

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 16.10.2014 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition

- a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium für Gesundheit und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend – als Material zu überweisen,
- b) den Landesvolksvertretungen zuzuleiten.

#### Begründung

Der Petent möchte erreichen, dass die Gründe für die Schließung von Pflegeheimen durch sachliche und nachprüfbare Gründe gerechtfertigt sein und durch die Heimaufsicht oder eine andere staatliche Stelle geprüft werden müssen.

Hierzu solle § 12 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes geändert werden. Die Schließung eines Pflegeheimes dürfe nicht mehr im Belieben des Unternehmens stehen und müsse vielmehr durch sachliche und nachprüfbare Gründe gerechtfertigt sein. Diese Gründe müssten in vollem Umfang geprüft werden können. Weiterhin müsse die Kündigungsfrist gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes erheblich verlängert werden.

Gegenwärtig könne den Bewohnern mit einer Frist von weniger als zwei Monaten gekündigt werden, wenn ein Pflegeheim geschlossen wird. Hierdurch seien Alte und in der Regel hilfsbedürftige Menschen erheblich beeinträchtigt und deutlich weniger geschützt als Mieterinnen und Mieter. In der Regel werde ein Pflegeheim nach individuellen Kriterien, wie zum Beispiel der Erreichbarkeit des bisherigen Wohnumfeldes, der Nähe zu den Verwandten und den pflegerischen Angeboten ausgesucht. Um in das Heim aufgenommen zu werden, würden häufig lange Wartezeiten in Kauf genommen. Die Bewohner eines Pflegeheimes seien daher

wesentlich schutzbedürftiger als Mieterinnen oder Mieter. Ein Umzug in ein neues Heim sei eine besondere physische und psychische Belastung.

Aufgrund geänderter politischer Vorstellungen seien die baulichen Anforderungen an Alten- und Pflegeheime erhöht worden. Die erforderlichen Nachrüstungen wolle nicht jeder Betreiber aufbringen. Auch würden Pflegeheime in Innenstadtlagen wegen der gestiegenen Grundstückspreise zunehmend anderen Verwendungen zugeführt. Gesetzliche Regelungen seien daher erforderlich.

Es handelt sich um eine öffentliche Petition, die auf den Internetseiten des Deutschen Bundestages veröffentlicht und diskutiert wurde. 128 Mitzeichnende haben das Anliegen unterstützt. Der Petitionsausschuss hat im Rahmen seiner parlamentarischen Prüfung der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu dem Anliegen darzulegen. Die parlamentarische Prüfung hatte das im Folgenden dargestellte Ergebnis:

Mit dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG) wurden besondere zivilrechtliche Regelungen für einen neuen Vertragstyp unter Berücksichtigung neuer Wohn- und Betreuungsformen geschaffen. Dieses Recht findet auf Verträge zwischen Verbrauchern und Unternehmern Anwendung, bei denen die Überlassung von Wohnraum mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden wird (§ 1 Abs. 1 Satz 1 WVBG). Es handelt sich um ein Verbraucherschützendes Sonderzivilrecht.

Der Unternehmer kann den Vertrag mit dem Verbraucher gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 WVBG nur aus wichtigem Grund kündigen. Dies ist darin begründet, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher aufgrund ihres oftmals hohen Alters, ihrer Pflegebedürftigkeit oder Behinderung hilfebedürftig sind und einen besonderen Schutz benötigen. Die Kündigung ist nur dann wirksam, wenn sie gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 WVBG schriftlich und begründet erfolgt. § 12 Abs. 1 Satz 3 WVBG zählt beispielhaft verschiedene Fälle auf, in denen ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung vorliegt. Ein derartiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Unternehmer den Betrieb einstellt und die Fortsetzung des Vertrages für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Eine Härte im Sinne des Gesetzes ist dann gegeben, wenn nach Abwägung der Interessen beider Vertragsparteien eine weitere Bindung des Unternehmers an den Vertrag unter keinem Gesichtspunkt mehr gerechtfertigt werden kann. Eine allein in der Interessensphäre des Unternehmers liegende Veränderung kann die Bindungswirkung des abgeschlossenen Vertrages nicht ohne weiteres aufheben, da

der Unternehmer weiß, dass die Verbraucherinnen bzw. die Verbraucher mit dem Einzug in eine Wohnform häufig die Erwartung verbinden, dort auf Dauer den Lebensmittelpunkt zu haben. Auch bedeutet jeder nochmalige Umzug in eine andere Umgebung eine erhebliche Belastung. Eine weitere Bindung des Unternehmers darf daher nach Abwägung der beiderseitigen Interessen unter keinem Gesichtspunkt mehr gerechtfertigt sein können. Die Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, obliegt den Zivilgerichten, da das WBVG dem Zivilrecht unterfällt.

Hinsichtlich der Fristen für eine außerordentliche Kündigung unterscheidet das WBVG zwischen den Kündigungsgründen. In den Fällen der Kündigung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 bis 4 WBVG ist – wie allgemein üblich bei außerordentlichen Kündigungen von Wohnraum im Mietrecht – keine Kündigungsfrist einzuhalten. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Fälle, in denen der Verbraucher seine vertraglichen Pflichten grob verletzt, so dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Bei der Kündigung aufgrund einer Betriebseinstellung ist hingegen eine Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats zulässig (§ 12 Abs. 4 Satz 2 WBVG). Mit der Einräumung dieser zweimonatigen Frist soll es dem Verbraucher ermöglicht werden, einen geeigneten anderen Wohnraum zu suchen und die entsprechende Betreuung zu organisieren. Zudem soll der Unternehmer durch die Frist in die Lage versetzt werden, seinen Pflichten zum Nachweis eines Leistungersatzes gemäß § 13 Abs. 2 WBVG nachzukommen. Der Unternehmer muss dem Verbraucher auf dessen Verlangen diesen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachweisen und die Kosten des Umzuges in angemessenem Umfang tragen. Bei Nichterfüllung dieser Leistungsverpflichtungen kommen Schadensersatzansprüche in Betracht. Die Regelung des § 13 Abs. 2 WBVG soll den Verbraucher vor den Rechtsfolgen einer Kündigung schützen und einen gerechten Interessenausgleich schaffen. Eine Beurteilung und Entscheidung, ob der Leistungersatz angemessen und die Bedingungen zumutbar sind, obliegt den Zivilgerichten.

Der Petitionsausschuss weist darauf hin, dass das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) ein Projekt der Verbraucherzentrale Bundesverband in Kooperation mit den Verbraucherzentralen der Länder fördert, in dessen Rahmen individuelle Beratung zu Verträgen nach dem WBVG angeboten wird. Weiterhin werden Informationen über die verbraucherschützenden Regelungen des Gesetzes angeboten.

Eine Überprüfung des Kündigungsgrundes durch die Heimaufsicht, wie mit der Petition vorgeschlagen, kommt nicht in Betracht, da durch die Föderalismusform 2006 die Gesetzgebungszuständigkeiten für das Heimrecht neu verteilt worden sind. Der Bund hat auf dem Gebiet des Heimrechts die Gesetzgebungskompetenz für die zivilrechtlichen Regelungen. Die Bundesländer sind für den Erlass ordnungsrechtlicher Vorschriften zuständig. Ausschließlich den Heimaufsichtsbehörden der Länder obliegt auch die Überprüfung der Einhaltung dieser ordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Kontrolle der zivilrechtlichen Verträge durch die Heimaufsichtsbehörden ist hingegen unzulässig. Dies wurde durch ein Urteil des VGH Mannheim vom 9. Juli 2012 (Az. 6 S 773/11) bestätigt.

Der Petitionsausschuss stellt fest, dass es sich bei den angesprochenen Verträgen um einen neuen Vertragstyp handelt, der unter anderem dadurch gekennzeichnet ist, dass der Unternehmer gegenüber der reinen Wohnraumüberlassung weitergehende Pflichten übernommen hat. Dem Unternehmer steht nach dem WBVG kein ordentliches Kündigungsrecht zu, lediglich ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund. Zudem ist das außerordentliche Kündigungsrecht bei Betriebseinstellung an die Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist gebunden, während im Mietrecht bei außerordentlichen Kündigungen von Wohnraum grundsätzlich keine Kündigungsfrist vorgesehen ist. Nach den Ausführungen des BMFSFJ werden die schutzbedürftigen Verbraucher durch die Pflichten des Unternehmers zum Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes und der Übernahme der Umzugskosten in angemessenem Umfang geschützt.

Der Petitionsausschuss hält einen Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher, die in der Regel alt und hilfsbedürftig sind, für erforderlich. Er empfiehlt daher, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium für Gesundheit und BMFSFJ als Material zu überweisen und sie den Landesvolksvertretungen zuzuleiten, um sie auf die geschilderte Problematik aufmerksam zu machen.