

## **Gesetzentwurf**

### **der Bundesregierung**

#### **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 des Grundgesetzes (GG) 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 GG für die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zuständig.

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

##### **B. Lösung**

Es wird ein Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) als modernes Verbraucherschutzgesetz für ältere Menschen, pflegebedürftige und behinderte Volljährige eingeführt, das die §§ 5 bis 9 und 14 HeimG, 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 Vollzugaufwand. Die Länder vollziehen das bisherige Heimgesetz. Dessen §§ 5 bis 9 und 14 HeimG, 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.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**  
**DIE BUNDESKANZLERIN**

Berlin, 6. Mai 2009

An den  
Präsidenten des  
Deutschen Bundestages  
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften  
des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Abs. 1 NKRG ist  
als Anlage 2 beigefügt.

Der Bundesrat hat in seiner 857. Sitzung am 3. April 2009 gemäß Artikel 76  
Absatz 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus  
Anlage 3 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist  
in der als Anlage 4 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen





**Anlage 1**

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung der Zivilrechtlichen Vorschriften  
des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform**

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleich  
lautend mit dem Text auf den Seiten 3 bis 31 der Bundes-  
tagsdrucksache 16/12409.

**Anlage 2****Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf auf Bürokratiekosten, die durch Informationspflichten begründet werden, geprüft.

Mit dem Entwurf werden für den Bereich der Wirtschaft drei bestehende Informationspflichten geändert. Die daraus resultierenden Bürokratiekosten wurden vom Ressort nachvollziehbar dargestellt und begründet. Gleichzeitig wird durch die Neuregelung eine Informationspflicht der Wirtschaft aufgehoben. Insgesamt führt dieses zu einer geringfügigen Mehrbelastung im Gesetzentwurf.

Für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Verwaltung werden keine Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Der Nationale Normenkontrollrat hat im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrags keine Bedenken gegen das Regelungsvorhaben. Im Rahmen seiner Prüfung hat der Rat festgestellt, dass insgesamt sieben Informationspflichten nicht in der Bestandsmessung des Statistischen Bundesamtes enthalten sind. Der Rat bittet daher das Bundesministerium, diese dem Statistischen Bundesamt zur Nacherfassung zu melden.

## Anlage 3

**Stellungnahme des Bundesrates**

Der Bundesrat hat in seiner 857. Sitzung am 3. April 2009 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

**1. Zu Artikel 1 (§ 1 Absatz 1 Satz 3 WBVG)**

In Artikel 1 § 1 Absatz 1 Satz 3 sind die Wörter „, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung“ zu streichen.

**Begründung**

Eine Anwendbarkeit des Gesetzes ist nicht gegeben, wenn der Unternehmer neben der Wohnraumüberlassung lediglich die Erbringung allgemeiner Betreuungsleistungen vereinbart. Dazu gehören nicht die Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung, also das Einkaufen, Kochen, Reinigen der Wohnung, Spülen, Wechseln und Waschen der Wäsche und Kleidung oder das Beheizen. Die Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung können so umfangreich sein, dass hier auch eine Abhängigkeit zum Unternehmer und damit ein besonderes Schutzbedürfnis des Verbrauchers entstehen kann. Die Abgrenzung zu den besonderen Betreuungsleistungen ist zudem fließend.

**2. Zu weiteren Informationspflichten**

Der Bundesrat spricht sich dafür aus, auch bei Vertragsabschlüssen des „Betreuten Wohnens“ vorvertragliche Informationspflichten des Unternehmers entsprechend § 3 WBVG-E zu regeln. Dazu zählen Verträge, die den Verbraucher lediglich dazu verpflichten, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern abzunehmen, die über die Grundleistungen hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) jedoch frei wählbar sind.

Der Bundesrat fordert daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Vertragsabschlüsse im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 3 WBVG-E zumindest solchen vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers (in Anlehnung an § 3 WBVG-E) zu unterwerfen, die im Zusammenhang mit einer potenziellen späteren Pflegebedürftigkeit des Verbrauchers stehen.

**Begründung**

In der Praxis hat sich gezeigt, dass Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer von Wohnraum, der unter dem Begriff des Betreuten Wohnens angeboten wird, häufig wegen unzureichender Informationen wie selbstverständlich davon ausgehen, dass sie dort auch im Falle eintretender Pflegebedürftigkeit dauerhaft bleiben und versorgt werden können. Da dies nicht in jedem Fall gewährleistet wird, ist es aus fürsorgerischen Gründen sowie aus Gründen der Transparenz unbedingt erforder-

lich hierüber aufzuklären. Anderenfalls ist eine freie Entscheidung der Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer auf zutreffender Tatsachengrundlage über die von Ihnen angestrebte Absicherung im Falle von Pflegebedürftigkeit nicht möglich.

**3. Zu Artikel 1 (§ 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und § 6 Absatz 3 Nummer 2 WBVG)**

In Artikel 1 § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und § 6 Absatz 3 Nummer 2 sind jeweils die Wörter „als Teil der Betreuungsleistungen“ zu streichen.

**Begründung**

Mit dem WBVG soll auch eine Harmonisierung mit dem SGB XI und dem SGB XII angestrebt werden. Im Rahmen der SGB XI und XII werden die Leistungen der Unterkunft und Verpflegung gerade nicht den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugeordnet; sie werden nach § 87 SGB XI bzw. § 76 SGB XII gesondert verhandelt und vereinbart. Da auch keine Notwendigkeit gesehen wird, die Verpflegung „als Teil der Betreuungsleistung“ zu qualifizieren, sollte diese eingrenzende Formulierung weggelassen werden.

**4. Zu Artikel 1 (§ 8 Absatz 1 Satz 1a – neu – WBVG)**

In Artikel 1 § 8 Absatz 1 ist nach Satz 1 folgender Satz einzufügen:

„Sowohl der Unternehmer als auch der Verbraucher können die erforderlichen Änderungen des Vertrages verlangen.“

**Begründung**

Eine solche Regelung, welche dem bewährten Heimvertragsrecht, wie es in § 6 Absatz 1 Satz 2 HeimG normiert ist, entspricht, stärkt das Selbstbestimmungsrecht des Verbrauchers und erhöht damit die Verbrauchersouveränität.

Es sind hier durchaus Fallkonstellationen vorstellbar, bei denen der Unternehmer trotz der „Muss“-Regelung des § 8 Absatz 1 Satz 1 WBVG-E bei Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfes, beispielsweise aus wirtschaftlichen Gründen, untätig bleibt. Dann hätte der Verbraucher mit der vorgeschlagenen Initiativmöglichkeit die Möglichkeit und das Recht, die erforderlichen Änderungen auch in vertraglicher Hinsicht verlangen zu dürfen.

Nach der vorliegenden Regelung im Gesetzentwurf kann der Verbraucher nur auf das Angebot des Unternehmers reagieren, aber nicht selbst initiativ werden und die Änderung verlangen. Dies erscheint indes gerade bei für den Hilfe- oder Pflegebedürftigen bedeutsamen Leistungen und deren vertragliche Fixierung erforderlich.

**5. Zu Artikel 1 (§ 8 Absatz 2 Satz 1 WBVG)**

In Artikel 1 § 8 Absatz 2 Satz 1 sind nach den Wörtern „berechtigt, bei einer“ die Wörter „von den Kostenträgern festgestellten“ einzufügen.

**Begründung**

Die Möglichkeit des Unternehmers, abweichend von § 8 Absatz 1 WBVG-E Verträge durch einseitige Erklärung anpassen zu können, muss für den Verbraucher nachvollziehbar sein. Eine Grenze wird in § 15 WBVG-E gezogen; die Vertragsanpassung muss den Regelungen und Vereinbarungen nach dem Siebten und Achten Kapitel des Elften Buches Sozialgesetzbuch entsprechen. Damit steht noch nicht fest, welche Änderungen des Pflege- oder Betreuungsbedarfes eine einseitige Vertragsanpassung auslösen kann. Durch die Einfügung wird klargestellt, dass nur eine von den Kostenträgern festgestellte Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfes die einseitige Anpassung durch den Unternehmer rechtfertigen kann. Bei anderen Änderungen des Pflege- oder Betreuungsbedarfes wäre § 8 Absatz 1 WBVG-E anwendbar: Zwischen Unternehmer und Verbraucher wäre eine Einigung erforderlich.

**6. Zu Artikel 1 (§ 11 Absatz 3 Satz 2 – neu – WBVG)**

Dem Artikel 1 § 11 Absatz 3 ist folgender Satz anzufügen:

„Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Unternehmer eine vom Verbraucher verlangte Anpassung des Vertrages nach § 8 Absatz 1 Satz 1a nicht vornimmt.“

**Begründung**

Die Änderung dient der Klarstellung, dass auch der Verbraucher bei Nichteinhaltung der Pflichten des Unternehmers nach § 8 Absatz 1 Satz 1a – neu – WBVG (vgl. oben Nummer 4) aus wichtigem Grunde kündigen kann. Eine entsprechende Kündigungsmöglichkeit ist für den Unternehmer in § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Buchstabe a WBVG-E vorgesehen.

**7. Zu Artikel 1 (§ 15 WBVG)**

In Artikel 1 ist § 15 wie folgt zu fassen:

„§ 15

Besondere Bestimmungen bei Bezug  
von Sozialleistungen

(1) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, dürfen die darin geregelten Inhalte (Vertragsinhalte) von den Regelungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch sowie von den auf Grund des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen und geschlossenen Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Leistungen und Entgelte, nicht zum Nachteil des Verbrauchers abweichen. Vertragsinhalte, die Satz 1 widersprechen, sind unwirksam.

(2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch

nehmen, dürfen die darin geregelten Inhalte (Vertragsinhalte) von den Regelungen des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sowie von den auf Grund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen und geschlossenen Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Leistungen und Entgelte, nicht zum Nachteil des Verbrauchers abweichen. Vertragsinhalte, die Satz 1 widersprechen, sind unwirksam.“

**Begründung**

Die Änderungen dienen der Klarstellung.

Bei den vertraglichen Beziehungen zwischen Unternehmern und Verbrauchern ist durchgängig nicht der leistungsrechtlich belegte Begriff „Vereinbarungen“ zu verwenden. Er ist zu ersetzen durch die Begriffe „darin geregelten Inhalte“ bzw. „Vertragsinhalte“.

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass im Interesse des Schutzes der Verbraucher bei den sich nach den §§ 7 bis 9 WBVG-E ergebenden Leistungen und Entgelten, insbesondere auch bei der einseitigen Anpassungserklärung des Unternehmers nach § 8 Absatz 2 WBVG-E, die Regelungen und Vereinbarungen des Leistungsrechts nach dem Elften und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch als Mindeststandard zu Grunde gelegt werden.

**8. Zu Artikel 2 Absatz 1 Nummer 2a – neu – (§ 87a Absatz 1 Satz 2 SGB XI)**

In Artikel 2 Absatz 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer einzufügen:

„2a. In § 87a Absatz 1 Satz 2 werden nach den Wörtern „Zahlungspflicht der“ die Wörter „Heimbewohner oder ihrer“ gestrichen.

**Begründung**

Das Problem der widerstreitenden Regelungen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Tod des Verbrauchers wurde in § 4 Absatz 3 WBVG-E nicht gelöst. Die Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes sollte zum Anlass genommen werden, an dieser Stelle eine Harmonisierung der Vorschriften zu erreichen. Der in der Begründung angeführte Verweis auf § 15 WBVG-E wird dem nicht gerecht. Da sich die zivilrechtliche Position des Verbrauchers künftig allein aus dem WBVG ergeben soll, ist kein Grund ersichtlich, warum eine das Vertragsrecht regelnde Norm in § 87a Absatz 1 Satz 2 SGB XI bestehen bleibt. Auch ist unverständlich, warum der Bezug von Leistungen nach dem SGB XI dazu führen soll, dass ein Verbraucher in seiner Vertragsfreiheit beschränkt wird. Dem dürfte der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes entgegenstehen. Ob eine zweiwöchige Fortgeltung des Vertrages nach dem Tod des Verbrauchers vereinbart werden kann, ist keine Frage des Sozialleistungsrechtes. Hier kann allenfalls die Pflicht des Kostenträgers zur Übernahme der nach dem Tod des Verbrauchers entstehenden Entgelte ausgeschlossen werden, nicht jedoch die Zahlungspflicht des Verbrauchers selbst geregelt werden.



**9. Zu Artikel 2 Absatz 1 Nummer 7****Buchstabe b** (§ 117 Absatz 1 Satz 1 SGB XI),**Buchstabe d** (§ 117 Absatz 3 Satz 1 SGB XI),**Buchstabe e** (§ 117 Absatz 4 Satz 1 SGB XI)

In Artikel 2 Absatz 1 ist Nummer 7 wie folgt zu ändern:

a) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

,b) In Absatz 1 Satz 1 werden das Wort „Heimaufsichtsbehörden“ durch die Wörter „nach heimrechtlichen Vorschriften zuständigen Aufsichtsbehörden“, das Wort „Pflegeheime“ durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ und in Nummer 2 das Wort „Heimen“ durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ ersetzt.’

b) In Buchstabe d ist das Wort „ersetzt.“ durch die Wörter „und jeweils das Wort ‚Pflegeheime‘ durch das Wort ‚Pflegeeinrichtungen‘ ersetzt.“ zu ersetzen.

c) In Buchstabe e sind nach dem Wort „werden“ die Wörter „das Wort ‚Pflegeheimen‘ durch das Wort ‚Pflegeeinrichtungen‘ und“ einzufügen.

**Begründung**

In einigen Landesnachfolgeregelungen zum Heimgesetz des Bundes sollen auch ambulant betreute Wohnformen für pflegebedürftige Menschen in den Anwendungsbereich einbezogen und unter Berücksichtigung bestimmter ordnungsrechtlicher Anforderungen von der zuständigen Aufsichtsbehörde überprüft werden, wie z. B. ambulant betreute Wohngemeinschaften nach dem zum 1. August 2008 in Kraft getretenen Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz.

Daher dürfen die Zusammenarbeit des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung e. V. bzw. der Landesverbände der Pflegekassen mit der Aufsichtsbehörde des jeweiligen Landes sowie der Datentransfer zur Aufsichtsbehörde nicht nur auf die stationäre Pflege (Pflegeheime) begrenzt bleiben, sondern müssen sich zukünftig auch auf den ambulanten Bereich erstrecken können.

Der Begriff „Pflegeheime“ bzw. „Heime“ muss ersetzt werden durch den Begriff „Pflegeeinrichtungen“, da der letztere Begriff auch ambulante Pflegeeinrichtungen, also ambulante Pflegedienste, umfasst.

Ohne die Anpassungen im Elften Buch Sozialgesetzbuch ist eine effektive Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörde des betroffenen Landes mit dem Medizinischen Dienst der Krankenversicherung e. V. bzw. den Landesverbänden der Pflegekassen nicht gewährleistet.

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz sieht in Artikel 2 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa und bb und Nummer 6 bereits dementsprechende Änderungen von § 114a Absatz 4 und § 115 Absatz 1 Satz 1 SGB XI vor. Diese Gedanken müssen folgerichtig auch in § 117 SGB XI ihren Niederschlag finden.

Für die Länder, die in ihre Nachfolgeregelungen zum Heimgesetz des Bundes keine ambulant betreuten Wohnformen für pflegebedürftige Menschen einbeziehen, sind

die beantragten Änderungen unschädlich. Zukünftige Änderungen im Anwendungsbereich von Landesnach-

folgeregelungen zum Heimgesetz des Bundes wären durch die Anpassungen im SGB XI bereits abgedeckt.

**10. Zum Gesetzentwurf allgemein**

a) Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche verbesserten Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung im Interesse der Verbraucher in das Gesetz aufgenommen werden können.

**Begründung**

Nach der bisherigen Rechtslage haben die Heimaufsichtsbehörden die Heimverträge auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft und gegebenenfalls beanstandet. Die neue Regelung verweist die pflegebedürftigen und behinderten Verbraucher auf den Weg der Klage vor den Zivilgerichten. Dies stellt für viele Menschen in ihren individuellen Lebensumständen, die durch Alter, Pflegebedürftigkeit, Behinderung oder psychische Erkrankung geprägt sind, eine Überforderung dar.

Daher sollten bessere Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung im Interesse der pflegebedürftigen Menschen in das Gesetz aufgenommen werden. Zu denken wäre insofern zunächst an eine Aufnahme des WBVG in den Katalog der Schutzgesetze nach § 2 Absatz 2 des Unterlassungsklagegesetzes (UKlaG).

b) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren das Verhältnis der den Wohnraum betreffenden Vorschriften nach dem in Artikel 1 enthaltenen Entwurf eines Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes zu den Vorschriften des Wohnungsbindungsrechts unter Berücksichtigung der in der Gesetzgebungskompetenz der Länder zu bestimmenden Ziele des sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Wohnraumförderung klarzustellen.

Die die Überlassung von Wohnraum betreffenden Vorschriften des WBVG-E sollen den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Sonderrecht vorgehen (vgl. Begründung, Abschnitt A Nummer II). Die wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften des Bundes im Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gehen ebenfalls als Sonderrecht den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs vor. Das Gleiche gilt für die wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften, mit denen einzelne Länder nach Artikel 125a Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes das WoBindG oder das WoFG ersetzt haben.

Dem vorliegenden Gesetzentwurf sind keine Hinweise zum Verhältnis der die Überlassung von Wohnraum betreffenden Vorschriften des WBVG-E einerseits zu den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsrechts andererseits – also dieser jeweiligen sonderrechtlichen Vorschriften zueinander – zu entnehmen. Dieses Verhältnis ist für die Fälle zu klären, in denen es sich bei dem in § 1 WBVG-E genannten Wohnraum um geförderten, bindungsrechtlichen Vorschriften unterliegenden Wohnraum handelt. Die bisherigen Regelungen im Heimgesetz (HeimG) erfassen lediglich Heime als Einrichtungen zur Aufnahme,

Verpflegung und Betreuung von älteren, pflegebedürftigen oder behinderten Menschen. § 1 Absatz 1 Satz 1 WBVG-E zieht den Anwendungsbereich des neuen Rechts dagegen weiter und knüpft lediglich an die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen an. Damit entstehen zwangsläufig Überschneidungen mit dem Anwendungsbereich wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften.

Das Schutzniveau und die Beurteilungsmaßstäbe des WBVG-E unterscheiden sich aber von denen des Wohnungsbindungsrechts. Hätte das WBVG-E nicht nur gegenüber den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sondern auch gegenüber den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften einen Geltungsvorrang, dann könnte der Vermieter geförderten, bindungsrechtlichen Vorschriften unterliegenden Wohnraums im Ergebnis bei einer Neuvermietung durch ergänzende vertragliche Regelungen zur Erbringung von – auch nur geringfügigen – Pflege- oder Betreuungsleistungen im Sinne des § 1 WBVG-E über die zum Teil gesetzlich normierten wohnungsbindungsrechtlichen Anforderungen disponieren. Das ist schon deswegen problematisch, weil das WBVG-E (das zwar selbst als Verbraucherschutzrecht entwickelt wurde, vgl. Begründung, Abschnitt A Nummer III) namentlich gegenüber dem WoBindG zum Teil ein niedrigeres Schutzniveau bietet.

Der Entwurf lässt in der bisherigen Fassung keine materielle Angleichung in dem Sinne erkennen, dass nur das, was wohnungsbindungsrechtlich zulässig ist, im Sinne des § 7 Absatz 2 und des § 9 Absatz 1 WBVG-E angemessen sein könnte.

Umgekehrt schränkt § 9 Absatz 1 Satz 4 WBVG-E im Vergleich zu den wohnungsbindungsrechtlichen Vorschriften die Möglichkeit von Entgelterhöhungen stärker ein. Für Entgelterhöhungen nach § 9 Absatz 1 Satz 4 WBVG-E genügt nämlich anders als nach der allgemeinen Regelung des § 9 Absatz 1 Satz 1 WBVG-E nicht die Angemessenheit der Erhöhung und des erhöhten Entgelts; vielmehr muss die Entgelterhöhung nach der Art des Betriebs notwendig sein. Diese Schwelle muss bei anderen bindungsrechtlichen Vorschriften unterliegendem Wohnraum gerade nicht erreicht sein, vgl. etwa für die Wohnraummodernisierung § 11 Absatz 5 Nummer 1 der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Zweiten Berechnungsverordnung oder den nach Maßgabe des § 28 Absatz 1 Satz 2 WoFG anzuwendenden § 559 BGB.

Lässt sich ein Vermieter darauf ein, im Sinne des § 1 WBVG-E die Wohnraumüberlassung mit Pflege- oder Betreuungsleistungen zu verknüpfen, so könnten demnach nicht betriebsnotwendige, aber insbesondere energetisch sinnvolle Maßnahmen verhindert werden. Längerfristig könnte somit der Standard des in den Anwendungsbereich des WBVG-E fallenden Wohnraums zu Lasten der Bewohner abfallen.

## Anlage 4

**Gegenäußerung der Bundesregierung****Zu Nummer 1** – Artikel 1 § 1 Absatz 1 Satz 3 WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vorgeschlagene Streichung führt zu einer unerwünschten Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes. Erfasst würden dann auch Angebote wie das so genannte Service-Wohnen, auf die die Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes nicht ausgerichtet sind und für die die umfassenden Rechtsfolgen auch nicht passen.

Mit der Änderung würden sich zudem neue Abgrenzungsprobleme ergeben. Zu prüfen wäre im Einzelfall, ob die jeweiligen Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Diese Abgrenzung wird umso schwieriger, je mehr Betreuungsleistungen in den Anwendungsbereich des Gesetzes einbezogen werden, die nicht typischerweise nur von der geschützten Personengruppe der älteren Menschen, der volljährigen pflegebedürftigen und der volljährigen behinderten Menschen in Anspruch genommen werden.

**Zu Nummer 2** – Zu weiteren Informationspflichten

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vorgeschlagene Aufnahme einer vorvertraglichen Informationspflicht für bestimmte Konstellationen des „Betreuten Wohnens“ ist aus rechtssystematischen Gründen abzulehnen. Eine einzelne Vorschrift würde hier für einen Sachverhalt gelten, auf den im Übrigen das Gesetz gar nicht anwendbar ist. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz erfasst Verträge des „Betreuten Wohnens“ immer dann, wenn neben der Wohnraumüberlassung nicht ausschließlich allgemeine Betreuungsleistungen zu erbringen sind und die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen auf bestimmte Art und Weise verknüpft ist. In diesen Fällen besteht eine doppelte Abhängigkeit des Verbrauchers vom Unternehmer. Fehlt eine solche Verknüpfung, besteht aus Sicht der Bundesregierung auch kein Schutzbedarf im Sinne des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes.

**Zu Nummer 3** – Artikel 1 § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und § 6 Absatz 3 Nummer 2 WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz kennt als vertragliche Leistungen des Unternehmers neben der Wohnraumüberlassung nur die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen. Weitere Leistungskategorien werden nicht verwendet. Eine Bindung an die Begrifflichkeiten der Sozialleistungsgesetze besteht nicht. Die gewählte Formulierung steht der angestrebten Harmonisierung mit dem SGB XI und dem SGB XII nicht entgegen.

**Zu Nummer 4** – Artikel 1 § 8 Absatz 1 Satz 1a – neu – WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Er beinhaltet aus Sicht der Bundesregierung eine nicht zwingende Klarstellung. Aus einer Pflicht des Unternehmers ergibt sich gleichzeitig ein entsprechendes Recht des Verbrauchers. Bereits nach der gewählten Formulierung kann der Verbraucher daher bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs eine entsprechende Anpassung des Vertrages erreichen.

**Zu Nummer 5** – Artikel 1 § 8 Absatz 2 Satz 1 WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vorgeschlagene Ergänzung widerspricht den Regeln des Elften Buches Sozialgesetzbuch und läuft damit dem Ziel einer Harmonisierung zuwider. Dem Verbraucher stehen nach diesen Vorschriften zu jedem Zeitpunkt eine bedarfsgerechte Versorgung und Betreuung zu (§ 84 Absatz 2 und 4 SGB XI). Das bedeutet, dass der Unternehmer verpflichtet ist, seine Leistungen unabhängig von einer entsprechenden Feststellung durch den Kostenträger an den geänderten Pflegebedarf des Verbrauchers anzupassen. Die Feststellung des geänderten Pflege- und Betreuungsbedarfs durch den Kostenträger erfolgt hingegen grundsätzlich erst auf Antrag des Verbrauchers (vgl. § 33 Absatz 1 SGB XI).

**Zu Nummer 6** – Artikel 1 § 11 Absatz 3 Satz 2 – neu – WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Vorschlag erübrigt sich, weil bereits der Vorschlag nach Nummer 4 abgelehnt wird. Die Bundesregierung hält die vorgeschlagene Ergänzung aber auch inhaltlich für eine nicht erforderliche Klarstellung. Darüber hinaus ist die vorgeschlagene Ergänzung aus rechtssystematischen Gründen abzulehnen. Mit der Darstellung eines Beispiels durch Verwendung der Einleitung „insbesondere“ im Gesetzestext wird deutlich gemacht, dass andere gleichartige Fälle, die nicht ausdrücklich genannt werden, von der Vorschrift erfasst werden sollen. Die vorgeschlagene Nennung eines einzelnen wichtigen Grundes, der den Verbraucher zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, würde diesen Zweck nicht erfüllen. Der Schluss auf gleich gelagerte Fälle ist hier nicht möglich.

**Zu Nummer 7** – Artikel 1 § 15 WVBG

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Aus Sicht der Bundesregierung handelt es sich um nicht erforderliche Klarstellungen. Aus dem Gesetzeswortlaut sowie aus dem Zusammenhang wird hinreichend deutlich, dass es sich bei den genannten Vereinbarungen nur um solche zwischen Verbraucher und Unternehmer und nicht etwa um Vereinbarungen zwischen Unternehmer und Sozial-

leistungsträger handeln kann. Die Einhaltung der Regelungen und Vereinbarungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch als Mindeststandards ergibt sich bereits aus § 15 WBG in der Fassung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung.

**Zu Nummer 8** – Artikel 2 Absatz 1 Nummer 2a – neu –  
(§ 87a Absatz 1 Satz 2 SGB XI)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vorgeschlagene Begrenzung der derzeit geltenden Regelung auf den Kreis der Kostenträger würde bei den Entgelten für die Unterkunft letztlich eine Doppelfinanzierung zu Lasten der Verbraucher ermöglichen, da notwendigerweise entstehende Leerstände seit 1. Januar 2002 bei den Vergütungsverhandlungen von den Vertragsparteien kalkulatorisch zu berücksichtigen sind. Deshalb schränkt die gegenwärtig geltende Regelung nicht die Rechte von Verbrauchern ein, sondern schützt deren Interessen, indem sie neben der Berücksichtigung von Leerständen bei der Kalkulation der Entgelte die zusätzliche Berechnung von Unterkunftskosten nach dem Tod der Verbraucherin oder des Verbrauchers verhindert.

**Zu Nummer 9** – Artikel 2 Absatz 1 Nummer 7  
Buchstabe b (§ 117 Absatz 1 Satz 1  
SGB XI), Buchstabe d (§ 117 Absatz 3  
Satz 1 SGB XI), Buchstabe e  
(§ 117 Absatz 4 Satz 1 SGB XI)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

**Zu Nummer 10** – Zum Gesetzentwurf allgemein

#### **Zu Buchstabe a**

Die Bundesregierung hat die erbetene Prüfung vorgenommen.

Die Bundesregierung unterstützt die Aufnahme des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes in den Katalog der Verbraucherschutzgesetze des § 2 Absatz 2 UKlaG. Zwar ist die Möglichkeit der Rechtsdurchsetzung durch Verbraucherschutzverbände oder andere anspruchsberechtigte Stel-

len im Sinne des § 3 UKlaG bereits in der Fassung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung auf der Grundlage der Generalklausel des § 2 Absatz 1 UKlaG gegeben. Eine ausdrückliche Benennung kann jedoch zusätzliche Klarheit schaffen.

Der Aufnahme weiterer Regelungen zur Verbesserung der Rechtsdurchsetzung in das Gesetz bedarf es nicht.

#### **Zu Buchstabe b**

Die Bundesregierung hat das Anliegen des Bundesrates geprüft.

Aus Sicht der Bundesregierung bedarf es keiner Klarstellung des Verhältnisses der den Wohnraum betreffenden Vorschriften nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz zu den Vorschriften des Wohnungsbindungsrechts. Durch den Abschluss von Verträgen nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz werden die Vorschriften des Wohnungsbindungsrechts nicht ausgehebelt. Geförderte Wohnungen unterliegen entweder nach dem Wohnungsbindungsgesetz, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder entsprechenden landesrechtlichen Regelungen hinsichtlich ihrer Belegung und der Miethöhe gesetzlichen oder durch Förderzusagen festgelegten Bindungen (§§ 4, 8 WoBindG, §§ 27, 28 WoFG). Diese Bindungen schränken die Freiheit des geförderten Unternehmens hinsichtlich der Auswahl der Vertragspartner ein und geben bestimmte Vertragsgestaltungen einschließlich der Entgelthöhe vor. Grundsätzlich gilt bei geförderten Wohnungen, dass über die im Rahmen der Förderung festgelegte Miete hinaus keine weiteren Leistungen verlangt werden dürfen (z. B. § 8 WoBindG; § 28 WoFG). Soll die Überlassung einer geförderten Wohnung mit der Erbringung von Pflege- und Betreuungsleistungen verbunden werden, so bedarf die Vereinbarung von hierauf entfallenden Entgelten der Genehmigung oder der Zulassung durch die wohnungsbindungsrechtlich zuständige Stelle (z. B. § 9 Absatz 6 WoBindG; § 28 Absatz 3 Nummer 2 WoFG). Hinzu kommt, dass Verstöße gegen die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes mit Zahlung einer Geldleistung oder als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.