

**Gesetzentwurf
der Bundesregierung**

Vorblatt

**Entwurf eines Gesetzes 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 Artikel 74 Absatz 1 Nummer 7 Grundgesetz ausgeklammert worden. Danach liegt die Gesetzgebungskompetenz für die ordnungsrechtlichen Vorschriften des bisherigen Heimgesetzes bei den Ländern. Der Bundesgesetzgeber ist nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 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 Heimgesetz und § 14 Heimgesetz, soweit dieser Sicherheitsleistungen der Verbraucherin oder des Verbrauchers für die Erfüllung der Vertragspflichten betrifft, 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 von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden ist, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.

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 vorvertragliche 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 Vertrags

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 Heimgesetz und § 14, soweit dieser Sicherheitsleistungen der Verbraucherin oder des Verbrauchers für die Erfüllung der Vertragspflichten betrifft, werden aufgehoben. Die Neuregelung gilt in ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung ausschließlich für das Rechtsverhältnis zwischen Verbraucherin oder Verbraucher und Unternehmerin oder Unternehmer.

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

Es werden für den Bereich der Wirtschaft drei bestehende Informationspflichten geändert und eine Informationspflicht aufgehoben. Dies führt insgesamt zu einer geringfügigen Mehrbelastung im Bereich der Wirtschaft. Für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Verwaltung werden keine Informationspflichten geändert oder eingeführt.

Entwurf

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 Betreuungsleistungen

(Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG)

Inhaltsübersicht

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

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Unerheblich ist, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Das Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Betreuungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.

(2) Dieses Gesetz ist entsprechend anzuwenden, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und

1. der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist,
2. der Verbraucher an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann oder
3. der Unternehmer den Abschluss des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht.

Das Gleiche gilt, wenn die Leistungen von verschiedenen Unternehmern geschuldet werden, es sei denn, diese sind nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden.

§ 2

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden 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.

§ 3

Informationspflichten vor Vertragsschluss

(1) Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform und in leicht verständlicher Sprache über sein allgemeines

Leistungsangebot und über den wesentlichen Inhalt seiner für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen zu informieren.

(2) Zur Information des Unternehmers über sein allgemeines Leistungsangebot gehört die Darstellung

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

(3) Zur Information über die für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen gehört die Darstellung

1. des Wohnraums, der Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls der Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie der einzelnen weiteren Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang,
2. des den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegenden Leistungskonzepts,
3. der für die in Nummer 1 benannten Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, der nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch gesondert berechenbaren Investitionskosten sowie des Gesamtentgelts,
4. der Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen,
5. des Umfangs und der Folgen eines Ausschlusses der Angebotspflicht nach § 8 Absatz 4, wenn ein solcher Ausschluss vereinbart werden soll.

Die Darstellung nach Satz 1 Nummer 5 muss in hervorgehobener Form erfolgen.

(4) Erfüllt der Unternehmer seine Informationspflichten nach den Absätzen 1 bis 3 nicht, ist § 6 Absatz 2 Satz 2 und 3 entsprechend anzuwenden.

(5) Die sich aus anderen Gesetzen ergebenden Informationspflichten bleiben unberührt.

§ 4

Vertragsschluss und Vertragsdauer

(1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vereinbarung einer Befristung ist einschließlich möglicher Vertragsverlängerungen bis zu einer Gesamtdauer von drei Monaten zulässig, wenn die Befristung den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht. Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 nicht vor, gilt der Vertrag für unbestimmte Zeit, sofern nicht der Verbraucher seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer dem Unternehmer erklärt.

(2) War der Verbraucher bei Abschluss des Vertrags geschäftsunfähig, so hängt die Wirksamkeit des Vertrags von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. § 108 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden. In An-

sehung einer bereits bewirkten Leistung und deren Gegenleistung gilt der Vertrag als wirksam geschlossen. Solange der Vertrag nicht wirksam geschlossen worden ist, kann der Unternehmer das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund für gelöst erklären; die §§ 12 und 13 Absatz 2 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Unternehmer. Die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers bleiben wirksam. Eine Fortgeltung des Vertrags 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.

§ 5

Wechsel der Vertragsparteien

(1) Mit Personen, die mit dem Verbraucher einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen und nicht Vertragspartner des Unternehmers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums sind, wird das Vertragsverhältnis beim Tod des Verbrauchers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums gegen Zahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach dem Sterbetag des Verbrauchers fortgesetzt. Erklären Personen, mit denen das Vertragsverhältnis fortgesetzt wurde, innerhalb von vier Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers dem Unternehmer, dass sie das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als nicht erfolgt. Ist das Vertragsverhältnis mit mehreren Personen fortgesetzt worden, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(2) Wird der überlassene Wohnraum nach Beginn des Vertragsverhältnisses von dem Unternehmer an einen Dritten veräußert, gelten für die Rechte und Pflichten des Erwerbers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums die §§ 566 bis 567b des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 6

Schriftform und Vertragsinhalt

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

(2) Wird der Vertrag nicht in schriftlicher Form geschlossen, sind zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen unwirksam, auch wenn sie durch andere Vorschriften dieses Gesetzes zugelassen werden; 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.

(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, getrennt nach Überlassung des Wohnraums, Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie den einzelnen weiteren Leistungen, die nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch gesondert berechenbaren Investitionskosten und das Gesamtentgelt angeben,
3. die Informationen des Unternehmers nach § 3 als Vertragsgrundlage benennen und mögliche Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen gesondert kenntlich machen.

§ 7

Leistungspflichten

(1) Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten sowie die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein 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 hat das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für die 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 berechenbare 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 auf seinen Entgeltanspruch 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 Absatz 1 Satz 7 des Elften Buches Sozialgesetzbuch genannten Vereinbarungen.

§ 8

Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs

(1) Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf des Verbrauchers, muss der Unternehmer eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten. Der Verbraucher kann das Angebot auch 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 Betreuungsbedarfs des Verbrauchers den Vertrag nach Maßgabe des Absatzes 1 Satz 3 durch einseitige Erklärung anzupassen. Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Unternehmer hat das Angebot zur Anpassung des Vertrags 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 Absatz 2 Satz 2 und 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, kann der Verbraucher unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche bis zu sechs Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.

(2) Zeigt sich während der Vertragsdauer ein Mangel des Wohnraums oder wird eine Maßnahme zum Schutz des Wohnraums gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Verbraucher dies dem Unternehmer unverzüglich anzuzeigen.

(3) Soweit der Unternehmer infolge einer schuldhaften Unterlassung der Anzeige nach Absatz 2 nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Verbraucher nicht berechtigt, sein Kürzungsrecht nach Absatz 1 geltend zu machen.

(4) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit nach § 115 Absatz 3 des Elften Buches Sozialgesetzbuch wegen desselben Sachverhalts ein Kürzungsbetrag vereinbart oder festgesetzt worden ist.

(5) Bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 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 zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. Bei einer Erhöhung des Entgelts ist eine Kündigung jederzeit zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. In den Fällen des § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 kann der Verbraucher nur alle Verträge einheitlich kündigen. Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung dann gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(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 Vertrags ausgehändigt, kann der Verbraucher auch noch bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Aushändigung kündigen.

(3) Der Verbraucher kann den Vertrag aus wichtigem Grund jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.

(4) Die Absätze 2 und 3 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. Kann der Verbraucher hiernach einen Vertrag kündigen, ist er auch zur Kündigung der anderen Verträge berechtigt. Er hat dann die Kündigung einheitlich für alle Verträge und zu demselben Zeitpunkt zu erklären. Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(5) Kündigt der Unternehmer in den Fällen des § 1 Absatz 2 einen Vertrag, kann der Verbraucher zu demselben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. Die Kündigung muss unverzüglich nach Zugang der Kündigungserklärung des Unternehmers erfolgen. Absatz 4 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Kündigung durch den Unternehmer

(1) Der Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und 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 Vertrags für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
2. der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil
 - a) der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Anpassung der Leistungen nach § 8 Absatz 1 nicht annimmt oder
 - b) der Unternehmer eine Anpassung der Leistungen aufgrund eines Ausschlusses nach § 8 Absatz 4 nicht anbietet

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

3. der Verbraucher seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrags 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 Vertrags zum Zwecke der Erhöhung des Entgelts ist ausgeschlossen.

(2) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher gegenüber sein Angebot nach § 8 Absatz 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 Absatz 1 Satz 2 nicht entfallen ist.

(3) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. Ist der Verbraucher in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 mit der Entrichtung des Entgelts für die Überlassung von Wohnraum in Rückstand geraten, 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 Nummer 2 bis 4 kann der Unternehmer den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Im Übrigen ist eine Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. Der Unternehmer kann in den Fällen des § 1 Absatz 2 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 Vertrags ausüben. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kündigung des anderen Vertrags durch ihn, einen anderen Unternehmer oder durch den Verbraucher erfolgt ist.

§ 13

Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten

(1) Hat der Verbraucher nach § 11 Absatz 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. § 115 Absatz 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch bleibt unberührt.

(2) Hat der Unternehmer nach § 12 Absatz 1 Satz 1 aus den Gründen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 oder nach § 12 Absatz 5 gekündigt, so hat er dem Verbraucher auf dessen Verlangen einen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen. In den Fällen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 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.

(4) Wird in den Fällen des § 1 Absatz 2 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

Sicherheitsleistungen

(1) Der Unternehmer kann von dem Verbraucher Sicherheiten für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag 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 die Sicherheiten auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft geleistet werden.

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

(3) 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 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.

(4) Von Verbrauchern, die Leistungen nach den §§ 42 und 43 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, oder Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen. Von Verbrauchern, die Leistungen im Sinne des § 36 Absatz 1 Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, kann der Unternehmer nur für die Erfüllung der die Überlassung von Wohnraum betreffenden Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen.

§ 15

Besondere Bestimmungen 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 entsprechen. Vereinbarungen, die diesen Regelungen nicht entsprechen, sind unwirksam.

(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 ist entsprechend anzuwenden.

§ 16

Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen

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

§ 17

Übergangsvorschrift

(1) Auf Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes, die vor dem 1. September 2009 geschlossen worden sind, sind bis zum 31. März 2010 die §§ 5 bis 9 und § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes in ihrer bis zum 31. August 2009 geltenden Fassung anzuwenden. Ab dem 1. April 2010 richten sich die Rechte und Pflichten aus den in Satz 1 genannten Verträgen nach diesem Gesetz. Der Unternehmer hat den Verbraucher vor der erforderlichen schriftlichen Anpassung eines Vertrags in entsprechender Anwendung des § 3 zu informieren.

(2) Auf die bis zum 31. August 2009 geschlossenen Verträge, die keine Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes sind, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

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. ...) geändert worden ist, 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 Absatz 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 Absatz 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 aufgehoben.
 - bb) Im neuen Satz 5 werden die Wörter „Sätzen 3 und 5“ durch die Wörter „Sätzen 3 und 4“ ersetzt.
 - cc) Folgender Satz wird 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 werden das Wort „Pflegeheimen“ durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ und 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 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „bei stationärer Pflege zusätzlich den zuständigen Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „den nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden im Rahmen ihrer 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 werden das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ und 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 Betreuungsvertragsgesetz keine Anwendung findet,

und dem pflegebedürftigen Bewohner gelten die Vorschriften über die Verträge nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz entsprechend.“

(2) Das Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 76 Absatz 3 Satz 3 wird das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“ ersetzt.
2. In § 78 Satz 2 werden die Wörter „dem Heimgesetz“ durch die Wörter „heimrechtlichen Vorschriften“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. September 2009 in Kraft. Die §§ 5 bis 9 und § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001 (BGBl. I S. 2970), das zuletzt durch (BGBl. I S.) geändert worden ist, treten zum 31. August 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 Artikel 74 Absatz 1 Nummer 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 Artikel 74 Absatz 1 Nummer 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 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 Artikel 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 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.

Ziel 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 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 und auf konkrete Rechtsfolgen gerichtete Regelungen zu verbessern. Da-

zu 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 Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG). Artikel 2 enthält notwendige Folgeänderungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI) und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII). Artikel 3 regelt das Inkrafttreten zum 1. September 2009 und das Außerkrafttreten der zivilrechtlichen Regelungsgegenstände betreffenden §§ 5 bis 9 und § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 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 Dienstleistungsvertrags sowie die in § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4 und 8 Heimgesetz enthaltenen Regelungen über Sicherheitsleistungen der Verbraucherin oder des Verbrauchers für die Erfüllung der Vertragspflichten. 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 bei der Unternehmerin oder bei dem Unternehmer vor. Sie oder er wird aufgrund dieses Wissensvorsprungs für die Information der Verbraucherin oder 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 das Verbot abweichender Vereinbarungen zu Lasten der Verbraucherinnen und Verbraucher.

1. Weiterentwicklung des Anwendungsbereichs entsprechend dem Zweck eines modernen Verbraucherschutzgesetzes (§ 1 und § 2 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 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.

Der zivilrechtliche Schutzbedarf ergibt sich aus der doppelten Abhängigkeit des Verbrauchers vom Unternehmer durch die Verbindung von Wohnraumüberlassung und Pflege- oder Betreuungsleistungen.

Um eine Umgehung des Gesetzes zu vermeiden, bleibt die formale Trennung der Vertragsbestandteile ebenso unbeachtlich wie eine Aufteilung auf verschiedene Unternehmer, die rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind.

2. Stärkung der vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers als Voraussetzung selbstbestimmter Entscheidungen des Verbrauchers (§ 3 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 Vertrags das allgemeine Leistungsangebot des Unternehmers und die für ihn in Betracht kommenden Leistungen 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 Absatz 2 Heimgesetz angelegt. Sie wird nunmehr inhaltlich näher ausgestaltet und bei Nichtbeachtung mit der Rechtsfolge eines außerordentlichen Kündigungsrechts des Verbrauchers verbunden.

3. Orientierung der Regelungen zum Vertragsschluss an den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften (§ 4 und § 6 Absatz 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 Vertrags 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 Absatz 1 WBVG angeordnete Schriftform führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags, sondern nur zur Unwirksamkeit der zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Vereinbarungen, auch wenn diese im Gesetz zugelassen werden. 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. Aufnahme von Regelungen für einen Wechsel der Vertragsparteien (§ 5 WBVG)

In das Gesetz werden Regelungen für die Situation aufgenommen, dass die Vertragsparteien wechseln. Dabei wird zum einen der Fall erfasst, dass ein Vertragsverhältnis nach dem Tod des Verbrauchers mit anderen Personen fortgesetzt wird. Zum anderen geht es um ein Ausscheiden des Unternehmers aus dem Vertrag durch Verkauf des Wohnraums, den er dem Verbraucher überlassen hat. In diesem Fall tritt der Erwerber anstelle des Unternehmers nach Maßgabe der entsprechenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag ein.

5. Präzisierung der gesetzlichen Anforderungen an den Mindestinhalt des Vertrags (§ 6 Absatz 3 WBVG)

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

gesetzlicher Regelungen etwa über die Voraussetzungen der Leistungs- und Entgeltveränderung ist kein notwendiger Inhalt des Vertrags, 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.

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

Wesentlicher Bestandteil der heimgesetzlichen Regelungen ist die Pflicht des Einrichtungsträgers, die Anpassung der 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.

7. 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 allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen. Ebenso sollen die zentralen Regelungen zur Angemessenheit der Gegenleistung sowie zur Berechnungsgrundlage ohne wesentliche Änderungen übernommen werden. Die spezielle Gewährleistungsvorschrift des § 5 Absatz 11 Heimgesetz für die Fälle der Nicht- und Schlechtleistung wird durch die Regelung in § 10 WBVG in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Mietrechts weiterentwickelt. 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.

8. Neustrukturierung der Kündigungsmöglichkeiten von Verbraucher und Unternehmer (§§ 11 bis 13 WBG)

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. Unverändert bleibt die Möglichkeit zur regulären Kündigung. Diese kann weiterhin bis zum dritten Werktag zum 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 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.

9. Übernahme der Regelung über Sicherheitsleistungen des Verbrauchers für die Erfüllung seiner Vertragspflichten (§ 14 WBG)

Die bisher in § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 Heimgesetz geregelte Möglichkeit für den Unternehmer, von dem Verbraucher Sicherheiten für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag zu verlangen, wird übernommen. In Verträgen mit Verbrauchern, die bestimmte Leistungen nach dem Elften oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, kann eine Sicherheitsleistung des Verbrauchers allerdings nicht vereinbart werden.

In den Fällen, in denen die die Anwendbarkeit des Gesetzes begründenden Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind, kann der Unternehmer von dem Verbraucher nur Sicherheiten für die Erfüllung seiner Vertragspflichten verlangen, soweit der Vertrag die Überlassung von Wohnraum betrifft.

10. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen und Übergangsvorschrift (§ 16 und § 17 WBG)

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. In Bezug auf Verträge, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden sind, unterscheidet die Vorschrift zwischen Verträgen, die Heimverträge im Sinne des Heimge-

setzes sind, und übrigen Verträgen. Für die Heimverträge ist die Neuregelung erst ab dem 1. April 2010 anwendbar. Damit wird eine ausreichende Frist zur Umstellung der Verträge eingeräumt. Auf die übrigen vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Verträge findet das Gesetz keine Anwendung.

11. 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 Absatz 2 WBVG), zur Berücksichtigung ersparter Aufwendungen für Zeiten der Abwesenheit des Verbrauchers (§ 7 Absatz 5 WBVG) und zur Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage (§ 9 Absatz 2 WBVG). Daneben wird mit § 15 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 Vertrags nach dem Tod des Verbrauchers zu vereinbaren, für Leistungsempfänger der Pflegeversicherung ausgeschlossen. Erfasst werden mit der Bezugnahme auf die Regelungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch auch die Fälle mittelbarer Leistungsanspruchnahme im Rahmen der privaten Pflegepflichtversicherung.

In Artikel 2 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 Landesgesetze mit ihren zum Teil abweichenden Anwendungsbereichen geregelt.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Das Verbraucherschutzrecht ist Teil des Bürgerlichen Rechts. Die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers zur Einführung des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 Grundgesetz. Durch die Föderalismusreform ist das Heimrecht nur als Teil der öffentlichen Fürsorge nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 7 Grundgesetz aus der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ausgeklammert worden.

Für die Änderungen des Elften Buches Sozialgesetzbuch ergibt sich die Gesetzgebungszuständigkeit aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 12 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 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes ersetzen und betrifft in ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung ausschließlich das Rechtsverhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher.

Für den Bereich der Wirtschaft werden in § 3 Absatz 2 Nummer 3, § 6 Absatz 3 Nummer 3 und § 8 Absatz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes drei bestehende Informationspflichten mit geschätzten zusätzlichen Kosten von 325.000 Euro geändert. Gleichzeitig wird die in § 5 Absatz 10 des Heimgesetzes enthaltene Informationspflicht mit

geschätzten Kosten von 250.000 Euro aufgehoben. Für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Verwaltung werden keine Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

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 (Anwendungsbereich)

§ 1 legt den Anwendungsbereich des Gesetzes fest.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 gilt das Gesetz für einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.

Der Anwendungsbereich des Gesetzes beschränkt sich damit auf Verbraucher, die ältere Menschen, volljährige pflegebedürftige Menschen oder volljährige behinderte Menschen im Sinne des § 2 Absatz 1 SGB IX sind. 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 angefasst werden sollen.

Für die Anwendung des Gesetzes kommt es ausschließlich darauf an, ob Verträge über die beschriebenen Leistungen zwischen den genannten Vertragsparteien 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 Artikel 74 Absatz 1 Nummer 7 in Verbindung mit Artikel 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 bestimmt.

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 muss die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen Gegenstand des Vertrags sein. Im Zusammenhang mit der Verwendung des Begriffs des Unternehmers wird sichergestellt, dass lediglich professionelle Anbieter dieser Leistungen vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst werden.

Die Pflege- oder Betreuungsleistungen müssen auf die Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs gerichtet sein. Der Anwendungsbereich ist damit auf Dienstleistungen beschränkt, die in Anspruch genommen werden, um im Alter sowie bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung den Hilfebedarf bewältigen zu können. Nach Satz 3 werden zudem allgemeine Betreuungsleistungen ausdrücklich von dem Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

Gemäß Satz 2 ist es für die Anwendbarkeit des Gesetzes unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Es kommt folglich nicht darauf an, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen bereits mit Beginn des Vertragsverhältnisses oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erbracht werden sollen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Verträge auch zu einem Zeitpunkt abgeschlossen werden können, in dem noch keine Pflege- oder Betreuungsleistungen benötigt werden. Auch in diesen Fällen bedarf es aber eines Verbraucherschutzes, da die Betroffenen in der Erwartung, zu einem späteren Zeitpunkt diese entgegen nehmen zu können, Dispositionen und für sie weit reichende Entscheidungen treffen, wie beispielsweise ihre gewohnte Umgebung zu verlassen und in eine andere Wohnung umzuziehen.

Nach Satz 3 findet das Gesetz keine Anwendung, wenn neben der Wohnraumüberlassung ausschließlich allgemeine Betreuungsleistungen vom Unternehmer erbracht werden sollen. Aufbauend auf den in § 1 Absatz 2 Heimgesetz verwendeten Begriff werden als allgemeine Betreuungsleistungen beispielhaft neben der Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen die Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung und Notrufdienste aufgezählt. Darüber hinaus kommen als allgemeine Betreuungsleistungen etwa hausmeisterliche Dienste, Fahr- und Begleitdienste, Besuchs- oder Sicherheitsdienste in Betracht.

Die Anwendbarkeit des Gesetzes ist auch dann nicht begründet, wenn neben der Wohnraumüberlassung die Erbringung verschiedener allgemeiner Betreuungsleistungen vereinbart ist. Etwas anderes gilt dann, wenn nach den vertraglichen Vereinbarungen eine Pflege- oder Betreuungsleistung, die nicht lediglich eine allgemeine Betreuungsleistung darstellt, vom Unternehmer geschuldet wird. Ist dies der Fall, werden auch die daneben vereinbarten allgemeinen Betreuungsleistungen in den Anwendungsbereich des Gesetzes einbezogen. Mit dieser Regelungssystematik wird erreicht, dass Angebote des reinen „Service-Wohnens“ von dem Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind. Vollständig erfasst werden die bisherigen Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Heimgesetz. Die Angebote des so genannten „Betreuten Wohnens“ werden erfasst, wenn der Unternehmer mit der Überlassung des Wohnraums noch die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbindet, die über den Bereich der allgemeinen Betreuungsleistungen hinausgehen.

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 2, 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 und der Erbringung von Pflege- oder 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 um hilfebedürftige Menschen geht, die oft kurzfristig weit reichende Entscheidungen über Veränderungen ihres Lebensmittelpunktes treffen müssen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 ordnet die Anwendbarkeit des Gesetzes für Situationen an, die von dem in Absatz 1 angenommenen Regelfall, dass ein Verbraucher mit einem Unternehmer einen Vertrag abschließt, in dem sowohl die Überlassung von Wohnraum als auch die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen vereinbart wird, abweichen.

Satz 1 regelt den Fall, dass die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und der Vertrag über die Überlassung des Wohnraums auf bestimmte Weise mit dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verknüpft ist. Es kann sich hierbei um mehrere Verträge 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 von Pflege- oder Betreuungsleistungen in verschiedenen Verträgen vereinbart.

Zusätzlich kommt es aber auf die Verbindung der Verträge über die Wohnraumüberlassung und über die Pflege- oder Betreuungsleistungen an. Die Aufzählung der drei Fallgruppen ist abschließend.

Gemäß Satz 1 Nummer 1 ist das Gesetz entsprechend anzuwenden, wenn die Verträge dergestalt miteinander verknüpft sind, dass der Bestand des Vertrags über die Wohnraumüberlassung von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist.

Der Bestand des Vertrags über die Überlassung des Wohnraums ist von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig, wenn der Verbraucher die Wohnraumüberlassung nicht ohne eine gleichzeitige Verpflichtung hinsichtlich der Pflege- oder Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen kann. Darüber hinaus wird hiervon der Fall erfasst, dass das Wegfallen des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen auch zu einer Auflösung des Vertrags über die Wohnraumüberlassung führen würde.

Satz 1 Nummer 2 erfasst die Fälle, in denen der Verbraucher an dem Vertrag über die Wohnraumüberlassung nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann. Über den Anwendungsbereich des Satz 1 Nummer 1 hinaus gilt Satz 1 Nummer 2 für die Konstellation, dass der Verbraucher den Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen nicht isoliert kündigen kann. Dies hat zur Folge, dass er den Vertrag über die Wohnraumüberlassung nicht ohne den Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen aufrechterhalten kann. Der Unterschied zu den Fällen im Sinne des Satz 1 Nummer 1 besteht darin, dass es hier nicht ausschließlich um die rechtliche Verknüpfung der Verträge, sondern um den Ausschluss eines Gestaltungsrechts des Verbrauchers geht.

Satz 1 Nummer 3 regelt die entsprechende Anwendbarkeit des Gesetzes, wenn der Unternehmer den Vertragsschluss hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums tatsächlich vom Abschluss eines Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig macht. Anders als in den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 und 2 kommt es hier nicht auf eine rechtliche Verbindung der Verträge, sondern auf eine tatsächliche Abhängigkeit bei Abschluss des Vertrags über die Wohnraumüberlassung an.

Nach Satz 2 gilt das Gesetz auch dann, wenn die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen in verschiedenen Verträgen und zudem mit mehreren Unternehmern vereinbart werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind. Durch die Formulierung wird zugleich die Beweislastverteilung geregelt. Liegen die Voraussetzungen des Satzes 1 vor und werden die Leistungen von verschiedenen Unternehmern geschuldet, ist somit grundsätzlich von einer rechtlichen oder wirtschaftlichen Verbundenheit der Unternehmer auszugehen. Die gegenteilige Annahme muss der Unternehmer beweisen, wenn er diesen Einwand erhebt.

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, weil sich die Unternehmer in der Vereinbarung finanzielle Vorteile versprechen. Dies ist z. B. der Fall, 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.

Zu § 2 (Ausnahmen vom Anwendungsbereich)

§ 2 regelt die Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Gesetzes.

Es werden enumerativ verschiedene Fälle benannt, in denen das Gesetz nicht anzuwenden ist. 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 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 Nummer 4 gilt das Gesetz auch nicht für Verträge über Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden. Damit sollen alle Leistungen, die etwa im Zusammenhang von

Ferienaufenthalten erbracht werden, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sein.

Zu § 3 (Informationspflichten vor Vertragsschluss)

§ 3 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 Vertrags das allgemeine Leistungsangebot des Unternehmers und die für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen 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 in Textform (§ 126b BGB) und in leicht 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 für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen, für die Absatz 3 gilt. Die Information durch den Unternehmer hat rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Verbrauchers zu erfolgen, wobei die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. 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 und 3 eine Nachholmöglichkeit.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt fest, welche Informationspflichten der Unternehmer in Bezug auf sein allgemeines Leistungsangebot erfüllen muss. Die Darstellung des allgemeinen Leistungsangebots soll dazu dienen, dem Verbraucher ein Bild von dem Unternehmer und seinen Leistungen im Anwendungsbereich des Gesetzes 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 in seinem allgemeinen Leistungsangebot enthaltenen 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 das vollständige Ergebnis der Qualitätsprüfungen darlegen, sondern ist nur verpflichtet, den Verbraucher in der Form zu 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 für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen. Hierbei muss es sich nicht um ein verbindliches Vertragsangebot des Unternehmers handeln. Vielmehr geht es um eine konkrete Darstellung der Leistungen, die aus Sicht des Unternehmers aus einer möglicherweise Vielzahl von verschiedenen Leistungen für den Verbraucher in Frage kommen bzw. vom Verbraucher gewünscht werden. Darüber hinaus dient die Beschreibung der für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen auch der Vergleichbarkeit hinsichtlich der Preise 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 Abgabe seiner Vertragserklärung auf für ihn nachteilige Regelungen hingewiesen und so vor einer übereilten Entscheidung geschützt werden.

Zu den relevanten Informationen gehört gemäß Satz 1 Nummer 1 zunächst eine Beschreibung des Wohnraums und der Pflege- oder Betreuungsleistungen. Kommt für den Verbraucher darüber hinaus Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen in Betracht, ist darüber ebenso zu informieren wie über einzelne weitere Leistungen. Die Darstellung der verschiedenen Leistungen hat jeweils nach Art, Inhalt und Umfang zu erfolgen. Hinsichtlich des Wohnraums bedeutet dies beispielsweise, dass neben der Größe des Wohnraums auch die Ausstattung und gegebenenfalls die Anzahl der Räume anzugeben sind.

Nach Satz 1 Nummer 2 muss der Unternehmer das den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegende Leistungskonzept darstellen. 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, 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 spezifische 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 3 Nummer 3 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 3 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.

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 hervorgehobener Stelle im Text erfolgen muss.

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 gilt für den Fall, dass der Unternehmer seine Informationspflichten nicht erfüllt, § 6 Absatz 2 Satz 2 und 3 entsprechend. Das bedeutet zunächst, dass an die Nichterfüllung der Informationspflichten die Rechtsfolge der jederzeitigen fristlosen Kündigungsmöglichkeit 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 und 3). 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 Vertrags, 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 Absatz 5

Mit der Regelung des Absatzes 5 soll sichergestellt werden, dass mögliche weitere Informationspflichten, die sich aus anderen Rechtsgrundlagen ergeben, neben diesem Gesetz Anwendung finden. Auf diese Weise wird dem Verbraucherschutzgedanken umfassend Rechnung getragen.

Zu § 4 (Vertragsschluss und Vertragsdauer)

§ 4 regelt neben dem Vertragsschluss und der Vertragsdauer auch die Rechtsfolgen der Geschäftsunfähigkeit des Verbrauchers sowie die Fortgeltung des Vertrags 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, wenn dies den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht. 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.

Liegen die Voraussetzungen für eine wirksame Befristung nicht vor, gilt der Vertrag gemäß Satz 3 für unbestimmte Zeit, sofern nicht der Verbraucher seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit gegenüber dem Unternehmer erklärt. Hierdurch 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 nun dadurch Genüge getan, dass der Vertrag zunächst für unbestimmte Zeit gilt. 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 Vertrags 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.

Die Wirksamkeit des Vertrags hängt von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. Bis zur Erklärung der Genehmigung ist der von dem Geschäftsunfähigen abgeschlossene Vertrag schwebend unwirksam. 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 Vertrags für die Zukunft entscheiden. Er kann entweder das Vertragsverhältnis 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 Vertrags 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.

Die von Satz 3 angeordnete Fiktion der Wirksamkeit des Vertrags 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 Vertrags in diesen Fällen nicht ausgeschlossen ist. So können nicht angemessene, bereits gezahlte Entgelte auch dann zurückverlangt werden, wenn die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nach Satz 3 fingiert

wird. Das Gleiche gilt, wenn im Fall der Schlechtleistung durch den Unternehmer das Entgelt nicht entsprechend gekürzt wurde.

Nach Satz 4 kann der Unternehmer in dem Zeitraum, in dem der Vertrag schwebend unwirksam ist, das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund für gelöst erklären. Die Vorschriften über die Kündigungsrechte für den Unternehmer gelten entsprechend. Mit dieser Regelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nur bestehende Vertragsverhältnisse gekündigt werden können.

Zu Absatz 3

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

Nach Satz 1 endet das Vertragsverhältnis zwischen dem Verbraucher und dem Unternehmer 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 Vertrags über den Tod hinaus in engen Grenzen zulässig. So kann eine Fortgeltung des Vertrags 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 bereits zu Lebzeiten vereinbaren, dass der überlassene Wohnraum nicht unmittelbar nach seinem Tod geräumt wird, um hierdurch einen würdevollen Abschied durch seine Angehörigen zu ermöglichen.

Ist der Verbraucher Leistungsempfänger der Pflegeversicherung und lebt er in einem Pflegeheim im Sinne des § 71 Absatz 2 SGB XI, kann eine Fortgeltung des Vertrags 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 ersparte Aufwendungen auf das geschuldete Entgelt anrechnen lassen.

Zu § 5 (Wechsel der Vertragsparteien)

§ 5 enthält Regelungen für den Fall, dass die Vertragsparteien wechseln. Während Absatz 1 für einen Wechsel der Vertragspartei auf Verbraucherseite gilt, erfasst Absatz 2 einen Sonderfall für Veränderungen auf der Seite des Unternehmers.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält eine Regelung für den Fall, dass der Verbraucher stirbt und das Vertragsverhältnis mit einer anderen Person fortgesetzt wird.

Anders als in § 4 Absatz 3 geht es nicht um eine Fortgeltung des Vertragsverhältnisses des Verbrauchers, der verstorben ist, und dem Unternehmer, die von vornherein im Vertrag festgelegt ist, sondern um eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit anderen Personen.

Absatz 1 regelt die Fortsetzung eines Teils des Vertragsverhältnisses mit Personen, die mit dem verstorbenen Verbraucher einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben, die bislang jedoch nicht Vertragspartner des Unternehmers im Hinblick auf die Wohnraumüberlassung waren. Anders als in § 563 BGB, an den die Regelung angelehnt ist, werden hiervon alle Personen erfasst, die mit dem verstorbenen Verbraucher dauerhaft in dem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Es kann sich hierbei neben Ehegatten, Lebenspartnern oder Kindern auch um sonstige Mitbewohner des verstorbenen Verbrauchers handeln.

Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wird auf den Bestandteil der Wohnraumüberlassung beschränkt. Um die Personen, die mit dem verstorbenen Verbraucher einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, davor zu schützen, unmittelbar nach dem Tod des Verbrauchers als alleinigen Vertragspartner den gemeinsam genutzten Wohnraum verlassen zu müssen, wird das Vertragsverhältnis hinsichtlich der Wohnraumüberlassung gegen Zahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile für mindestens drei Monate fortgesetzt. Der von Satz 1 festgelegte Zeitraum soll diesen Personen die Möglichkeit geben, einen neuen Wohnraum zu finden.

Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses kann jedoch nicht gegen den Willen dieser Personen erfolgen. Daher gibt Satz 2 ihnen die Möglichkeit, der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses innerhalb von vier Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers zu widersprechen. Geben die Personen eine solche Erklärung ab, gilt die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als von Anfang an nicht erfolgt.

Gemäß Satz 3 kann jede Person, die von der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses betroffen ist, diese Erklärung für sich selbst abgeben. Das bedeutet, dass das Vertragsverhältnis unter Umständen nicht mit allen Personen, die mit dem verstorbenen Verbraucher einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, fortgesetzt wird.

Zu Absatz 2

Absatz 2 gilt für den Fall, dass der Unternehmer den von ihm überlassenen Wohnraum an einen Dritten veräußert. Es geht somit um die Übertragung des Wohnungseigentums. Der Erwerber soll in die Rechte und Pflichten, die sich aus dem Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher im Hinblick auf die Wohnraumüberlassung ergeben, eintreten. Damit ist gewährleistet, dass der Verbraucher durch Verkauf des Wohneigentums nicht schutzlos gestellt ist. Die Rechte und Pflichten des Erwerbers richten sich nach den §§ 566 bis 567b BGB, die hier entsprechende Anwendung finden. Der Erwerber tritt gegenüber dem Verbraucher damit an die Stelle des Unternehmers.

Zu § 6 (Schriftform und Vertragsinhalt)

In § 6 werden die Schriftform des Vertrags und die Rechtsfolgen für 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 Menschen oder Menschen mit Behinderung 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, auch wenn dieses Gesetz sie durch andere Vorschriften zuließe. Da § 16 bereits allgemein die Unwirksamkeit für zum Nachteil des Verbrauchers abweichende Vorschriften anordnet, hat Satz 1 nur dann einen eigenen Regelungsgehalt, wenn sich die Rechtsfolge der Unwirksamkeit auf diejenigen Vereinbarungen zu Lasten des Verbrauchers bezieht, die das Gesetz ausnahmsweise zulässt.

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.

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 hohem Zeitdruck erfolgen kann. In diesen Fällen kommt es häufig nicht sofort zum Abschluss eines schriftlichen Vertrags. 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 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 Vertrags bzw. dessen rechtzeitige Nachholung die für ihn nachteiligen Rechtsfolgen abzuwenden.

§ 6 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend auch für den Fall, dass der Unternehmer seine vorvertraglichen Informationspflichten nach § 3 nicht erfüllt hat. Das ergibt sich aus § 3 Absatz 4.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die wesentlichen Inhalte des Vertrags, 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. Die Entgelte müssen getrennt nach den Bestandteilen ‚Überlassung des Wohnraums‘ und ‚Pflege- oder Betreuungsleistungen‘ ausgewiesen werden. Werden daneben die Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen oder einzelne weitere Leistungen vereinbart, sind diese ebenfalls getrennt aufzuführen. Neben den einzelnen Entgelten ist auch das Gesamtentgelt anzugeben.

Gemäß Nummer 3 muss der Vertrag die vorvertraglichen Informationen im Sinne des § 3 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 § 3). 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.

Zu § 7 (Leistungspflichten)

§ 7 regelt die Vertragspflichten von Unternehmer und Verbraucher.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 muss der Unternehmer dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand erhalten sowie Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse erbringen. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass die Pflege- oder 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 medizinisch-pflegerischer 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 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

Nach Absatz 3 muss der Unternehmer das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für die Verbraucher nach einheitlichen Grundsätzen bemessen. Abzustellen ist auf den Kreis der Verbraucher, die in einer Wohnform mit gleichem Leistungskonzept leben. Auch eine Differenzierung nach Kostenträgern ist nach Satz 1 unzulässig. Die Entgelthöhe selbst wird durch Absatz 3 nicht geregelt. Eine unzulässige Differenzierung führt jedoch beispielsweise dazu, dass ein Erhöhungsverlangen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 vom Unternehmer auf dieser Grundlage nicht begründet werden kann.

Satz 2 und 3 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 auf seinen Entgeltanspruch 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 des Umfangs und der 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 Betreuungsbedarfs)

§ 8 regelt den Fall, dass sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf des Verbrauchers verändert. Der Unternehmer muss hiernach grundsätzlich eine entsprechende Anpassung der 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 Betreuungsbedarfs eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten. Die Vorschrift erfasst sowohl die Erhöhung als auch die Verringerung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs. Das Angebot des Unternehmers muss sich grundsätzlich auf die vollständige Anpassung an den geänderten Pflege- oder 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 die Leistungspflicht des Unternehmers sowie 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 Vertrags 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 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 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, inwieweit der Unternehmer eine Anpassung der 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 § 15 Absatz 1 unwirksam.

Der Ausschluss dieser Pflicht ist allerdings nur bei Vertragsschluss möglich; eine nachträgliche Vereinbarung ist unwirksam. Abzustellen ist hier auf den erstmaligen Vertragsschluss und nicht auf einen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Abschluss eines Änderungsvertrags. Denn nur so kann der Verbraucher vor Einzug so umfassend informiert werden, 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 berechnigte 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 über die stationäre Pflegeeinrichtung hinaus zu ermöglichen.

Des Weiteren kann ein berechtigtes Interesse des Unternehmers an einer Beschränkung oder an einem Ausschluss der Angebotspflicht vorliegen, wenn die spezifischen fachlichen Anforderungen an das Personal oder die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten des überlassenen Wohnraums die Grenzen für die Erbringung einer fachgerechten Pflege- oder Betreuungsleistung vorgeben.

Die Regelung wird im Sinne des Verbraucherschutzes durch eine vorvertragliche Informationspflicht des Unternehmers nach § 3 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 § 3 Absatz 3 Nummer 2 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 berechnigt sein können, die dem besonderen Gedanken des Rechts auf Teilhabe behinderter Menschen gerecht werden. Ein berechtigtes Interesse des Unternehmers, die Angebotspflicht bei einem Menschen mit Behinderung auszuschließen, kann daher nur in Ausnahmefällen begründet werden.

Als Beispiel hierfür kann wiederum die Verfolgung eines Leistungskonzepts dienen, das auf die Betreuung von Menschen mit Behinderung 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 von Menschen mit Behinderung 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 unmöglich sein. Die Einrichtungen der Eingliederungshilfe sollen sich auf die Betreuung von Personen eines bestimmten Alters oder mit bestimmten Behinderungen vertraglich 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 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 in § 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.

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. Nur wenn diese Voraussetzungen vorliegen, hat der Unternehmer einen Anspruch auf die für die Wirksamkeit der Erhöhung erforderliche Zustimmung des Verbrauchers.

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 und 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 Heimvertrags 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)

Mit § 10 wird § 5 Absatz 11 Heimgesetz weiterentwickelt.

Zu Absatz 1

Durch Absatz 1 wird ein Minderungsrecht für den Verbraucher bei Nichtleistung oder Teilleistung sowie bei Schlechtleistung des Unternehmers begründet. Im Einzelfall kann der Verbraucher bis zur vollständigen Höhe des vereinbarten Gesamtentgelts die Befreiung von seiner Zahlungspflicht verlangen. Der Kürzungsanspruch besteht unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche. Das bedeutet, dass der Verbraucher neben dem Minderungsanspruch auch Schadensersatzansprüche nach allgemeinem Recht geltend machen kann. Der Minderungsanspruch unterliegt einer sechsmonatigen Ausschlussfrist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt dem Verbraucher eine Anzeigepflicht auf für den Fall, dass sich im Laufe des Vertragsverhältnisses an dem Wohnraum ein Mangel zeigt oder eine Maßnahme zum Schutz des Wohnraums gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Der Verbraucher muss dem Unternehmer dies unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 BGB), anzeigen.

Die Regelung entspricht inhaltlich § 536c Absatz 1 Satz 1 BGB. Die Anzeigepflicht ist eine Folge der Obhutspflicht, die sich als vertragliche Nebenpflicht des Verbrauchers aus der Vereinbarung über die Wohnraumüberlassung ergibt.

Zu Absatz 3

Mit Absatz 3 wird die Anzeigepflicht aus Absatz 2 mit dem Kürzungsrecht des Verbrauchers gemäß Absatz 1 in Verbindung gebracht. Hat der Verbraucher die nach Absatz 2 erforderliche Anzeige unterlassen und konnte der Unternehmer deswegen nicht Abhilfe schaffen, ist der Verbraucher nicht berechtigt, sein Kürzungsrecht nach Absatz 1 geltend zu machen.

Der Verbraucher muss die Anzeige schuldhaft unterlassen haben. Der Maßstab für das Verschulden ergibt sich aus §§ 276, 278 BGB.

Die Regelung, die an § 536c Absatz 2 BGB angelehnt ist, folgt dem Rechtsgedanken, dass der Unternehmer die Gelegenheit erhalten muss, den Mangel zu beseitigen, um das Kürzungsrecht des Verbrauchers nach Absatz 1 zukünftig abwenden zu können. Der Verbraucher soll den Mangel nicht zunächst in Kauf nehmen können, um zu einem späteren Zeitpunkt seine Gewährleistungsrechte darauf zu stützen. Das ist insbesondere deswegen von Bedeutung, weil Absatz 1 dem Verbraucher ein rückwirkendes Kürzungsrecht einräumt.

Zu Absatz 4

In Absatz 4 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 5

Nach Absatz 5 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 zum 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.

Die Sätze 3 und 4 gelten für die in § 1 Absatz 2 Nummer 1 und 2 geregelten Fälle verbundener Verträge. Satz 3 regelt, dass der Verbraucher im Wege der ordentlichen Kündigung nur alle Verträge einheitlich kündigen kann. Hierdurch wird der entsprechenden Anwendung des Gesetzes auf getrennte Verträge, die in § 1 Absatz 2 angeordnet wird, Rechnung getragen. Kündigt der Verbraucher nach Satz 3 alle Verträge einheitlich und sind an den Verträgen mehrere Unternehmer beteiligt, muss der Verbraucher die Kündigung gemäß Satz 4 gegenüber allen Unternehmern erklären. Die Regelung ist erforderlich, damit alle Unternehmer von der Kündigung Kenntnis erlangen.

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 kündigen; er geht auch finanziell überschaubare Risiken ein.

Satz 2 gilt für den Fall, dass dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrags 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 Vertrags 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.

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 Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.

Zu Absatz 4 und 5

Die Absätze 4 und 5 gelten für die Fälle des § 1 Absatz 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 Vertrags soll der Verbraucher nicht an die anderen Verträge gebunden bleiben müssen.

Kann der Verbraucher einen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen, ist er auch zur Kündigung der anderen Verträge berechtigt. In diesem Fall muss er die Kündigung für alle Verträge einheitlich und zu demselben Zeitpunkt erklären. Sind an den Verträgen mehrere Unternehmer beteiligt, muss er die Kündigung zudem gegenüber allen Unternehmern erklären.

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 zu demselben 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 Vertrags anführen.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 1 ist Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes, dass die Fortsetzung des Vertrags 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 Vertrags 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 aufgegebenen 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 Betreuungsleistung nicht erbringen kann, hierzu aber auch nicht verpflichtet ist. Die Verpflichtung zur vollständigen Anpassung an den geänderten Pflege- oder 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 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 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 Vertrags 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 Vertrags 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 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

Satz 1 regelt besondere Voraussetzungen für eine Kündigung des Unternehmers nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 4. Hiernach muss der Unternehmer den Verbraucher zuvor auf die beabsichtigte Kündigung hinweisen und ihm erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt haben. Damit soll der Verbraucher vor Ausspruch der Kündigung durch den Unternehmer eine nochmalige Gelegenheit zur Zahlung erhalten. Der Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung soll dem Verbraucher dabei gleichzeitig die Konsequenzen seines Zahlungsverzugs verdeutlichen.

Der in Satz 2 und 3 geregelte Ausschluss der Kündigung 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 zum 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 § 1 Absatz 2, in denen also mehrere Verträge vorliegen. Satz 1 legt zunächst fest, dass in diesen Fällen die Absätze 1 bis 4 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden sind. Darüber hinaus ergibt sich aus der Vorschrift für den 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 in den Fällen des § 2 Absatz 2 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 Vertrags 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.

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

§ 13 begründet Leistungspflichten des Unternehmers, die nach Kündigung des Vertrags 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. Kommt der Unternehmer seinen Leistungspflichten aus § 13 nicht nach, werden die Rechtsfolgen des allgemeinen Rechts ausgelöst. In Betracht kommen Schadensersatzansprüche nach §§ 280 ff. BGB.

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 nach Satz 1 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 Betreuungsleistungen 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.

§ 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.

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 Vertrags für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde (§ 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1) oder weil in den Fällen des § 1 Absatz 2 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 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.

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 Betreuungsleistungen dazustehen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt sicher, dass die Absätze 1 bis 3 auch für die Fälle des § 1 Absatz 2 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 § 1 Absatz 2 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 § 1 Absatz 2 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 Vertrags 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 (Sicherheitsleistungen)

§ 14 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 (§ 1 Absatz 2).

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 kann der Unternehmer von dem Verbraucher für die Erfüllung dessen 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 Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich des Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers 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 § 1 Absatz 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 § 1

Absatz 2 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

Gemäß Absatz 3 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 klar gestellt, 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 Absatz 4

Absatz 4 gilt für Verbraucher, die Leistungen nach den §§ 42 und 43 SGB XI in Anspruch nehmen, und für Verbraucher, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird. Der Unternehmer darf in diesen Fällen keine Sicherheiten von dem Verbraucher verlangen. Satz 2 legt fest, dass bei Verbrauchern, die häusliche Pflegehilfe im Sinne des § 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XI in Anspruch nehmen, nur Sicherheitsleistungen für die Erfüllung der die Überlassung des Wohnraums betreffenden Pflichten des Verbrauchers vereinbart werden dürfen.

Zu § 15 (Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen)

§ 15 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.

Die durch die Nichtigkeit der jeweiligen Vertragsklausel entstehende Regelungslücke im Vertrag ist durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Damit kommt es wesentlich auf den hypothetischen Willen der Vertragsparteien an. Es ist darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie von der Unwirksamkeit der von ihnen getroffenen Regelung gewusst hätten.

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.

Zu § 16 (Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen)

Nach dieser Regelung sind Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien, die von den Vorschriften des Gesetzes zum Nachteil des Verbrauchers abweichen, unwirksam. Im Übrigen sind abweichende Vereinbarungen zulässig, soweit sie den Verbraucher nicht benachteiligen.

Zu § 17 (Übergangsvorschrift)

§ 17 regelt die Anwendung des Gesetzes auf Verträge, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind.

Die Vorschrift unterscheidet in Bezug auf Verträge, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden sind, zwischen Verträgen, die Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 Heimgesetz sind, und übrigen Verträgen.

Gemäß Absatz 1 ist die Neuregelung für Heimverträge erst ab dem 1. April 2010 anwendbar. Bis zum 31. März 2010 bleiben die §§ 5 bis 9 und § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes, die nach Artikel 3 zum 31. August 2009 außer Kraft treten, in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anwendbar. Damit wird eine Frist zur Umstellung der Verträge eingeräumt. Die Vertragsparteien erhalten genügend Zeit, um sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Nach Satz 3 muss der Unternehmer den Verbraucher in entsprechender Anwendung des § 3 vor der schriftlichen Anpassung des Vertrags informieren.

Auf die übrigen vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossenen Verträge findet das Gesetz gemäß Absatz 2 keine Anwendung.

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 3 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 3 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 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 Zwölften Buches Sozialgesetzbuch)

Absatz 2 enthält Änderungen des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

Zu Nummer 1 (§ 76)

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung 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 in-

nerhalb 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 2 (§ 78)

Nummer 2 stellt eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Föderalismusreform dar. Da die Zuständigkeit für das Heimrecht im Bereich der öffentlichen Fürsorge auf die Länder übergegangen ist, fallen auch die in § 78 Satz 2 beschriebenen Tatbestände in den Zuständigkeitsbereich der Länder. Mit der Änderung sollen die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen erfasst werden.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Artikel 3 regelt neben dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum 1. September 2009 auch das Außerkrafttreten der durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz ersetzten §§ 5 bis 9 und § 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 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 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 Heimgesetz treten zum 31. August 2009 außer Kraft.