragsparteien eine weitere Bindung des Unternehmers an den Vertrag unter keinem Gesichtspunkt mehr gerechtfertigt werden kann. Diese Regelung geht von der Überlegung aus, dass eine allein in der Interessenssphäre des Unternehmers liegende Veränderung die Bindungswirkung des mit dem Verbraucher bestehenden Vertrages nicht ohne weiteres aufheben kann. Der Unternehmer weiß, dass der Verbraucher mit dem Einzug in eine Wohnform häufig die Erwartung verbindet, dass er dort auf Dauer seinen Lebensmittelpunkt haben wird und dass ihm eine Rückkehr in die aufgegebenene Wohnung meist nicht mehr möglich ist. Zudem bedeutet jeder nochmalige Umzug in eine andere Umgebung für ältere sowie pflegebedürftige und behinderte Menschen eine erhebliche Belastung, die so weit wie möglich vermieden werden sollte, wenn dieses Risiko vom Verbraucher nicht bewusst durch Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung eingegangen wurde.

Satz 3 Nummer 2 ist für die Fälle einschlägig, in denen der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder andere Betreuungsleistung nicht erbringen kann, hierzu aber auch nicht verpflichtet ist. Die Verpflichtung zur vollständigen Anpassung an den geänderten Pflege- oder anderen Betreuungsbedarf des Verbrauchers kann aus zwei Gründen für den Unternehmer entfallen. Entweder nimmt der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Anpassung seiner Leistungspflicht nicht an (Buchstabe a) oder der Unternehmer muss eine Anpassung aufgrund eines wirksamen Ausschlusses der Angebotspflicht nach § 8 Absatz 4 nicht anbieten (Buchstabe b).

Die Kündigungsmöglichkeit für den Unternehmer ist allerdings an die weitere Voraussetzung geknüpft, dass aufgrund der Nichterbringung einer fachgerechten Pflege- oder anderen Betreuungsleistung dem Unternehmer ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist. Diese zusätzliche Voraussetzung ist notwendig, um die Gestaltungsmöglichkeit des Verbrauchers nach § 8 Absatz 1 Satz 2 zu erhalten. Könnte der Unternehmer bereits dann kündigen, wenn er mit seiner Leistung hinter dem Pflege- oder anderen Betreuungsbedarf des Verbrauchers deswegen zurückbleibt, weil der Verbraucher nur mit einer eingeschränkten Leistung einverstanden ist, würde das Recht des Verbrauchers, das Angebot des Unternehmers nicht oder nur teilweise anzunehmen, letztendlich leer laufen. Seine Entscheidungsfreiheit wäre durch die drohende Kündigungsmöglichkeit des Unternehmers faktisch eingeschränkt.

Die Unzumutbarkeit für den Unternehmer ist gegeben, wenn bei einer umfassenden Interessenabwägung ein überwiegendes Interesse des Unternehmers für ein Loskommen von dem Vertrag mit dem Verbraucher festgestellt werden kann. Das bedeutet jedoch nicht, dass Maßstab für die Zumutbarkeit nur die alleinigen Interessen des Unternehmers sind.

Dem Unternehmer kann ein Festhalten an dem Vertrag vielmehr auch dann nicht zumutbar sein, wenn er hierdurch seine vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die auf dieser Grundlage bestehenden Fürsorgepflichten gegenüber Dritten, nicht einhalten kann.

So kann die drohende Nichteinhaltung von Verträgen, etwa mit anderen Verbrauchern oder mit Angestellten des Unternehmers, die Unzumutbarkeit begründen. Andere Verbraucher werden von der von § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 erfassten Situation vor allem dann betroffen sein, wenn sie Mitbewohnerinnen oder Mitbewohner desjenigen Verbrauchers sind, dem der Unternehmer kündigen möchte. Aufgrund ihres eigenen Vertrages mit dem Unternehmer dürfen sie ihrerseits die Beachtung ihrer Interessen und Bedürfnisse erwarten. Der Unternehmer muss daher abwägen, wie viel er seinen anderen Vertragspartnern zumuten kann, ohne seine Fürsorgepflicht zu verletzen.

Die Kündigung des Unternehmers nach Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a) ist an die weiteren Voraussetzungen des Absatzes 2 geknüpft.

Ein weiterer wichtiger Kündigungsgrund für den Unternehmer ist die gröbliche Verletzung der vertraglichen Pflichten durch den Verbraucher. In diesen Fällen kann der Unternehmer den Vertrag fristlos kündigen, wenn ihm eine Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann und der Verbraucher sich schuldhaft vertragswidrig verhalten hat (Satz 3 Nummer 3).

In Satz 3 Nummer 4 ist für die Fälle des Zahlungsverzugs des Verbrauchers die Regelung des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB für den Zahlungsverzug des Mieters übernommen worden, da sie auch hier für interessensgerecht gehalten wird.

Satz 5 regelt, dass eine Kündigung des Unternehmers zum Zwecke der Entgelterhöhung ausgeschlossen ist. Angesichts der Systematik der vorstehenden Regelungen ist diese Vorschrift als deklaratorisch anzusehen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt besondere Voraussetzungen für eine Kündigung des Unternehmers aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a). Der Unternehmer soll nur dann kündigen können, wenn er zuvor dem Verbraucher gegenüber sein Angebot nach § 8 Absatz 1 Satz 1 erneuert hat und der Kündigungsgrund aufgrund der Annahmeerklärung des Verbrauchers nicht entfallen ist.

Nach § 8 Absatz 1 Satz 1 muss der Unternehmer eine Anpassung seiner vertraglich geschuldeten Leistungen an den veränderten Pflege- oder anderen Betreuungsbedarf des Verbrauchers anbieten. Der Verbraucher kann gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 dieses Angebot ganz oder teilweise annehmen oder ablehnen. In diesem Fall ist für den Verbraucher aber nicht unmittelbar ersichtlich, welche Folgen seine Entscheidung hat. Denn er kann nicht ohne weiteres abschätzen, ob eine völlige oder teilweise Ablehnung des Angebots dazu führt, dass dem Unternehmer ein Festhalten an dem Vertrag unzumutbar ist und daher eine Kündigungsmöglichkeit für den Unternehmer begründet.

Wegen der schwerwiegenden Folgen, die eine Kündigung für den Verbraucher hat, soll ihm für den Fall, dass eine dem Unternehmer unzumutbare Situation tatsächlich eingetreten ist, nochmals die Möglichkeit zur Abwendung der Kündigung gegeben werden. Er soll daher die Gelegenheit bekommen, seine ursprüngliche Entscheidung angesichts der drohenden Kündigung zu überdenken.

Der Unternehmer muss hierfür zunächst sein ursprüngliches Angebot erneuern. Diese Regelung ist erforderlich, weil das Angebot durch die Nichtannahme oder teilweise Nichtannahme des Verbrauchers gemäß §§ 146, 150 Absatz 2 BGB erloschen ist. Für die Erneuerung ist es nicht unbedingt notwendig, dass der Unternehmer nochmals ein Angebotsschreiben verfasst, das den Anforderungen des § 8 Absatz 3 genügt. Vielmehr ist es auch möglich, dass er auf sein ursprüngliches Angebot Bezug nimmt. Es muss für den Verbraucher allerdings erkennbar sein, dass der Unternehmer ihm gegenüber sein ursprüngliches Angebot wiederholt und er erneut die Möglichkeit bekommt, darauf einzugehen. Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine angemessene Annahmefrist zu setzen, innerhalb derer der Verbraucher das Angebot annehmen kann (vgl. § 148 BGB). Die Angemessenheit der Frist bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Zudem muss der Unternehmer den Verbraucher auf die beabsichtigte Kündigung hinweisen. Hiermit sollen dem Verbraucher die Konsequenzen seiner Entscheidung vor Augen geführt werden. Des Weiteren darf die Annahmeerklärung des Verbrauchers den Kündigungsgrund nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a) nicht entfallen lassen. Durch die Bezugnahme auf § 8 Absatz 1 Satz 2 wird klargestellt, dass der Verbraucher auch weiterhin die Möglichkeit hat, das Angebot ganz oder teilweise anzunehmen. Bedeutsam ist diese Regelung vor allem für den Fall, dass der Verbraucher das Angebot des Unternehmers nur teilweise annimmt. Hier kommt es darauf an, ob der Umfang, in dem der Verbraucher das

Angebot angenommen hat, dazu führt, dass die Unzumutbarkeit für den Unternehmer, am Vertrag festzuhalten, entfällt. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a) nicht mehr vor und der Unternehmer kann den Vertrag nicht mehr aus diesem Grund kündigen.

Zu Absatz 3

Der in Absatz 3 geregelte Ausschluss der Kündigung in Satz 4 entspricht den vergleichbaren Regelungen des § 543 Absatz 2 Satz 2 und § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB.

Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt die Kündigungsfristen. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 bis 4 ist der Unternehmer nicht an die Einhaltung einer Kündigungsfrist gebunden. In den übrigen Fällen ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zu erklären. Mit Einräumung dieser Frist soll es dem Unternehmer zur Erfüllung seiner Nachweispflicht gemäß § 13, aber auch dem Verbraucher ermöglicht werden, einen geeigneten anderen Wohnraum zu suchen und die entsprechende Betreuung zu organisieren.

Zu Absatz 5

Absatz 5 gilt für die Fälle des § 2 Absatz 3 Satz 1 oder 2, in denen also mehrere Verträge vorliegen. und die Vorschrift gibt dem Unternehmer ein zusätzliches Kündigungsrecht, wenn ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihm ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist. Der andere Vertrag kann entweder durch den Verbraucher, durch einen anderen Unternehmer oder im Fall des § 2 Absatz 3 Satz 1 durch ihn selbst gekündigt werden. Der Unternehmer kann sein zusätzliches Kündigungsrecht nur unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Absatz 1 BGB), nach Kenntnis von der Kündigung des anderen Vertrages ausüben. Mit Einräumung dieser Kündigungsmöglichkeit für den Unternehmer soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Unternehmer ein besonderes wirtschaftliches Interesse an dem Abschluss von mehreren Verträgen als Gesamtpaket haben kann. Der Unternehmer soll daher nicht an einen Vertrag gebunden bleiben, der für ihn wirtschaftlich keinen Sinn macht und den er einzeln so auch nicht abgeschlossen hätte. Satz 4 stellt klar, dass der Unternehmer ein solches Kündigungsrecht darüber hinaus bei Vertragsschluss vereinbaren kann. Eine positive Regelung dieses Rechts ist in Ansehung des § 17 erforderlich.

Zu § 13 (Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten)

§ 13 begründet Leistungspflichten des Unternehmers, die nach Kündigung des Vertrages ausgelöst werden können. Die Leistungspflicht kann sich auf den Nachweis von Leistungersatz und auf die Übernahme der Umzugskosten des Verbrauchers beziehen. Im Grundsatz werden dem Unternehmer diese Leistungspflichten dann auferlegt, wenn der Grund für die Kündigung aus seinem Wirkungskreis stammt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 gilt für eine Kündigung durch den Verbraucher nach § 11 Absatz 3 Satz 1 (aus wichtigem Grund). Wenn der Unternehmer den Kündigungsgrund zu vertreten hat, hat der Verbraucher einen Anspruch auf Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und auf Übernahme seiner Umzugskosten in angemessenem Umfang.

Möchte der Verbraucher sich seinen neuen Wohnraum und die entsprechenden Pflege- oder anderen Betreuungsleistung selbst suchen und sich hierbei nicht auf den Nachweis durch den Unternehmer verlassen, muss er die Leistungspflicht des Unternehmers nicht in Anspruch nehmen. Durch die Formulierung „auf Verlangen des Verbrauchers“ ist gewährleistet, dass der Unternehmer in diesem Fall nicht zu einem sinnlosen Handeln verpflichtet wird.

Für das Vertretenmüssen des Unternehmers gilt der Maßstab des § 276 BGB.

Zu Absatz 2

Absatz 2 behandelt die Folgen einer Kündigung durch den Unternehmer, weil dieser seinen Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde (§ 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1) oder weil in den Fällen des § 2 Absatz 3 ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist (§ 12 Absatz 5).

Im erstgenannten Fall hat der Unternehmer dem Verbraucher sowohl einen angemessenen Leistungersatz nachzuweisen als auch die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu tragen. Dieses Ergebnis ist deswegen sachgerecht, weil der Grund für die Kündigung ausschließlich in der Sphäre des Unternehmers liegt. Ein darüber hinausgehendes Vertretenmüssen des Unternehmers ist damit nicht erforderlich.

In den Fällen einer Kündigung des Unternehmers nach § 12 Absatz 5 beschränkt sich seine Leistungspflicht auf den Nachweis des angemessenen Leistungersatzes. Zwar fällt die Kündigung nicht in die Sphäre des Unternehmers. Der Unternehmer erhält durch § 12 Absatz 5 aber ein Kündigungsrecht, für das abweichend von der sonstigen Systematik der Kündigungsvorschriften dieses Gesetzes kein wichtiger Grund vorliegen muss. Abgestellt wird vielmehr lediglich darauf, dass ihm ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Unternehmer sein Kündigungsrecht nach § 12 Absatz 5 Satz 2 nur unverzüglich ausüben kann. Daher verbleibt dem Verbraucher möglicherweise nicht viel Zeit, um sich selbst nach einer neuen Unterkunft und einer entsprechenden Pflege- oder anderen Betreuungsleistung umzuschauen. Der Regelung liegt die Annahme zugrunde, dass die kurzfristige Organisation einer neuen Unterkunft sowie einer adäquaten Pflege und Betreuung für den Unternehmer einfacher zu bewerkstelligen ist. Er hat üblicherweise einen besseren Überblick über das Marktgeschehen und verfügt über mehr Kontakte in der Branche.

Schließlich ist die Kündigung des Unternehmers nach § 12 Absatz 5 für den Verbraucher zumindest in den Fällen nicht vorhersehbar, in denen ein anderer Vertrag durch den Unternehmer selbst oder durch einen anderen Unternehmer gekündigt wird.

Die Regelung des Absatzes 2 sorgt nun für einen gerechten Interessenausgleich zwischen Verbraucher und Unternehmer. Das zusätzliche Kündigungsrecht des Unternehmers wird durch einen Anspruch des Verbrauchers auf Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes ausgeglichen, um ihn so vor den Rechtsfolgen dieser Kündigung zu schützen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass der Verbraucher bei Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes auch dann verlangen kann, wenn er eine Kündigung noch nicht ausgesprochen hat. Der Verbraucher soll sich nicht dem Risiko aussetzen müssen, nach der Kündigung ohne Unterkunft und Pflege- oder anderer Betreuungsleistung dazustehen.

§ 115 Absatz 4 SGB XI, wonach die Pflegekassen bei Feststellung schwerwiegender Mängel in Pflegeheimen im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI verpflichtet sind, den betroffenen Bewohnern auf deren Antrag eine andere geeignete Pflegeeinrichtung zu vermitteln, bleibt gemäß Satz 2 ausdrücklich unberührt. Gleiches gilt für weitergehende Schadensersatzansprüche nach den allgemeinen Vorschriften.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt sicher, dass die Absätze 1 bis 3 auch für die Fälle des § 2 Absatz 3 gelten.

Nach Satz 2 hat der Unternehmer die Umzugskosten des Verbrauchers in angemessenem Umfang zu tragen, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum gekündigt wird. Da in den Fällen des § 2 Absatz 3 mehrere Verträge vorliegen, von denen nicht jeder auch die Überlassung von Wohnraum regeln muss, kann die Verpflichtung des Unternehmers, die Umzugskosten zu tragen, nicht generell angeordnet werden.

Die Sätze 3 und 4 ordnen die Gesamtschuldnerschaft im Sinne des § 421 BGB für diejenigen Unternehmer an, deren Verträge gekündigt sind. Der Verbraucher soll seine aus der Kündigung resultierenden Ansprüche gegenüber jedem dieser Unternehmer geltend machen können. Hintergrund dieser Regelung ist die Erwägung, dass der Verbraucher in den Fällen des § 2 Absatz 3 ein Leistungspaket eingekauft hat. Im Regelfall ist für den Verbraucher die Abnahme eines solchen Bündels von Leistungen deswegen vorteilhaft, weil er die verschiedenen Leistungen nicht einzeln organisieren muss. Die Vorzüge dieser Bündelung sollen nun durch die Kündigung eines Vertrages oder mehrerer Verträge nicht ausgehebelt werden. Dem Verbraucher ist es nicht zuzumuten, sich die einzelnen Leistungen, die durch die Kündigung wegfallen, neu zu organisieren. Deshalb kann er jeden Unternehmer, dessen Vertrag gekündigt ist, auf Nachweis eines Leistungersatzes für alle Leistungen, die durch die Kündigung entfallen, in Anspruch nehmen.

Zu § 14 (Zusätzliche Leistungen an den Unternehmer und dessen Beschäftigte)

Ziel des § 14 ist es, den Verbraucher vor finanzieller Ausnutzung oder Benachteiligung, insbesondere durch nochmalige Abgeltung einer Leistung des Unternehmers, zu schützen sowie die Testierfreiheit des Verbrauchers zu sichern.

Die Vorschrift ist an § 14 Heimgesetz angelehnt. Geregelt werden die Wirksamkeitsvoraussetzungen für bestimmte Rechtsgeschäfte. Von der Vorschrift werden sowohl die Verpflichtungs- als auch die Verfügungsgeschäfte erfasst.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 ist ein Rechtsgeschäft, durch das der Verbraucher dem Unternehmer Geldleistungen oder geldwerte Leistungen verspricht oder gewährt, die über das vertraglich vereinbarte Entgelt hinausgehen, unwirksam. Erfasst werden auch die Fälle, in denen ein Dritter zugunsten des Verbrauchers Geldleistungen oder geldwerte Leistungen erbringt. Satz 2 regelt verschiedene Ausnahmen, in denen die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts abweichend von Satz 1 nicht eintritt.

Gemäß Satz 2 Nummer 1 ist das der Fall, wenn andere als die vertraglich vereinbarten Leistungen des Unternehmers entgolten werden. Eine Ausnahme gilt nach Satz 2 Nummer 2 auch dann, wenn nur geringwertige Aufmerksamkeiten versprochen oder gewährt werden. Des Weiteren lässt Satz 2 Nummer 3 Rechtsgeschäfte über Geldleistungen oder geldwerte Leistungen zu, wenn diese im Hinblick auf die Überlassung von Wohnraum zum Bau, zum Erwerb, zur Instandsetzung, zur Ausstattung oder für den Betrieb des Unternehmers versprochen oder gewährt werden.

Darüber hinaus ist ein Rechtsgeschäft im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 wirksam, wenn eine Zustimmung des Betreuungsgerichts vorliegt. Das Betreuungsgericht erteilt gemäß Absatz 4 die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft im Sinne des Absatzes 1 oder 2, soweit der Schutz des Verbrauchers nicht gefährdet ist und die Geldleistungen oder geldwerten Leistungen noch nicht versprochen oder gewährt worden sind. Die Beschränkung auf eine Zustimmung durch das Betreuungsgericht stellt sicher, dass das Betreuungsgericht nur im Vorfeld des Rechtsgeschäfts entscheiden kann; eine nachträgliche Genehmigung der Rechtsgeschäfte ist hingegen ausgeschlossen.

Das Betreuungsgericht wird in § 23c GVG (in der ab 1. September 2008 gültigen Fassung) durch das FGG-Reformgesetz neu geregelt. Es wird für die Entscheidung über die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts im Sinne des Absatzes 1 oder 2 deshalb als sachnächste Institution angesehen, weil seine Zuständigkeit sowohl Nachlasssachen als auch Vormundschafts- und Betreuungssachen umfasst. Insofern ist es durch seine Tätigkeit mit dem Alltag von älteren, pflegebedürftigen und behinderten Menschen vertraut.

Zu Absatz 2

Absatz 2 dehnt die Rechtsfolge der Unwirksamkeit des Absatzes 1 Satz 1 auf Rechtsgeschäfte aus, durch die der Verbraucher oder ein Dritter zugunsten des Verbrauchers den Beschäftigten oder den sonstigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmers Geldleistungen oder geldwerte Leistungen für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten verspricht oder gewährt. Die Ausnahmeregelungen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 greifen hier nicht ein. Die Unwirksamkeitsfolge tritt nur dann nicht ein, wenn es sich um geringwertige Aufmerksamkeiten handelt oder das Betreuungsgericht dem Rechtsgeschäft zustimmt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ist an § 14 Absatz 3 Heimgesetz angelehnt und integriert darüber hinaus einzelne Regelungen der Heimsicherungsverordnung. Er regelt die Sicherung der Geldleistungen oder geldwerten Leistungen, die der Verbraucher gemäß Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 dem Unternehmer gegenüber erbringt. Über Satz 6 gelten die Regelungen auch für Geldleistungen oder geldwerte Leistungen, die von Bewerberinnen und Bewerbern erbracht werden.

Satz 1 ist an § 8 Absatz 1 Satz 1 Heimsicherungsverordnung angelehnt. Hiernach muss der Unternehmer, der Geldleistungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 3 annimmt, diese bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln durch Einrichtung eines Sonderkontos verwalten. Das Sonderkonto ist bei einem Kreditinstitut im Sinne von § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Kreditwesen einzurichten. Durch die Einzahlung der Geldleistungen auf ein Sonderkonto wird der Unternehmer zwar rechtlich Inhaber der Forderung gegen das jeweilige Kreditinstitut. Wirtschaftlicher Inhaber bleibt jedoch der leistende Verbraucher bis zum Zeitpunkt der vorgesehenen Verwendung der Geldleistungen.

Diese Regelung dient dazu, das Vermögen des Verbrauchers vor dem Zugriff durch Gläubiger des Unternehmers aufgrund von Einzelvollstreckungen oder Insolvenz zu schützen. Der Verbraucher hat im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Unternehmers ein Aussonderungsrecht gemäß § 47 Insolvenzordnung. Er kann Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO erheben, wenn Gläubiger des Unternehmers seine Forderungen gegen das Kreditinstitut pfänden.

Satz 2 entspricht dem bisherigen § 14 Absatz 3 Satz 2 Heimgesetz und regelt die Verpflichtung zur Verzinsung der vom Verbraucher gewährten Geldleistungen. Diese Regelung entspricht dem berechtigten Interesse des Verbrauchers und der Bewerberin oder

des Bewerbers, für die Kapitalüberlassung an den Unternehmer eine entsprechende Gegenleistung zu erhalten. Die Verpflichtung zur Verzinsung besteht jedoch nicht, soweit der Unternehmer den Vorteil der Kapitalnutzung bei der Bemessung des Entgelts bereits berücksichtigt und so einen finanziellen Ausgleich geschaffen hat. Die Gewährung eines Mindestzinses in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes von 4 vom Hundert für das Jahr (§ 246 BGB) erscheint als Ausgleich für die Kapitalnutzung angemessen.

Satz 3 entspricht inhaltlich § 14 Absatz 3 Satz 3 Heimgesetz. Hiernach hat der Unternehmer die Verzinsung oder den Vorteil der Kapitalnutzung bei der Bemessung des Entgelts durch jährliche Abrechnungen nachzuweisen. Der Verbraucher soll erkennen und kontrollieren können, ob der Unternehmer seine Geldleistungen ordnungsgemäß angelegt und bei der Entgeltbemessung berücksichtigt hat.

Satz 4 ist an § 14 Absatz 3 Satz 1 Heimgesetz angelehnt und begründet eine Rückzahlungspflicht des Unternehmers, soweit die Geldleistungen oder geldwerten Leistungen nicht mit dem Entgelt verrechnet worden sind. Die Vorgabe, die Leistungen innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Vertrages zurückzugewähren, war bislang in § 10 Absatz 2 Satz 1 Heimsicherungsverordnung geregelt. Diese Regelung erscheint unter Berücksichtigung der Interessen des Unternehmers und des Verbrauchers sachgerecht. Der Unternehmer muss eine Übergangszeit haben, um sich auf mögliche Liquiditätsengpässe einstellen zu können. Der Verbraucher hat demgegenüber ein Interesse daran, seine Leistungen so schnell wie möglich zu erhalten und faktisch nicht weiter an den Unternehmer und dessen Betrieb gebunden zu sein. Ein Zeitraum von sechs Monaten erscheint angemessen. Der Unternehmer kann innerhalb dieser Zeit in Höhe des Rückzahlungsbetrages eine anderweitige Finanzierung finden. Auf der anderen Seite kann dem Verbraucher diese Rückzahlungsfrist noch zugemutet werden, ohne dass er hierdurch erhebliche finanzielle Nachteile erfährt.

Gemäß Satz 5 hat der Unternehmer den Anspruch des Verbrauchers auf Rückzahlung zu sichern. Eine ähnliche Vorschrift war bislang in § 11 Absatz 1 Satz 1 Heimsicherungsverordnung enthalten. Auf die Festlegung, in welcher Form die Sicherheit geleistet werden kann, wird an dieser Stelle verzichtet. Aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift ergibt sich bereits, dass die Sicherheiten so zu leisten sind, dass die Gefahr eines nicht unerheblichen finanziellen Ausfalles für den Verbraucher oder die Bewerberin oder den Bewerber ausgeschlossen wird. Grundsätzlich kommen alle denkbaren Formen der Sicherung in Betracht. Welche Sicherungsform letztendlich gewählt wird, hängt vom Willen der Vertragsparteien ab. Sie können die Art der Sicherung frei bestimmen, solange diese den Zweck der Regelung erfüllt.

Satz 6 berücksichtigt die Situation, dass Geldleistungen oder geldwerte Leistungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 3 häufig von oder zugunsten von späteren Bewohnern bereits vor ihrem Einzug in den Wohnraum erbracht werden. Sie sind Voraussetzung für den erst später folgenden Abschluss des Vertrages. Um das Vermögen des Verbrauchers bereits in diesem Stadium vor Abschluss des Vertrages zu schützen, gilt das Gesetz auch für Leistungen von Bewerberinnen und Bewerbern. Damit sind diejenigen Personen gemeint, die gerade im Hinblick auf einen späteren Vertragsschluss mit dem Unternehmer die Leistungen hingeben. Satz 6 entspricht § 14 Absatz 3 Satz 4 Heimgesetz.

Zu Absatz 4

Absatz 4 legt die Voraussetzungen für eine Zustimmung des Betreuungsgerichts zu einem Rechtsgeschäft im Sinne des Absatzes 1 oder 2 fest, durch die die Rechtsfolge der Unwirksamkeit abgewendet wird. Hiernach erteilt das Betreuungsgericht seine Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, soweit der Schutz des Verbrauchers nicht gefährdet ist und die Geldleistungen oder die geldwerten Leistungen noch nicht versprochen oder gewährt worden sind.

Die Beschränkung darauf, dass die Zustimmung vor Versprechen oder Gewährung der Leistungen erfolgen muss, trägt dem Umstand Rechnung, dass nach dem Tod des Verbrauchers kaum noch festzustellen ist, ob dieser seine Leistung freiwillig und ohne Druck oder mit dem Ziel der Besserbehandlung gegenüber anderen Verbrauchern in derselben Einrichtung erbracht hat. Nur eine vorherige Überprüfung der Absichten des Verbrauchers durch das Betreuungsgericht erlaubt die Feststellung, dass die Leistungen und Verfügungen zugunsten des Unternehmers (nach Absatz 1) oder der Beschäftigten bzw. sonstigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmers (nach Absatz 2) nach dem Schutzzweck dieses Gesetzes unbedenklich sind.

Anders als die Vorschrift des § 14 Absatz 6 Heimgesetz, an die Absatz 4 angelehnt ist, steht die Zustimmung des Betreuungsgerichts nicht in dessen Ermessen. Das Betreuungsgericht erteilt vielmehr die Zustimmung, soweit die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Hiermit wird der verfassungsrechtlichen Bedeutung des Art. 14 Grundgesetz Rechnung getragen. Die bisherige, in § 14 Absatz 6 Heimgesetz enthaltene Regelung, die der hiernach zuständigen Behörde insoweit ein Ermessen einräumte, war dahingehend verfassungskonform auszulegen, dass die Heimbewohnerin oder der Heimbewohner einen Anspruch auf Erlaubniserteilung hatte, soweit die mit dem Verbot verfolgten Zwecke im Einzelfall nicht eingriffen (vgl. Beschluss des BVerfG vom 3.7.1998, Az. 1 BvR 43498, NJW 1998, 2964). Durch die Neuregelung wird diese Auslegung gesetzlich klargestellt.

Bei der Zustimmung durch das Betreuungsgericht nach Absatz 4 handelt es sich um eine betreuungsgerichtliche Zuweisungssache im Sinne des § 340 Nummer 3 (sonstige dem Betreuungsgericht zugewiesene Verfahren) Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG). Die zulässigen Rechtsmittel gegen eine Nichterteilung der Zustimmung durch das Betreuungsgericht bestimmen sich nach den für Entscheidungen des Betreuungsgerichts geltenden Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG).

Zu § 15 (Sicherheitsleistungen)

§ 15 ist an § 14 Absatz 2 Nummer 4 Heimgesetz angelehnt. Absatz 2 regelt die Möglichkeit für den Unternehmer, vom Verbraucher Sicherheitsleistungen für die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Vertrag zu verlangen, wenn mehrere Verträge abgeschlossen werden (§ 2 Absatz 3).

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 kann der Unternehmer für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen. Die Erbringung einer Sicherheitsleistung durch den Verbraucher muss im Vertrag vereinbart werden. Die Höhe der Sicherheitsleistungen ist auf das Doppelte des auf einen Monat entfallenden Entgelts beschränkt. Der Verbraucher kann verlangen, dass er die Sicherheiten auch in anderer Form als in Geldleistung erbringen darf. Dafür stehen ihm die selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft zur Verfügung. Hierdurch ist der Verbraucher nicht darauf festgelegt, für die Hinterlegung der Kautions eigene liquide Mittel einzusetzen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 gilt für die Fälle des § 2 Absatz 3 Satz 1 oder 2. Der Unternehmer darf hier für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag nur Sicherheiten verlangen, soweit der Vertrag die Überlassung von Wohnraum betrifft. Diese Regelung ist erforderlich, weil in den Fällen des § 2 Absatz 3 mehrere Verträge vorliegen, von denen nicht jeder auch die Überlassung von Wohnraum betreffen muss. Es soll vermieden werden, dass der Unternehmer

für reine Dienstleistungen die Erbringung einer Sicherheitsleistung durch den Verbraucher verlangen kann.

Zu Absatz 3

Absatz 3 gilt für Verbraucher, die die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, und für Verbraucher, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird. Der Unternehmer darf in diesen Fällen abweichend von den Absätzen 1 und 2 keine Sicherheiten von dem Verbraucher verlangen.

Zu Absatz 4

Gemäß Absatz 4 kann der Verbraucher die vereinbarte Sicherheitsleistung zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen erbringen, wenn er als Sicherheit eine Geldsumme bereitstellt, wobei die erste Teilleistung zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig wird. Der Unternehmer ist verpflichtet, die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln bei einem Kreditinstitut anzulegen. Kreditinstitute sind solche, die in § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Kreditwesen legal definiert sind. Außerdem wird klargestellt, dass die Zinsen in voller Höhe dem Verbraucher zustehen, unabhängig davon, ob nur ein marktüblicher oder höherer Zinssatz erzielt worden ist. Diese Regelungen sind an § 551 Absatz 3 Satz 1 und 3 BGB angelehnt. Gegenüber der entsprechenden Regelung des Heimgesetzes (§ 14 Absatz 4) sind sie im Übrigen unverändert.

Zu § 16 (Besondere Vertragsbestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen)

§ 16 enthält eine Sonderregelung für Verträge mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch oder nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 müssen die Vereinbarungen zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher den Regelungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch und den aufgrund dieser Vorschriften getroffenen Regelungen entsprechen.

Weichen die vertraglichen Vereinbarungen hiervon ab, sind sie gemäß Satz 2 unwirksam.

Durch die Nichtigkeit der jeweiligen Vertragsklausel entsteht eine Regelungslücke im Vertrag. Grundsätzlich obliegt es den Vertragsparteien, diese Regelungslücke zu schließen. Satz 3 ordnet demgemäß an, dass der Vertrag anzupassen ist. Bei der Anpassung des Vertrages ist wiederum die Vorgabe des Satzes 1 zu beachten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine dem Absatz 1 entsprechende Regelung für Verbraucher, die Empfänger von Sozialhilfeleistungen sind. Hier müssen die vertraglichen Vereinbarungen den aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 2 und 3.

Zu § 17 (Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen)

Nach dieser Regelung sind die Vorschriften des Gesetzes nur dann abdingbar, soweit dies im Gesetz ausdrücklich zugelassen wird. Im Übrigen sind abweichende Vereinbarungen nur zulässig, soweit sie den Verbraucher nicht benachteiligen.

Zu § 18 (Übergangsvorschrift)

§ 18 regelt das Schicksal der Verträge, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind.

Nach Satz 1 wird die Anwendbarkeit dieses Gesetzes für diese Verträge um vier Monate verschoben. In diesem Zeitraum finden die §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz weiterhin Anwendung. Artikel 3 Satz 2 ordnet insofern an, dass diese Vorschriften erst mit Ablauf der vier Monate, am 31. Dezember 2009, außer Kraft treten.

Mit der Regelung des Satzes 1 wird berücksichtigt, dass es zahlreiche Vertragskonstellationen gibt, die bislang nur dem allgemeinen Recht unterlagen. Durch die Übergangsvorschrift erhalten die Vertragsparteien genügend Zeit zur Anpassung der Verträge an die neue Rechtslage.

Nach Satz 2 erfolgt die Vertragsanpassung grundsätzlich nach den Vorschriften über den Vertragsschluss (§§ 5 und 6). Da eine Anpassung in Bezug auf die vorvertraglichen Informationen nur eingeschränkt möglich ist, wird § 6 Absatz 3 Nummer 5 insoweit modifiziert, als an die Stelle der Informationen nach § 4 der bisherige Vertrag tritt.

Für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossene Verträge gilt das Gesetz nach Maßgabe des Artikels 3 Satz 1 ab dem 1. September 2009. Unschädlich ist, dass die §§ 5 bis 9 und § 14 des Heimgesetzes nach Artikel 3 Satz 2 erst vier Monate später außer Kraft treten. In dieser Hinsicht verdrängt das jüngere Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen („lex posterior derogat legi priori“) das ältere Heimgesetz.

Zu Artikel 2 (Änderung anderer Gesetze)

Zu Absatz 1 (Änderung des Elften Buches Sozialgesetzbuch)

Absatz 1 enthält Änderungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch.

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Anpassung aufgrund der Änderung nach den Nummern 3, 7 und 8.

Zu Nummer 2 (§ 11)

Die zu ändernde Vorschrift des § 11 Absatz 3 regelt bislang das Konkurrenzverhältnis zwischen dem Elften Buch Sozialgesetzbuch und dem Heimgesetz, indem die Vorschriften des Heimgesetzes unberührt bleiben. Diese Rechtswirkung muss auch für das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz gelten. Die Regelung ist Ausdruck der Verzahnung von Leistungsrecht und Individualvertragsrecht. Sie stellt klar, dass die Pflegeeinrichtungen im Sinne des § 71 SGB XI neben den leistungsrechtlichen Verpflichtungen auch die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber den Pflegebedürftigen zu beachten haben. Die Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes im Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz macht eine Änderung des Normtextes notwendig.

Zu Nummer 3 (§ 97b)

Hierbei handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Föderalismusreform, nach der die Länder für den Erlass von ordnungsrechtlichen Regelungen auf dem Gebiet des

Heimrechts zuständig sind. Diese Kompetenz schließt auch die Aufgabenzuweisung innerhalb der Verwaltung und die Behördenbezeichnung ein. Die einheitliche Bezeichnung „Heimaufsichtsbehörde“ wird es daher zukünftig nicht mehr geben. Durch die Änderung wird erreicht, dass die landesrechtlichen Regelungen in ihrer jeweiligen Ausgestaltung erfasst werden.

Zu Nummer 4 (§ 114)

Bei der Änderung handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Föderalismusreform. Es wird insofern auf die Ausführungen zu Nummer 4 verwiesen.

Zu Nummer 5 (§ 114a)

Der Medizinische Dienst der Krankenversicherung hat bisher mit den auf der Grundlage des Heimgesetzes des Bundes tätigen Heimaufsichtsbehörden der Länder bei der Durchführung der Qualitätsüberprüfungen in stationären Pflegeeinrichtungen zusammengearbeitet. Ersetzt ein Land auf der Grundlage der durch die Föderalismusreform geänderten Gesetzgebungszuständigkeiten die ordnungsrechtlichen Regelungen des Heimgesetzes durch eigene Vorschriften, bedarf es entsprechender Folgeänderungen im Elften Buch Sozialgesetzbuch. Damit eine Zusammenarbeit auch dann möglich ist, wenn ein Land den Anwendungsbereich seines Gesetzes auf andere Wohn- und Einrichtungsformen im Anwendungsbereich des Elften Buches Sozialgesetzbuch ausdehnt, sind im Rahmen des § 114a über die Anpassung der Behördenbezeichnung hinaus weitere Änderungen erforderlich. Durch Buchstabe a) wird in Absatz 2 der bisherige Satz 4 geändert und so umgestellt, dass er sich nunmehr zusätzlich auf den Bereich der ambulanten Pflege bezieht. Durch Buchstabe b) wird neben der Anpassung der Behördenbezeichnung der Begriff des Pflegeheims durch den weiteren Begriff der Pflegeeinrichtung ersetzt.

Zu Nummer 6 (§ 115) und zu Nummer 7 (§ 117)

Bei den Änderungen handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Föderalismusreform. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Nummer 4 verwiesen.

Zu Nummer 8 (§ 119)

Die zu ändernde Vorschrift des § 119 enthält eine Sonderregelung für Heimverträge mit Pflegeheimen im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI, die nicht in vom Anwendungsbereich des Heimgesetzes erfasst werden. Für diese Heimverträge sind nach der bisherigen Regelung die Vorschriften über die Heimverträge nach dem Heimgesetz entsprechend anzuwenden. Da die zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes im Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz neu geregelt werden, muss der Normtext des § 119 SGB XI entsprechend angepasst werden.

Zu Absatz 2 (Änderung des Rechtspflegergesetzes)

Diese Änderung ist notwendig, weil § 14 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 4 und § 14 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 4 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz dem Betreuungsgericht weitere Aufgaben übertragen. Hierbei handelt es sich um betreuungsgerichtliche Zuweisungssachen im Sinne des § 340 Nummer 3 Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) in der ab 1. September 2009 gültigen Fassung.

Gemäß § 3 Nummer 2 Buchstabe b) Rechtspflegergesetz (in der ab 1. September 2009 gültigen Fassung) liegt die funktionelle Zuständigkeit für betreuungsgerichtliche Zuweisungssachen beim Rechtspfleger, wenn die Aufgaben nach den gesetzlichen Vorschriften nicht ausdrücklich dem Richter vorbehalten sind. Ein solcher Richtervorbehalt ist für be-

stimmte betreuungsgerichtliche Zuweisungssachen in § 15 Rechtspflegergesetz (in der ab 1. September 2009 gültigen Fassung) geregelt.

Mit der Änderung von § 15 Rechtspflegergesetz wird die Zustimmung des Betreuungsgerichts nach § 14 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 und Absatz 2 Satz 2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz ausdrücklich der Richterin oder dem Richter vorbehalten.

Für die Sachverhaltsaufklärung, die der Entscheidung des Betreuungsgerichts vorausgehen muss, wird mit dem Verbraucher, der ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 Satz 1 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz vornehmen möchte, in der Regel ein persönliches Gespräch zu führen sein, in dem zu klären ist, ob der Schutz des Verbrauchers gefährdet ist. Hierbei geht es um Willenserklärungen von älteren Menschen, volljährigen pflegebedürftigen oder volljährigen behinderten Menschen, die möglicherweise mit wesentlichen Auslegungsschwierigkeiten verbunden sind.

Darüber hinaus muss beurteilt werden, ob die Geldleistungen oder die geldwerten Leistungen bereits versprochen oder gewährt worden sind. Auch diese Frage kann mit erheblichen rechtlichen Schwierigkeiten behaftet sein.

Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung, die betreuungsgerichtlichen Zuweisungssachen nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz dem Richter vorzubehalten, sachgerecht.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Artikel 3 regelt neben dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auch das Außerkrafttreten der durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz ersetzten §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz. Eine Aufhebung der übrigen Vorschriften des Heimgesetzes ist erst möglich, wenn in allen Bundesländern entsprechende Nachfolgeregelungen in Kraft getreten sind.

Die §§ 5 bis 9 und § 14 Heimgesetz treten vier Monate nach Inkrafttreten des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes außer Kraft, damit während der für die vor dem 1. September 2009 abgeschlossenen Verträge geltenden Übergangsfrist des Artikels 1 § 18 Satz 1 keine Regelungslücke entsteht.

Daneben tritt auch die Heimsicherungsverordnung zum 31. Dezember 2009 außer Kraft. Wesentliche Vorschriften der Heimsicherungsverordnung wurden in die Vorschrift des § 14 Absatz 3 aufgenommen. Die übrigen Regelungen sind entbehrlich.