

Beck'sche Kompakt-Kommentare

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

Kommentar

von
Jörn Bachem, Sylvia Hacke

1. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 66848 7

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bachem/Hacke

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

Beck'sche Kompakt-Kommentare

Wohn- und Betreuungs- vertragsgesetz

von

Jörn Bachem

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

und

Dr. Sylvia Hacke

Rechtsanwältin, Hamburg

2015



www.beck.de

ISBN 978 3 406 66848 7

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: fgb · graphische betriebe GmbH & Co. KG
Bebelstraße 11, 79108 Freiburg

Satz: ottomedien, Darmstadt
Heimstättenweg 52

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Das am 1. Oktober 2009 in Kraft getretene WVBG ist nun schon nicht mehr neu zu nennen, sondern nach fünf Jahren in der Praxis angekommen. Auch die Fachliteratur hat sich seiner bereits in erfreulicher Breite angenommen. In die Rechtsprechung sind, ähnlich wie seinerzeit betreffend die heimvertragsrechtlichen Bestimmungen des HeimG, wenige Fälle vorgedrungen. Das muss für das Miteinander in sozialen Einrichtungen nichts Schlechtes heißen, macht aber nach wie vor eine vertiefte und doch praxisnahe Aufarbeitung der Probleme des Wohn- und Betreuungsvertrages durch die Literatur notwendig. Noch immer sind die Bestimmungen des WVBG auch Gegenstand heimordnungsrechtlicher Auseinandersetzungen mit den nach Landesrecht zuständigen Aufsichtsbehörden in vielen Ländern (→ Einl. Rn. 9 ff.), so dass bis auf weiteres auch die Verwaltungsrechtspraxis fundierter Erläuterungen der Vorschriften bedarf.

Das vorliegende Werk sollte ursprünglich bald nach Inkrafttreten des neuen Rechts erscheinen, die üblichen Widrigkeiten im Laufe des Lebens und das stets vorrangige Engagement in der anwaltlichen Tätigkeit haben das verhindert. Aus dem Anspruch, schnell zu sein, ist so im Laufe der Zeit der Anspruch geworden, besonders gründlich zu sein und auch mehr akademische Probleme nicht zu umschiffen. Das WVBG reizt an einigen Stellen zur dogmatischen Auseinandersetzung. Ihr haben sich die Autoren nicht entziehen wollen.

Der vorliegende Kommentar will vor allem aber als Nachschlagewerk ein nützliches Hilfsmittel für alle diejenigen sein, die in ihrer Berufspraxis mit dem WVBG umgehen. Neben Rechtsanwälten, Richtern, Verwaltungs- und Verbandsjuristen sollen vor allem auch Heimleiter, Führungskräfte und andere Praktiker aus den Einrichtungen und deren Trägern mit den wesentlichen Grundgedanken und -problemen des Gesetzes vertraut gemacht werden, um es im alltäglichen Gebrauch leichter und mit möglichst großer Verlässlichkeit handhabbar zu machen. Deshalb haben wir uns bei den Fundstellen und Literaturhinweisen immer dort, wo es uns ausreichend erschien, auf die Standardliteratur konzentriert, und erklären zuweilen in der gebotenen Kürze auch solche Begriffe, die dem studierten Juristen selbstverständlich geläufig sind. Dem schnellen und einfachen Auffinden der Rechtsprechung dient die Zitierweise der Entscheidungen mit Datum und Aktenzeichen. Der Großteil der Judikate lässt sich in frei zugänglichen Quellen wie den Internetseiten der obersten Bundesgerichte oder der Justizportale der Bundesländer auffinden. Wo es uns angebracht erschien und der Raum es zuließ, unterbreiten wir außerdem Gestaltungs- und Formulierungsvorschläge, welche dem Praktiker die Arbeit erleichtern sollen. Stichwortübersichten in der Kommentierung geben an einigen Stellen einen Überblick über die (noch recht schmale) Kasuistik. Da das WVBG, wie bereits das Heimvertragsrecht des HeimG, in der erdrückenden Mehrzahl seiner Anwendungsfälle Kenntnisse des Pflegeversicherungsrechts, des Sozialhilferechts und zuweilen auch des Heimordnungsrechts voraussetzt, haben wir diesen Mate-

Vorwort

rien recht breiten Raum gegeben, zumal viele Anwälte und Richter aus der Zivilrechtspraxis damit nicht oder wenig vertraut sind. Auch, aber nicht nur für diesen Leserkreis, stellen wir in der Kommentierung stets vorab auch das Verhältnis der Bestimmungen des WBVG zu den anderen zivil-, sozial- und verwaltungsrechtlichen Bestimmungen dar, um notwendige Abgrenzungen ebenso wie Wechselbezüge zu verdeutlichen. Die Rechtsentwicklung sowie übergreifende Grundfragen sind in der ausführlichen Einführung behandelt, deren Lektüre auch denjenigen das Verständnis erleichtern soll, denen das Vertragsrecht des HeimG nicht bekannt ist. Dem Leser, der Kontinuitäten und Unterschiede zwischen HeimG und WBVG identifizieren und interpretieren will, mag die Synopse hilfreich sein. Zu Beginn der Erläuterung jedes einzelnen Paragraphen stellen wir die Übereinstimmungen und Neuerungen zusätzlich dar, auch um so die Nutzung der zum HeimG vorliegenden Rechtsprechung zu erleichtern. Ansonsten erfolgt die Kommentierung nach dem juristischen Standard absatzweise.

Wir haben uns bemüht, die zum HeimG vorliegende Rechtsprechung so weit, wie sie auch für das WBVG treffende Aussagen zu machen geeignet ist, einzuarbeiten und so die bestehenden Kontinuitäten anhand praktisch bedeutsamer Fallgestaltungen darzustellen. Das WBVG hat längst nicht alle Streitfragen des Heimvertragsrechts beseitigt. Insbesondere durch die Erweiterung des Anwendungsbereichs gegenüber dem HeimG auch auf sogenannte verbundene Verträge sind eine Reihe neuer Fragen hinzugetreten, die allerdings bislang in der Praxis kaum ankommen. Das könnte durchaus ein Indiz dafür sein, dass sich die hinter neuen Wohnformen stehenden Unternehmer und die sie nutzenden Verbraucher in dem neuen Recht nicht wirklich wiederfinden.

Zum Redaktionsschluss (Stand August 2014) lag Rechtsprechung zum WBVG selbst nur in geringem Umfang vor; wirkliche Gestaltungs- und Anwendungssicherheit kann auch dieses Werk an einigen Stellen also noch nicht vermitteln. Hier haben wir uns bemüht, den Streitstand in der Literatur zuverlässig abzubilden und mit eigenen Überlegungen gleichermaßen praktikable wie rechtsdogmatisch zutreffende Lösungen zu entwickeln.

Das Buch wagt insgesamt den Spagat zwischen Praxisorientierung und Wissenschaftlichkeit. Längst nicht jedes Rechtsproblem, welches sich dogmatisch stellt und auf das wir eingehen wollten, wird größere praktische Bedeutung erlangen. Dennoch wollten wir die neuen – und auch die aus dem Heimgesetz übernommenen Regelungen – in angemessener Tiefe durchdringen und Fiktionen aufzeigen, um einen Beitrag zu ihrer fachlichen Diskussion und Fortentwicklung zu leisten. Denn auch wenn das WBVG mit seiner klaren Orientierung auf den Verbraucherschutz und die Anknüpfung seines Geltungsbereichs nicht an Einrichtungsformen, sondern an die Verknüpfung von Leistungstypen, einen großen Schritt in der Rechtsentwicklung darstellt, wird es doch nur ein Zwischenschritt sein. Die Landschaft der Pflegeeinrichtungen heute ist längst eine ganz andere als zum Zeitpunkt der Einführung der Pflegeversicherung Mitte der 90er Jahre. Die Bedürfnisse und Ansprüche verändern sich seither von Generation zu Generation mit großem Tempo. Die ständigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich auch auf die Stadt- und Immobilienentwicklung und damit auf die Leistungsangebote aus. Nicht zuletzt stellt die zunehmende Alterung der Gesellschaft die sozialen Sicherungssysteme

und jeden einzelnen Bürger vor große finanzielle Herausforderungen. Neben den Erfahrungen der Praxis und der Entwicklung der Rechtsprechung werden auch diese Faktoren Einfluss auf die künftige Gestalt des WBG haben.

Damit wir die Rechtsentwicklung mit unserem Kommentar auch in Zukunft aktiv begleiten können und er den Bedürfnissen der Rechtsanwender entsprechen kann, sind wir für kritische gleichermaßen wie uns in unserem Konzept und seiner Umsetzung bestärkende Zuschriften, Hinweise auf Literatur und auf ergangene Rechtsprechung dankbar.

Danken möchten wir neben vielen anderen, die hier keine namentliche Erwähnung finden können, insbesondere den Kollegen aus unseren Sozietäten für viele anregende und weiterführende Diskussionen sowie, vor allen anderen, unseren Ehepartnern, Dr. Jörg Hofmann und Kathrin Jegge Bachem, ohne deren Verständnis, Toleranz, Ermunterung und zuweilen auch ungeduldiges Drängen dieses Werk nicht hätte zustande kommen können.

Hamburg und Darmstadt, im März 2015

Sylvia Hacke und Jörn Bachem

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
Einleitung	1
Kommentar zum Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz	
§ 1 Anwendungsbereich	25
§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich	75
§ 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss	82
§ 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer	137
§ 5 Wechsel der Vertragsparteien	155
§ 6 Schriftform und Vertragsgesgesinhalt	171
§ 7 Leistungspflichten	189
§ 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- u. Betreuungsbedarfs ...	246
§ 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage	300
§ 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung	363
§ 11 Kündigung durch den Verbraucher	390
§ 12 Kündigung durch den Unternehmer	414
§ 13 Nachweis von Leistungersatz und Übernahme der Umzugskosten ..	452
§ 14 Sicherheitsleistungen	479
§ 15 Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen	501
§ 16 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	508
§ 17 Übergangsvorschrift	514
Synopse	521
Sachverzeichnis	543