

Wohn- und Betreuungs- vertragsgesetz (WBVG)

Gesetzestext mit Begründung und
Praxisleitfaden mit Musterverträgen

2. Auflage

Sven Höfer

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG)

Gesetzestext mit Begründung und Praxisleitfaden mit Musterverträgen

Sven Höfer

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
(WBVG)

Gesetzestext mit Begründung und Praxisleitfaden
mit Musterverträgen

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

2., überarbeitete und ergänzte Auflage

Alle Rechte vorbehalten

© 2010 Lambertus-Verlag, Freiburg im Breisgau

www.lambertus.de

Umschlaggestaltung: Nathalie Kupfermann, Bollschweil

Satz: Phillipp Zürcher, Freiburg

Herstellung: Franz X. Stückle, Druck und Verlag Ettenheim

ISBN 978-3-7841-1982-3

eISBN 978-3-7841-2357-8

INHALT

VORWORT	7
I. ÜBERBLICK ÜBER DIE WESENTLICHEN REGELUNGEN DES WOHN- UND BETREUUNGSVERTRAGSGESETZES (WBVG)	8
1. Einleitung.....	8
2. Anwendungsbereich.....	9
2.1. Die Anwendung auslösende Vertragskonstellationen	10
2.2. Verbraucher.....	12
2.3. Unternehmer.....	12
2.4. Ausnahmen vom Anwendungsbereich (§ 2 WBVG)	12
2.5. Entsprechende Anwendung des WBVG (§ 1 Abs. 2 WBVG)	13
3. Vorvertragliche Informationspflichten (§ 3 WBVG)	16
4. Vertrag	18
4.1. Vertragsschluss und Vertragsdauer (§§ 4, 6 Absätze 1 und 2 WBVG) ..	18
4.2. Vertragsinhalt und Leistungspflichten (§§ 6 Absatz 3 und 7 WBVG) ...	20
4.3. Wechsel der Vertragsparteien (§ 5 WBVG).....	21
4.4. Vertragsanpassung bei Änderung des Bedarfes (§ 8 WBVG)	22
4.5. Vertragsanpassung bei Entgelterhöhung (§ 9 WBVG)	23
4.6. Kündigung des Vertrages durch den Verbraucher (§§ 11, 13 WBVG).....	25
4.7. Kündigung des Vertrages durch den Unternehmer (§§ 12, 13 WBVG)..	28
4.8. Sicherheitsleistung (§ 14 WBVG).....	29
4.9. Abweichende Vereinbarungen (§ 16 WBVG)	30
5. Verhältnis zu den Vorschriften des SGB XI (§ 15 WBVG).....	30
6. Inkrafttreten, Anpassung bestehender Verträge (§ 17 WBVG).....	30
II. GESETZESTEXT WBVG.....	32
§ 1 Anwendungsbereich	32
§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich.....	33
§ 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss.....	33
§ 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer.....	34
§ 5 Wechsel der Vertragsparteien	35
§ 6 Schriftform und Vertragsinhalt	35
§ 7 Leistungspflichten	36
§ 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs.....	37
§ 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage	38
§ 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung.....	38

§ 11 Kündigung durch den Verbraucher.....	39
§ 12 Kündigung durch den Unternehmer.....	40
§ 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten.....	41
§ 14 Sicherheitsleistungen.....	42
§ 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen.....	43
§ 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen.....	43
§ 17 Übergangsvorschrift.....	43
III. GESETZESTEXT WBVG MIT BEGRÜNDUNG.....	45
§ 1 Anwendungsbereich.....	45
§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich.....	51
§ 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss.....	52
§ 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer.....	57
§ 5 Wechsel der Vertragsparteien.....	61
§ 6 Schriftform und Vertragsinhalt.....	63
§ 7 Leistungspflichten.....	66
§ 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs.....	70
§ 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage.....	75
§ 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung.....	80
§ 11 Kündigung durch den Verbraucher.....	82
§ 12 Kündigung durch den Unternehmer.....	85
§ 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten.....	91
§ 14 Sicherheitsleistungen.....	94
§ 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen.....	96
§ 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen.....	97
§ 17 Übergangsvorschrift.....	98
IV. MUSTERVERTRAG - ALTENHILFE.....	99
V. MUSTERVERTRAG - BEHINDERTENHILFE.....	118
VI. ANHANG.....	140
1. Auszug aus dem alten Heimgesetz.....	140
2. Stellungnahme der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. (BAGFW).....	149

VORWORT

Ab dem 1. Oktober 2009 findet das neue Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) Anwendung. Es ersetzt die vertragsrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes. Neben den klassischen Heimverträgen gilt es für sämtliche Vertragskonstellationen, bei denen die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden wird. Erfasst werden damit nicht nur die herkömmlichen Formen stationärer Pflege und Betreuung, sondern auch neue ambulant betreute Wohnformen. Im Vergleich zum Heimgesetz ist der Anwendungsbereich daher deutlich erweitert.

Der vorliegende Band soll dem Rechtsanwender helfen, sich möglichst schnell ist die neuen Regelungen einzuarbeiten und diese rechtssicher anzuwenden. Zu diesem Zweck ist dem Gesetzestext eine praxisorientierte Übersicht über die wesentlichen Regelungen vorangestellt. Nach dem Gesetzestext findet sich die Gesetzesbegründung, zugeordnet dem jeweiligen Absatz einer Vorschrift. Die Gesetzesbegründung erläutert die einzelnen Regelungen detailliert und gibt für die Auslegung der Normen die Intention des Gesetzgebers wieder. An einem in der Praxis gängigen Musterheimvertrag für den Bereich der stationären Altenhilfe wird sodann der durch das WBVG entstehende Anpassungsbedarf demonstriert. Den Abschluss bildet ein Anhang mit den vertragrechtlichen Vorschriften des „alten“ (Bundes-)Heimgesetzes zum Vergleich mit der Neuregelung und die Stellungnahme der BAGFW zum Gesetzentwurf, die wichtige Hinweise auf die Problempunkte im Gesetzgebungsverfahren gibt.

Die Erstellung eines solchen Bandes ist eine Gemeinschaftsaufgabe. An dieser Stelle möchte ich Herrn Justitiar Friedrich Schmid vom Diözesan Caritasverband Freiburg sehr herzlich danken. Er hat nicht nur den Musterheimvertrag zur Verfügung gestellt, sondern sich auch an der Erstellung der Anpassungshinweise maßgeblich beteiligt. Besonderer Dank gilt auch den Fachverbänden Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie e.V. (CBP) und Verband katholischer Altenhilfe in Deutschland e.V. (VKAD), auf deren Anregung das Buch entstanden ist, sowie Herrn Christoph Gehrman, Deutscher Caritasverband e.V. (DCV), der den Mustervertrag für die Behindertenhilfe auf der Grundlage eines Vertrags des Sozialwerk St. Georg erarbeitet und mit Hinweisen versehen hat.

Freiburg, im Mai 2010

Sven Höfer

I. ÜBERBLICK ÜBER DIE WESENTLICHEN REGELUNGEN DES WOHN- UND BETREUUNGSVERTRAGSGESETZES (WBVG)

1. EINLEITUNG

Durch die am 1. September 2006 in Kraft getretene Föderalismusreform hat sich die Gesetzgebungskompetenz für das Heimrecht geändert. Danach sind für die **ordnungsrechtlichen Vorschriften** des bisherigen Heimgesetzes (Anforderungen an Betrieb und Ausstattung von Heimen, Heimaufsicht etc.) nunmehr die einzelnen **Bundesländer** zuständig.

Der **Bund** hat weiterhin die Gesetzgebungszuständigkeit für die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften, d.h. für die **Regelungen über die vertraglichen Beziehungen zwischen den Bewohnern und den Trägern** der Einrichtungen und Dienste.

Im Heimgesetz war dieser Bereich in den §§ 5 bis 9 und 14 geregelt. Mit dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) nimmt der Bund nun seine Gesetzgebungskompetenz wahr und ersetzt die §§ 5 bis 9 und 14 des Heimgesetzes.¹ Die übrigen Vorschriften des Heimgesetzes gelten nach Artikel 125a Absatz 1 GG als Bundesrecht fort, bis sie durch Landesrecht abgelöst werden. In einigen Ländern sind entsprechende Regelungen bereits in Kraft getreten.

Hinweis:

Entsprechend der Gesetzgebungskompetenz des Bundes gehen die vertragsrechtlichen Regelungen des WBVG kollidierenden landesrechtlichen Regelungen zum Heimvertragsrecht vor (z.B. Landesheimgesetz Baden-Württemberg).

Das WBVG orientiert sich an den vertragsrechtlichen Regelungen des Heimgesetzes. Von daher wird durch das Gesetz kein vollständig neues Recht geschaffen, viele Regelungen sind im Grundsatz bekannt. Das

¹ Zum Vergleich sind die Normen im Anhang abgedruckt.

WBVG verwendet aber eine neue Terminologie. Anstatt von Träger und Bewohner zu sprechen, verwendet es die Begriffe **Unternehmer und Verbraucher entsprechend den §§ 13, 14 des Bürgerlichen Gesetzbuches**. Darüber hinaus modifiziert das WBVG die bisherigen Bestimmungen auf der Grundlage eines anderen Anknüpfungspunktes. Während das Heimgesetz an die Wohnform Heim anknüpft, ist das WBVG in seinem Anwendungsbereich deutlich weiter. Es soll allgemein ältere sowie pflegebedürftige oder behinderte volljährige Menschen (Verbraucher) beim Abschluss von Verträgen mit Unternehmern schützen. Erfasst werden daher alle 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. Bei diesen Verträgen besteht nach Auffassung des Gesetzgebers ein besonderer Schutzbedarf auf Seiten der Verbraucher, weil diese durch die Koppelung der Wohnraumüberlassung mit den Pflege- oder Betreuungsleistungen in doppelter Weise vom Unternehmer abhängig seien. Diese gesteigerte Abhängigkeit werde darüber hinaus nochmals dadurch verstärkt, dass es sich bei den Verträgen in der Regel um langfristige Entscheidungen zum Lebensmittelpunkt handele. Die angebotenen Leistungen und vertraglichen Regelungen seien zudem vielfach so komplex, dass die Verbraucher aufgrund fehlenden Wissens und Erfahrung gegenüber dem Unternehmer nicht als gleichberechtigte Verhandlungs- und Vertragspartner auftreten könnten. Vor diesem Hintergrund soll das WBVG die Verbraucher schützen und sämtliche Vertragskonstellationen erfassen, bei denen dieser Schutzbedarf besteht. Im Gegensatz zum Heimgesetz ist der Anwendungsbereich daher nicht auf die herkömmlichen Formen stationärer Pflege und Betreuung beschränkt, sondern auch ambulant betreute Wohnformen werden erfasst.

Im Folgenden wird ein Überblick über die wesentlichen Regelungen des WBVG gegeben. Eine detailliertere Erläuterung ist der im Anschluss an den Gesetzestext abgedruckten Gesetzesbegründung zu entnehmen.

2. ANWENDUNGSBEREICH

Der Anwendungsbereich des WBVG wird durch die §§ 1 und 2 bestimmt. Danach müssen folgende Punkte erfüllt sein, damit das Gesetz zur Anwendung kommt:

1. Es muss ein Vertrag geschlossen werden, bei dem zwei Leistungsbe-
reiche miteinander verbunden werden:
 - (1) die Überlassung von Wohnraum

- (2) die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen.
2. Der eine Vertragspartner muss Verbraucher sein.
3. Der andere Vertragspartner muss Unternehmer sein.
4. Der Vertrag darf nicht explizit vom Anwendungsbereich ausgenommen sein (§ 2 WBVG)

2.1. DIE ANWENDUNG AUSLÖSENDE VERTRAGSKONSTELLATIONEN

Das WBVG knüpft nicht mehr an eine bestimmte Wohn- oder Einrichtungsform an. Das Gesetz kommt vielmehr dann zur Anwendung, wenn eine den **besonderen Schutzbedarf** auslösende Vertragskonstellation vorliegt. Eine solche ist gegeben, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum mit einem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen gekoppelt wird. Der besondere Schutzbedarf resultiert dabei aus der **doppelten Abhängigkeit des Verbrauchers** vom Unternehmer.

Beispiel:

Die siebzigjährige V (Pflegestufe I) möchte in eine Wohngruppe einziehen. Vermieterin des Wohnraums ist der Träger T. In dem zwischen V und T zu schließenden Vertrag soll neben der Miete des Zimmers vereinbart werden, dass die Pflegeleistungen von der zu T gehörenden Sozialstation erbracht werden.

Das WBVG findet Anwendung, da hier die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflegeleistungen verbunden wird.

Nicht jede Pflege- oder Betreuungsleistung fällt in den Anwendungsbereich des WBVG. Es muss sich um Leistungen handeln, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfes dienen. Darüber hinaus sind nach Satz 3 des Absatzes 1 **allgemeine Unterstützungsleistungen vom Anwendungsbereich des WBVG ausgenommen**. Das Gesetz selbst enthält eine beispielhafte und damit **nicht abschließende Aufzählung** allgemeiner Unterstützungsleistungen. Unter diesen Begriff fallen danach die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder auch Notrufdienste. Ziel der Herausnahme der allgemeinen Unterstützungsleistungen ist, das **sogenannte Service-Wohnen** nicht unter den Anwendungsbereich des WBVG fallen zu lassen. Wird im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum ein Notrufdienst oder ein

Fahr- und Begleitedienst angeboten, so gilt für den bzw. die Verträge das WBVG nicht.

Beispiel:

V schließt mit dem Träger T einen Vertrag über eine betreute Seniorenwohnung. In diesem werden zusätzlich die Erbringung allgemeiner Beratungsleistungen (z.B. über sozialrechtliche Ansprüche) und die Vermittlung von Pflegeleistungen, hauswirtschaftlichen Diensten und Notrufdiensten geregelt.

Auf diese Vertragskonstellation findet das WBVG keine Anwendung, weil mit der Wohnraumüberlassung lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen verbunden werden.

Anders wäre der Fall, wenn T in dem Vertrag mit V zusichert, im Bedarfsfall Pflegeleistungen zu erbringen.

Hinweis:

Die Angebote des „**Betreuten Wohnens**“ sind nicht generell vom Anwendungsbereich des WBVG ausgenommen. Hier ist jeweils zu prüfen, ob die mit der Überlassung von Wohnraum verbundenen Pflege- oder Betreuungsleistungen über den Bereich der allgemeinen Unterstützungsleistungen hinausgehen.

Wird die Überlassung von Wohnraum mit einer Pflege- oder Betreuungsleistung verbunden, die über eine allgemeine Unterstützungsleistung hinausgeht, so fallen auch alle weiteren allgemeinen Unterstützungsleistungen in den Anwendungsbereich des WBVG.

Für die Anwendbarkeit des WBVG ist es unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen sofort erbracht oder nur vorgehalten werden (§ 1 Abs. 1 Satz 2 WBVG). Erfasst werden damit auch Vertragskonstellationen, bei denen zwar nicht im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aber im Falle eines späteren Bedarfes Pflege- und Betreuungsleistungen zu erbringen sind.

Beispiel:

Der rüstige V will in die Seniorenwohnanlage des Trägers T umziehen. Zum Zeitpunkt des Umzuges benötigt V weder Pflege- noch Betreuungsleistungen. In dem Vertrag zwischen V und T soll allerdings vereinbart werden, dass T dem V Pflege- und Betreuungsleistungen erbringt, wenn diese notwendig werden.

Auf diesen Vertrag findet das WBVG Anwendung. Zwar werden zum Zeitpunkt des Einzuges des V noch keine Pflege- und Betreuungsleistungen erbracht. Der V hat sich aber zu Abnahme solcher Leistungen im Bedarfsfall verpflichtet und ist daher in gleicher Weise schutzwürdig.

2.2. VERBRAUCHER

Einer der Vertragspartner muss ein volljähriger Verbraucher sein. Nach § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Der zukünftige Bewohner muss somit als Privatperson handeln. Das Erfordernis der Volljährigkeit soll Angebote der Kinder- und Jugendhilfe vom Anwendungsbereich des WBVG ausschließen.

2.3. UNTERNEHMER

Der andere Vertragspartner muss Unternehmer sein. Nach § 14 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind Unternehmer natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Erfasst werden damit alle Anbieter, welche die besagten Leistungen am Markt gegen Entgelt anbieten.

Hinweis:

Auf die Gewinnerzielungsabsicht kommt es nicht an. Auch gemeinnützige Organisationen oder Vereine können daher Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sein.

2.4. AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH (§ 2 WBVG)

§ 2 WBVG enthält eine abschließende Aufzählung von Verträgen, auf die das WBVG keine Anwendung findet. Hierzu zählen beispielsweise Verträge über Leistungen von Krankenhäusern. Nicht in diesen Katalog aufgenommen wurden die Tages- und Nachtpflege sowie die Kurzzeitpflege, so dass das WBVG hier grundsätzlich zur Anwendung kommt.

Hinweis:

Zwar ist fraglich, ob es bei der Tages- und Nachtpflege sowie der Kurz-

zeitpflege zu einer Überlassung von Wohnraum kommt. Die Anwendbarkeit des WBG ergibt sich aber aus § 119 SGB XI. Danach findet das WBG auf Verträge zwischen dem Träger einer stationären Pflegeeinrichtung und dem pflegebedürftigen Bewohner, die nicht in den Anwendungsbereich des WBG fallen, entsprechende Anwendung.

2.5. ENTSPRECHENDE ANWENDUNG DES WBG (§ 1 ABS. 2 WBG)

Das WBG findet Anwendung auf Verträge, bei denen die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden wird. Die für die Anwendbarkeit notwendige Verknüpfung von Wohnraumüberlassung auf der einen Seite und der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen auf der anderen Seite könnte leicht umgangen werden, z.B. durch

- die formale Aufspaltung in zwei rechtlich selbständige Verträge oder
- die Aufteilung der Verträge auf verschiedene Unternehmer.

Eine solche **Umgehung** versucht § 1 Abs. 2 WBG zu verhindern, in dem er das WBG in diesen Fallkonstellationen für entsprechend anwendbar erklärt.

2.5.1. Rechtliche Verknüpfung getrennter Verträge

Sollte die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen in **getrennten Verträgen** geregelt sein, so findet das WBG Anwendung, wenn die beiden Verträge rechtlich miteinander verknüpft sind. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Verbraucher den Vertrag über die Überlassung des Wohnraums nicht ohne den Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abschließen kann. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen für den Verbraucher **nicht gesondert kündbar** ist.

Beispiel:

Der Träger T betreibt eine Wohnanlage für behinderte Menschen. In diesem Zusammenhang hält er auch einen Pflegedienst vor, welcher Pflege- und Betreuungsleistungen erbringt.

Die Bewohner der Anlage schließen mit T einen Vertrag über die Überlassung des Wohnraums. Darüber hinaus wird in einem getrennten Vertrag die Inanspruchnahme der Pflege- bzw. Betreuungsleistungen gere-

gelt. Es wird vereinbart, dass der Vertrag über die Erbringung der Pflege- bzw. Betreuungsleistungen nur zusammen mit dem Mietvertrag gekündigt werden kann.

In dieser Fallkonstellation findet das WBVG Anwendung, weil die Verträge rechtlich miteinander verknüpft sind. Die Bewohner sind aufgrund der doppelten Abhängigkeit von T besonders schutzwürdig.

Anders wäre es, wenn der Bewohner den Vertrag über die Erbringung der Pflege- und Betreuungsleistungen gesondert kündigen und einen anderen Anbieter in Anspruch nehmen könnte.

2.5.2. Tatsächliche Abhängigkeit der getrennten Verträge

Das WBVG findet auch dann Anwendung, wenn der Unternehmer den Vertrag über die Überlassung von Wohnraum zwar nicht rechtlich aber tatsächlich von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig macht.

Beispiel:

Der Träger T betreibt eine Seniorenwohnanlage und eine Sozialstation. In dem Gespräch mit dem Interessenten V legt der Vertreter des T diesem zwei getrennte Verträge vor. Es handelt sich um einen Mietvertrag über ein Zimmer in der Wohnanlage und um einen Pflegevertrag mit der Sozialstation. Der Vertreter erklärt dem V, dass er den Mietvertrag erst abschließen wenn dieser den Pflegevertrag unterschrieben habe.

2.5.3. Rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit verschiedener Unternehmer

Die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen können nicht nur in getrennten Verträgen geregelt sein, die Verträge können darüber hinaus auch mit **unterschiedlichen Unternehmern** abgeschlossen werden. So kann der Wohnraum vom Unternehmer A gemietet und die Pflegeleistung von Unternehmer B bezogen werden. Das WBVG findet in diesem Fall grundsätzlich keine Anwendung, weil keine doppelte Abhängigkeit von einem Unternehmer besteht und damit keine besondere Schutzbedürftigkeit des Verbrauchers gegeben ist. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die beiden Unternehmer nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind (§ 1 Abs. 2 Satz 2 WBVG).

Eine rechtliche Verbindung zwischen den Unternehmern besteht dann, wenn die Unternehmer untereinander Verträge schließen, die einen Bezug zum Anwendungsbereich des WBG haben. Dies können beispielsweise **Kooperationsvereinbarungen** hinsichtlich der Überlassung von Wohnraum und der Erbringung von Pflege- und Betreuungsleistungen sein.

Beispiel:

Der Träger T betreibt eine Seniorenwohnanlage. Der Träger D betreibt einen Pflegedienst. T und D vereinbaren, dass die Bewohner der Seniorenwohnanlage nur den Pflegedienst von D in Anspruch nehmen können. In den Verträgen mit den Bewohnern wird dies so umgesetzt, dass der Abschluss eines Mietvertrages von dem Abschluss eines Pflegevertrages mit D abhängig ist.

Das WBG findet Anwendung. Es handelt sich bei dem Mietvertrag und dem Pflegevertrag um rechtlich selbständige Verträge die zudem mit unterschiedlichen Unternehmen abgeschlossen werden. Die Verträge sind aber voneinander abhängig und die Unternehmen sind rechtlich miteinander verbunden. Es besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Verbrauchers, weil dieser durch den Abschluss des Mietvertrages automatisch an einen bestimmten Unternehmer gebunden wird.

Wirtschaftlich sind die Unternehmen miteinander verbunden, wenn es sich zwar um rechtlich selbständige Unternehmen handelt, diese aber **gesellschaftsrechtlich miteinander verflochten** sind. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn die Unternehmen derselben Gesellschaft gehören.

Beispiel:

Der Träger T hat die Gesellschaften M-GmbH und P-GmbH gegründet. T ist jeweils alleiniger Gesellschafter. Die M-GmbH betreibt eine Seniorenwohnanlage. Die P-GmbH betreibt einen Pflegedienst. Die Bewohner der Seniorenwohnanlage schließen mit der M-GmbH einen Mietvertrag über den Wohnraum. Zusätzlich schließen sie mit der P GmbH einen Pflegevertrag, der nur gemeinsam mit dem Mietvertrag gekündigt werden kann.

Das WBG findet trotz der Aufteilung der Verträge auf verschiedene Unternehmen Anwendung, weil die Unternehmen wirtschaftlich miteinander verbunden sind. T kann durch die von ihm gewählte gesellschaftsrechtliche Gestaltung die Anwendbarkeit des WBG nicht umgehen.

Hinweis:

Die **Beweislast** dafür, dass keine rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit besteht, **liegt beim Unternehmer!** Dies bedeutet: Wird in getrennten Verträgen mit verschiedenen Unternehmern die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen rechtlich oder tatsächlich gekoppelt (§ 1 Abs. 2 Satz 1 WBG), so wird vermutet, dass die Unternehmer rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind.

3. VORVERTRAGLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN (§ 3 WBG)

Kommt das WBG zur Anwendung, dann treffen den Unternehmer als eine wesentliche Konsequenz umfangreiche **Informationspflichten vor dem eigentlichen Vertragsschluss**. Der Unternehmer muss den Verbraucher in Textform und leicht verständlicher Sprache über sein allgemeines Leistungsangebot und die für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen informieren. Ziel der Informationspflicht ist es, den Verbraucher in die Lage zu versetzen, verschiedene Angebote miteinander vergleichen zu können.

Hinweis:

Der Rechtsbegriff Textform ist in § 126b BGB definiert. Dort heißt es:

§ 126b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.

Das Erfordernis „in leicht verständlicher Sprache“ ist nicht definiert. Auch die Gesetzesbegründung enthält hierzu keine Erläuterung. Im Zusammenhang mit ähnlichen Formulierungen im BGB wird gefordert, dass ein verwirrender Satzbau vermieden und der richtige Zusammenhang gewahrt wird. Fachausdrücke dürfen nur verwendet werden, wenn zu erwarten ist, dass sie vom Verbraucher verstanden werden.

Welche Informationen jeweils erforderlich sind, ist in § 3 Absatz 2 für das allgemeine Leistungsangebot und in § 3 Absatz 3 für die konkreten Leistungen näher beschrieben.

Da die Beschreibung des allgemeinen Leistungsangebotes nicht individuell auf den einzelnen Verbraucher zugeschnitten sein muss, kann diese **Information z.B. in Form eines Prospektes** erfolgen.

Hinweis:

Nach § 6 Absatz 3 WBG werden die vorvertraglichen Informationen Bestandteil des späteren Vertrages. **Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen sind gesondert kenntlich zu machen.**

Dies bedeutet, dass der Unternehmer immer prüfen muss, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem Inhalt der Verbraucher informiert wurde und ob sich in der Zwischenzeit Änderungen beispielsweise hinsichtlich Entgelt, Leistungskonzept oder bei den Ergebnissen der Qualitätsprüfung ergeben haben.

Ist der Unternehmer seiner vorvertraglichen Informationspflicht nicht nachgekommen, so kann der Verbraucher als **Rechtsfolge** den Vertrag **jederzeit fristlos kündigen**.

Wurde die Information im Interesse des Verbrauchers unterlassen, z.B. weil dieser unverzüglich in eine Pflegeeinrichtung aufgenommen werden will, muss der Unternehmer die **Information mit dem Vertragsschluss nachholen** (§ 3 Absatz 4 in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Satz 3 WBG). In diesem Fall kann der Verbraucher den Vertrag dann noch innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses bzw. nach Aushändigung der Vertragsurkunde fristlos kündigen (§ 11 Absatz 2 WBG).

Hinweis:

Kommt der Unternehmer seiner vorvertraglichen Informationspflicht nicht nach, dann gewährt das WBG dem Verbraucher ein **Sonderkündigungsrecht**. Dies muss aber nicht die einzige Konsequenz sein. Weitergehende **Schadensersatzansprüche** sind nicht ausgeschlossen. Trifft der Verbraucher mangels hinreichender, vorvertraglicher Informationen eine falsche Auswahlentscheidung zwischen verschiedenen Einrichtungen, dann kann er die ihm daraus entstehenden Kosten gegebenenfalls ersetzt verlangen.