






Einführung in das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)

Anwendungsbereich des WBVG

- Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern
- über Wohnraumüberlassung & Pflege- oder Betreuungsleistungen,
- die zusammengefasst sind, § 1 Abs. 1 oder
- getrennt, aber rechtlich oder tatsächlich verknüpft sind, § 1 Abs. 2
- Verträge der o.g. Art von verschiedenen Unternehmern, die rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind.

Anwendungsbereich des WBVG

Wohnformen nach dem HmbWBG:

- Servicewohnanlagen  (in § 1 Abs. 1 Satz 2 ausgenommen)
- Wohngemeinschaften  (i.d.R. bei trägergesteuerten WGs)
- Wohneinrichtungen  (Klassischer Anwendungsfall „Heime“)
- Gasteinrichtungen  (Keine Wohnraumüberlassung)
- Ambulante Dienste  (Keine Wohnraumüberlassung)

Vorvertragliche Informationspflichten

- Textform, leicht verständliche Sprache, § 3 Abs. 1
- Allgemein abstraktes Leistungsangebot, § 3 Abs. 2
(Ausstattung, Lage, Leistungen, Prüfergebnisse)
- Konkretes individuelles Leistungsangebot, § 3 Abs.3
(Wohnraum, Betreuungsleistungen, Verpflegung,
Leistungskonzept, Leistungsentgelte (und deren
Änderung), Ausschluss von Vertragsanpassungen

Verstoß:
Recht zur
fristlosen
Kündigung,
§ 3 Abs. 4

Vertragsschluss – Inhaltskontrolle nach WBG

- **Schriftform** (keine leicht verständliche Sprache), § 6 Abs. 1
Verstoß: Recht zur fristlosen Kündigung, § 6 Abs. 2
- **Vertragsdauer**
Grundsätzlich unbefristet. Befristung nur zulässig, wenn dies den Verbraucherinteressen entspricht (z.B. Probewohnen)
- **Leistungsbeschreibung**
 - Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang (z.B. Bezugnahme auf Hilfe- und Unterstützungsplan, Leistungsvereinb.), § 6 Abs. 3 Nr. 1
 - Vorvertraglichen Informationen müssen benannt (Datum) und Abweichungen kenntlich gemacht werden, § 6 Abs. 3 Nr. 3**Verstoß:** Vorvertragliche Versprechungen einfordern

Vertragsschluss – Inhaltskontrolle nach WBG

- **Entgeltangaben**

u.a. für Wohnraumüberlassung, Pflege- oder Betreuungsleistungen, Verpflegung, Investitionskosten, Gesamtleistung, § 6 Abs. 3 Nr. 2

Verstoß: Nicht angegebene Entgelte werden nicht geschuldet

- **Ausschluss der Vertragsanpassung bei Bedarfsänderung**

Gesonderte, schriftliche Vereinbarung bei erstmaligem Vertragsschluss mit Begründung (Konzept). Die Belange behinderter Menschen sind besonders zu berücksichtigen, § 8 Abs. 4.

Verstoß: Leistungen müssen geändertem Betreuungsbedarf angepasst werden

Vertragsschluss – Inhaltskontrolle nach WBVG

- **Pauschaler Anrechnungsbetrag bei Abwesenheit**

Bei Abwesenheit länger als 3 Tage muss Unternehmer sich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen, Entgelt verringert sich, § 7 Abs. 5

Verstoß: Unternehmer muss ersparte Aufwendungen im einzelnen erklären

- **Regelungen, die dem WBVG widersprechen**

Solche Regelungen sind unzulässig, § 16

Verstoß: Die Regelungen des WBVG sind zwingend

Vertragsschluss – Inhaltskontrolle nach BGB

(Bürgerliches Gesetzbuch)

- **Mietrecht (§§ 535 ff. BGB)**

Beispiele:

- Für Verschlechterungen der Mietsache aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs haftet der Mieter nicht, § 538 BGB
- Bei berechtigtem Interesse kann der Mieter die Zustimmung zur Untervermietung verlangen, § 553 Abs. 1 BGB
- Bei notwendigen behindertengerechte Umbauten oder Einrichtungen kann der Mieter die Zustimmung verlangen, § 554a BGB

Verstoß: Die o.g. Regelungen des BGB sind zwingend

Vertragsschluss – Inhaltskontrolle nach BGB

(Bürgerliches Gesetzbuch)

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB)**

Beispiele:

- Überraschende Klauseln, die so ungewöhnlich sind, dass damit nicht zu rechnen ist, sind unwirksam, § 305c Abs. 1 BGB
- Mehrdeutige Klauseln (Zweifel bei der Auslegung) gehen zu Lasten des Unternehmers, § 305c Abs. 2 BGB
- Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen (auch unklare und unverständliche Klauseln) sind unwirksam, § 307 Abs. 1 BGB

Verstoß: Die o.g. Regelungen des BGB sind zwingend

Vertragsdurchführung

- **Pflichten des Unternehmers**

- Überlassung und Erhaltung des Wohnraums in vertragsgemäßen Zustand, § 7 Abs. 1
- Pflege- und Betreuungsleistungen nach dem „allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse“, § 7 Abs. 1
- Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen

- **Pflichten des Verbrauchers**

- Zahlung des Entgelts, soweit dieses „angemessen“ ist, § 7 Abs. 2
- Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen

Vertragsänderung

- **Wechsel der Vertragsparteien**

- Personen, mit denen der Verbraucher einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, können nach dessen Tod mindestens 3 Monate in der Wohnung bleiben, § 5 Abs. 1

- **Vertragsanpassung bei Bedarfsänderung**

- Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf, muss Unternehmer eine Anpassung seiner Leistungen anbieten (Erhöhungsverlangen), soweit Verbraucher annimmt, ändert sich das Entgelt, § 8 Abs. 1

- Das Erhöhungsverlangen muss der Unternehmer mit Leistungs- und Entgeltgegenüberstellung und Begründung versehen, § 8 Abs. 2.

Verstoß: Erhöhtes Entgelt ist nicht geschuldet

Vertragsänderung

- **Vertragsanpassung bei Bedarfsänderung**

- Verweigert der Verbraucher die Vertragsanpassung, muss der Unternehmer ein 2. Erhöhungsverlangen mit Leistungs- und Entgeltgegenüberstellung, Begründung, Fristsetzung und Kündigungswarnung an den Verbraucher richten. Nach fruchtlosem Fristablauf kann er kündigen, § 12 Abs. 2

Verstoß: Erhöhtes Entgelt ist nicht geschuldet, Kündigung unwirksam.

- Bei Leistungen nach SGB XI oder SGB XII kann Unternehmer den Vertrag durch einseitige Erklärung anpassen, wiederum mit Leistungs- und Entgeltgegenüberstellung und Begründung, § 8 Abs. 2

Vertragsänderung

- **Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage**
 - Unternehmer kann Entgelterhöhung verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlage ändert. Das erhöhte Entgelt und der Erhöhungsfaktor müssen „angemessen“ sein, § 9 Abs. 1
 - Die beabsichtigte Erhöhung ist schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
- **Verstoß:** Erhöhtes Entgelt ist nicht geschuldet, Kündigung unwirksam.
- Verbraucher schuldet erhöhtes Entgelt 1 Monat nach Zugang der Mitteilung und hat ein Einsichtsrecht in die Kalkulationsunterlagen, § 9 Abs. 2

Nichtleistung oder Schlechtleistung

- Entgeltkürzung

- Erbringt der Unternehmer die Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur mit erheblichen Mängeln, kann der Verbraucher bis zu 6 Monaten rückwirkend das Entgelt kürzen, § 10 Abs. 1
- Mängel am Wohnraum müssen unverzüglich geltend gemacht werden. **Verstoß**: Kein Kürzungsrecht
- Bei Leistungen nach SGB XI und SGB XII gelten Sonderregelungen zur Entgeltkürzung, § 10 Abs. 4 und 5

Vertragsbeendigung

- Kündigung durch den Verbraucher

- Verbraucher hat ein Recht zur ordentlichen Kündigung, diese muss spätestens am 3. des Monats schriftlich erklärt werden und wirkt dann zum Monatsende, § 11 Abs. 1 Satz 1
- Bei einer Entgelterhöhung ist eine Kündigung jederzeit zum angekündigten Erhöhungszeitpunkt möglich, § 11 Abs. 1 Satz 2
- Innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsbeginn kann der Verbraucher jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Die Frist von 14 Tagen beginnt erst mit Aushändigung des Vertrages, § 11 Abs. 2
- Verbraucher kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit fristlos, d.h. mit sofortiger Wirkung kündigen, § 11 Abs. 3.



Vertragsbeendigung

- Kündigung durch den Unternehmer

- Der Unternehmer kann nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und der Begründung, § 12 Abs. 1 Satz 1 und 2. Wichtige Gründe sind z.B.
 - Betriebseinstellung
 - unberechtigte Verweigerung der Vertragsanpassung durch den Verbraucher (s.o.)
 - Grober Vertragsverstoß des Verbrauchers
 - Mietrückstände ab einer bestimmten Höhe (Räumung kann durch rechtzeitige Mietnachzahlung abgewendet werden)

Vertragsbeendigung

- **Ersatzunterkunft und Umzugskosten**

- Hat der Verbraucher berechtigterweise aus wichtigem Grund fristlos gekündigt, ist der Unternehmer auf Verlangen zum Nachweis einer anderweitigen, angemessenen Unterkunft und zur Übernahme angemessener Umzugskosten verpflichtet, § 13 Abs. 1
- Hat der Unternehmer wegen Betriebseinstellung gekündigt, gilt das Gleiche, § 13 Abs. 2



Kontakt:

Telefon 040/689 19 711
E-Mail kontakt@rechtsanwalt-koeper.de
Anschrift Eilbeker Weg 197
22089 Hamburg

