

# Das WBVG und Besondere Wohnformen

Workshop 4 beim Verbändeübergreifenden Fachtag Soziale  
Teilhabe am 5.11.2024 in Kassel

- ❖ Anke Stuckmann-Scholl
- ❖ Rechtsanwältin,  
Fachreferentin
- ❖ VDAB- Verband  
Deutscher Alten- und  
Behindertenhilfe e.V.
- ❖ Mitglieder Einrichtungen  
der Eingliederungshilfe  
und der Pflege



# Der WBVG Vertrag



# Wo kann ich nachschauen, wenn ich Fragen habe?

**BT. Drs. 16/12409**

- ❖ Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem **volljährigen** Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.

- ❖ Teil des BGB
- ❖ Verbraucherschutzrecht
- ❖ **Textform** gemäß § 126 BGB:

1) Ist durch Gesetz **schriftliche Form** vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

(2) Bei einem Vertrag muss die **Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde** erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

- ❖ **Leicht verständliche Sprache**

- ❖ Verstoß gegen Schriftform
- ❖ Rechtsfolge:
- ❖ Vereinbarungen, die zulasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichen sind unwirksam

## Unternehmer, § 14 BGB

❖ Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

## Verbraucher, § 13 BGB

❖ Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.



- ❖ Anwendungsbereich losgelöst von verschiedenen Einrichtungsformen
- ❖ **Neben der Überlassung von Wohnraum muss die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen Gegenstand des Vertrags sein:** Allerdings keine Umgehung dadurch möglich, dass 2 Verträge anstatt einem geschlossen werden.
- ❖ Nicht ausreichend hauswirtschaftliche Versorgung oder Hausnotruf.

Das WBVG ist anwendbar, wenn in einem Vertrag Leistungen des Wohnens und der Betreuung miteinander verbunden sind.

Dieses kann, muss aber nicht der Fall sein

Besondere Wohnform

Anbieterverantwortete WG

Selbstverantwortete WG

- ❖ Es werden Leistungen des Wohnens und der Betreuung angeboten.
- ❖ Vor der Trennung der Leistung zum 1.1.2020 wurde das Wohnen und die Betreuung als Komplexleistung angeboten
- ❖ Die Leistungen waren zwingend verbunden

Hat sich durch die Trennung der Leistung am 1.1.2020 etwas an dem Wesen der Besonderen Wohnform geändert?

VDAB

Nach der Trennung der Leistung (sog. Umstellung I )  
wird aus einer leistungsrechtlich stationären Einrichtung  
eine Besondere Wohnform nach  
§ 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII

Die Zuordnung der Kosten wurde geändert, nicht das  
Wesen der Einrichtung

<https://umsetzungsbegleitung-bthg.de/w/files/fachdiskussionen/leistungstrennung/empfehlung-ag-personenzentrierung.pdf>

Existenzsichernde Leistung  
zum Lebensunterhalt

- ❖ 4. Kap SGB XII
- ❖ Insbesondere § 42a II 1  
Nr2 SGB XII

Fachleistung der  
Eingliederungshilfe

- ❖ Soziale Teilhabe

1. Die Leistungen gehören weiterhin zusammen
2. Durch die Trennung der Leistung nach Kostenträgern wurde nicht das Angebot als solches geändert, dass eine zwingende/natürliche Verbindung der Leistung im Rahmen eines Gesamtangebotes vorsieht

Stichwort:

**All Inclusive**

Daraus folgt die Anwendbarkeit des WBVG  
§1 Absatz1 WBVG

VDAB



All Inclusive:

§1 Absatz 1 WBVG

Es sollte sicherheitshalber darauf hingewiesen werden, dass der Verbraucher an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nicht unabhängig von den Pflege- und Betreuungsleistungen festhalten kann.

## § 3 Absatz 3 WBVG

...

2. des den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegenden **Leistungskonzepts**,

...

5. **des Umfangs und der Folgen eines Ausschlusses der Angebotspflicht** nach § 8 Absatz 4, wenn ein solcher Ausschluss vereinbart werden soll.

Die Darstellung nach Satz 1 Nummer 5 muss in hervorgehobener Form erfolgen.

Nach Satz 1 Nummer 2 muss der Unternehmer, das den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegende **Leistungskonzept** darstellen.

Mit dem Leistungskonzept beschreibt der Unternehmer, in welchem Rahmen und mit welcher Zielsetzung er grundsätzlich leistet. ...

In dem Bereich, der nicht vom Elften Buch Sozialgesetzbuch erfasst wird, kann der Unternehmer das Leistungskonzept grundsätzlich selbst bestimmen.

Das Leistungskonzept kann an eine besondere Wohnform geknüpft sein. Der Unternehmer kann beispielsweise seine Leistungen auf Wohngruppen für Menschen mit ähnlichen Krankheitsbildern, etwa für Demenzkranke, oder Menschen mit bestimmten Behinderungen ausrichten, solange eine solche Ausrichtung nicht gegen allgemeine Grundsätze verstößt. Das Leistungskonzept ergibt sich aber möglicherweise auch aus den Umständen, unter denen der Unternehmer leisten kann. Relevant werden könnten hier die baulichen Gegebenheiten des überlassenen Wohnraums oder des Wohngebäudes sowie die spezifische Qualifikation seines Personals.

Durch die Beschreibung des Konzepts im Vorfeld und die Einbeziehung in den Vertrag über § 6 Absatz 3 Nummer 3 wird das Leistungskonzept zu einer besonderen Form der Geschäftsgrundlage.



## **3**

### **3.1 Personenkreis**

XXX

### **3.2 Aufnahmevoraussetzungen**

XXX

### **3.3 Grenzen der Leistungserbringung**

XXX

### **3.4 Einzugsgebiet**

XXX

### **3.5 Etc.**

XXX

### Absatz 1

...Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vereinbarung einer Befristung ist zulässig, wenn die Befristung den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht....

Bis zu einer Gesamtdauer von 3 Monaten zulässig

## § 4 Tod des Verbrauchers

### Absatz 3:

Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Unternehmer. Die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers bleiben wirksam. Eine Fortgeltung des Vertrags kann für die Überlassung des Wohnraums gegen Fortzahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile vereinbart werden, soweit ein Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers nicht überschritten wird. In diesen Fällen ermäßigt sich das geschuldete Entgelt um den Wert der ersparten Aufwendungen des Unternehmers.



Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten sowie die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen.

Abwesenheit:

Soweit der Verbraucher länger als drei Tage abwesend ist, muss sich der Unternehmer den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen auf seinen Entgeltanspruch anrechnen lassen. Im Vertrag kann eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrags vereinbart werden.

## § 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs

- (1) Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf des Verbrauchers, **muss der Unternehmer eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten**. (Der Verbraucher kann das Angebot auch teilweise annehmen.) Die Leistungspflicht des Unternehmers und das vom Verbraucher zu zahlende angemessene Entgelt erhöhen oder verringern sich in dem Umfang, in dem der Verbraucher das Angebot angenommen hat.
- (2) In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen oder denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, **ist der Unternehmer berechtigt, bei einer Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs des Verbrauchers den Vertrag nach Maßgabe des Absatzes 1 Satz 3 durch einseitige Erklärung anzupassen**. Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Unternehmer hat das Angebot zur Anpassung des Vertrags dem Verbraucher durch Gegenüberstellung der bisherigen und der angebotenen Leistungen sowie der dafür jeweils zu entrichtenden Entgelte schriftlich darzustellen und zu begründen.
- (4) Der Unternehmer kann die Pflicht, eine Anpassung anzubieten, **durch gesonderte Vereinbarung mit dem Verbraucher bei Vertragsschluss ganz oder teilweise ausschließen**. Der Ausschluss ist nur wirksam, soweit der Unternehmer unter Berücksichtigung des dem Vertrag zugrunde gelegten **Leistungskonzepts** daran ein berechtigtes Interesse hat und dieses in der Vereinbarung begründet. Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind besonders zu berücksichtigen. Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen.

.. .Wesentlicher Bestandteil der heimgesetzlichen Regelungen ist die Pflicht des Einrichtungsträgers, die Anpassung der Leistungen an einen erhöhten oder verringerten Betreuungsbedarf der Bewohnerin oder des Bewohners anzubieten.

Diese ist im Heimgesetz nur im Rahmen des dem Einrichtungsträger nach seiner Personal- und sonstigen Ausstattung Möglichen garantiert. Zumindest für den Verbraucher werden die Grenzen der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, da mit nicht hinreichend deutlich. Da der Verbraucher den gegebenenfalls erforderlichen Umzug scheut, werden gerade bei den neuen Wohnformen die dort häufig wesentlich früher erreichten Grenzen der Leistungsanpassung nicht immer in der gebotenen Klarheit dargestellt. Umgekehrt wäre bei einer unbeschränkten Anpassungspflicht die Entwicklung neuer Wohnformen nur noch eingeschränkt möglich. Eine gerade mit Blick auf den Verbraucher zu begrüßende Angebotsvielfalt bedarf entsprechender Gestaltungsoptionen.

# § 8 Absatz 4 WBG- Beispiel

**.1.1 *Der Träger ist nicht in der Lage, bestimmte Anpassungen dieses Vertrages an einen sich ändernden Pflege- oder Betreuungsbedarf des Bewohners anzubieten. Hiernach ausgeschlossen ist die Versorgung von***  
.....  
.....  
.....  
..... ***(eingehende Konkretisierung des nicht zu versorgenden Pflege- und Betreuungsbedarfes bzw. bestimmter Krankheitsbilder). Zu Folge der aus unserem Versorgungsvertrag hervorgehenden Leistungskonzeption erfolgt in diesen Fällen keine Leistungsanpassung an einen veränderten Pflege- oder Betreuungsbedarf, weil***  
.....  
.....  
.....  
..... ***(fehlende personelle, bauliche oder sächliche Voraussetzungen jeweils entsprechend den Zulassungsvoraussetzungen der Kostenträger). Tritt ein derartiger Pflege- oder Betreuungsbedarf nach Abschluss des vorliegenden Heimvertrages ein, kann der Heimträger den Vertrag gemäß Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. dieses Vertrages beenden.***

- ❖ Nur bei Vertragsschluss möglich (nachträglich ausgeschlossen)
- ❖ Indiz für ein berechtigtes Interesse des Unternehmers könne sich aus dem Leistungskonzept/Fachkonzept ergeben.
- ❖ Z.B. bauliche Voraussetzungen
- ❖ Fachliche Anforderungen an Personal
- ❖ Unbedingt Information vor Vertragsschluss über das Leistungskonzept/Fachkonzept

..Im Rahmen der Bestimmung des berechtigten Interesses des Unternehmers sind die Belange behinderter Menschen besonders zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass nur solche Interessen berechtigt sein können, die dem besonderen Gedanken des Rechts auf Teilhabe behinderter Menschen gerecht werden. Ein berechtigtes Interesse des Unternehmers, die Angebotspflicht bei einem Menschen mit Behinderung auszuschließen, kann daher nur in Ausnahmefällen begründet werden.

Als Beispiel hierfür kann wiederum die Verfolgung eines Leistungskonzepts dienen, das auf die Betreuung von Menschen mit Behinderung in besonderen Wohngruppen ausgerichtet ist. Hier kann es vor dem Hintergrund der Förderung der Selbstbestimmung und des Rechts auf Teilhabe am Leben in der Gesellschaft sinnvoll sein, Wohngruppen mit Menschen mit ähnlichen Behinderungen oder behinderten Menschen einer bestimmten Altersgruppe zu bilden und den Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, dementsprechend zu gestalten

**Der Ausschluss der Angebotspflicht ist daher bei Verträgen mit behinderten Menschen erschwert.**

Viele Menschen mit Behinderung verbringen nahezu ihr gesamtes Leben in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe. Bei einem geänderten Betreuungsbedarf, z. B. durch den Eintritt der Pflegebedürftigkeit, sollen sie davor geschützt werden, dass sie ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen. Dennoch soll der Ausschluss der Pflicht, eine Anpassung anzubieten, auch bei Verträgen mit behinderten Menschen nicht unmöglich sein. Die Einrichtungen der Eingliederungshilfe sollen sich auf die Betreuung von Personen eines bestimmten Alters oder mit bestimmten Behinderungen vertraglich beschränken können.

## §9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage

Erhöhung muss angemessen sein:

Sowohl die Erhöhung für sich genommen, als auch das erhöhte Entgelt muss insgesamt angemessen sein.

Das wird in der EGH gesetzlich vermutet.



(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. In der Begründung muss er unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benennen, für die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben, und die bisherigen Entgeltbestandteile den vorgesehenen neuen Entgeltbestandteilen gegenüberstellen. Der Verbraucher schuldet das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens. Der Verbraucher muss rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.

# § 11 Kündigungsrecht für den Verbraucher

Kündigung durch den Verbraucher grundsätzlich jederzeit möglich.

VDAB

# § 12 Kündigung durch den Unternehmer

Nur aus **wichtigem Grund**

Schriftlich und mit Begründung

Wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor:

Nr.1 Betrieb wird eingestellt

Nr.2 a.) Verbraucher nimmt Anpassung der Leistung nicht an

Nr.2b.) der Unternehmer eine Anpassung der Leistungen aufgrund eines Ausschlusses nach § 8 Absatz4 WBVG nicht anbietet.

Nr.3.) schuldhaftes grobliches Pflichtverletzung des Verbrauchers

...Und dem Unternehmer ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist. ...

- ❖ Die Unzumutbarkeit für den Unternehmer ist gegeben, wenn bei einer umfassenden Interessenabwägung ein überwiegendes Interesse des Unternehmers für ein Loskommen von dem Vertrag mit dem Verbraucher festgestellt werden kann. Das bedeutet jedoch nicht, dass Maßstab für die Zumutbarkeit nur die alleinigen Interessen des Unternehmers sind.
- ❖ Dem Unternehmer kann ein Festhalten an dem Vertrag viel mehr auch dann nicht zumutbar sein, wenn er hierdurch seine vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die auf dieser Grundlage bestehenden Fürsorgepflichten gegenüber Dritten, nicht einhalten kann.
- ❖ So kann die drohende Nichteinhaltung von Verträgen, etwa mit anderen Verbrauchern oder mit Angestellten des Unternehmers, die Unzumutbarkeit begründen.

## ❖ Fristlose Kündigung



# § 14 Sicherheitsleistungen

## Absatz 4

(4) Von Verbrauchern, die Leistungen nach den §§ 42 und 43 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, oder Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen. Von Verbrauchern, die Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erhalten und in einer besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch leben, kann der Unternehmer **keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen, wenn das für die Überlassung von Wohnraum geschuldete Entgelt durch Direktzahlung des Sozialhilfeträgers an den Unternehmer geleistet wird.** Von Verbrauchern, die Leistungen im Sinne des § 36 Absatz 1 Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, kann der Unternehmer nur für die Erfüllung der die Überlassung von Wohnraum betreffenden Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen.

# Räumung wegen Zahlungsverzuges,

der Verbraucher

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Entgelts in Höhe eines Betrags in Verzug gekommen ist, der das Entgelt für zwei Monate erreicht.

Vorher

## ❖ Angemessenen Zahlungsfrist

VDAB



Sind nicht rechtmäßig, da in der Regel in der kalkulatorischen Auslastung enthalten.

BGH Urteil- AZ III ZR 225/20

Urteil aus dem SGB XI

1. Der Vermieter reicht die Räumungsklage beim Amtsgericht ein.
  - Bei fristloser Kündigung sofort
2. Der Mieter erhält die Mitteilung über die Räumungsklage.
3. Anhörung von Mieter und Vermieter. Bekommt der Vermieter Recht, wird ein Räumungstitel erteilt.
4. Der beauftragte Gerichtsvollzieher legt den Räumungstermin fest und vollstreckt die Zwangsäumung.

Räumung nach Berliner Modell

Aufbewahrungsfrist Möbel : 1 Monat

- ❖ Kündigung durch den Verbraucher grundsätzlich jederzeit möglich.

VDAB

## Umsatzsteuerfreiheit



## Umsatzsteuer

### Verträge nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG)

Ein Wohn- und Betreuungsvertrag, der unter das WBVG fällt und auf Grund dessen dem Bewohner Wohnraum, Pflege- und Betreuungsleistungen und ggf. Verpflegung als Teil der Betreuungsleistung zur Verfügung gestellt wird, ist umsatzsteuerrechtlich als Vertrag besonderer Art nach Abschnitt 4.12.6 UStAE anzusehen, so dass die Umsätze aus diesen Wohn- und Betreuungsverträgen insgesamt unter die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 16 Satz 1 Buchstabe h UStG fallen können.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**