

# Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz ist in Kraft getreten

Am 1. Oktober 2009 ist das bundesweit geltende Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz, das im Bundesgesetzblatt 2009 Teil I, Nr. 48, S. 2.319 ff veröffentlicht worden ist, werden die vertragsrechtlichen Vorschriften im bisher geltenden Heimgesetz abgelöst.

Mit dem WBVG sollen ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen vor Benachteiligung bei Verträgen, die für die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen geschlossen werden, geschützt werden.

Für Wohnungsunternehmen kommt es entscheidend darauf an, ob die von ihnen praktizierten Modelle des Betreuten Wohnens, des Service Wohnens etc. außerhalb des Anwendungsbereichs des WBVG liegen oder doch eine Kollision mit dem Anwendungsbereich vorliegt. Nur bei Letzterem sind die gesetzlich eingeführten umfangreichen Vorgaben bei der Gestaltung der Mietverträge zu berücksichtigen.

Das Gesetz ist nach dem Wortlaut nicht anzuwenden, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.

Demgegenüber ist es anzuwenden, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und

- der Bestand des Vertrages über die Überlassung von Wohnraum vom Bestand eines Vertrages über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist,



- 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,

- der Unternehmer den Abschluss des Vertrages über die Überlassung von Wohnraum vom Abschluss eines Vertrages über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht.

Dies gilt auch, wenn in diesen Fällen die Leistungen von verschiedenen Unternehmen geschuldet werden. Es sei denn, diese sind nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden.

Das Gesetz enthält für die Fälle, auf die es anwendbar ist, Informationspflichten vor Vertragsabschluss, Festlegungen zur Vertragsdauer, Regelungen zu Leistungspflichten der Unternehmer, die den Wohnraum überlassen, sowie Kündigungsmög-

lichkeiten für Verbraucher und Unternehmer.

## Anmerkung

Das WBVG bildet den zivilrechtlichen Teil des Heimrechts, während der öffentlich-rechtliche Teil im Rahmen der Föderalismusreform in die Länderzuständigkeit übertragen wurde. Einige Bundesländer (z. B. Nordrhein-Westfalen, Saarland) haben bereits entsprechende Gesetze verabschiedet.

Ursprünglich hatte der Bundesgesetzgeber beabsichtigt, das Betreute Wohnen in allen Formen dem Anwendungsbereich des WBVG zu unterwerfen. Auch auf Initiative der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen konnte dies verhindert werden.

Nunmehr muss jedes Unternehmen im Einzelfall prüfen, ob es aufgrund der Vertragsgestaltungen oder der Kooperationen mit Anbietern von Pflegedienstleistern unter den Anwendungsbereich des WBVG fällt. □