

## Fallstricke bei Heimverträgen

Wie kein anderer Vertrag ist ein Heimvertrag ein Multifunktionsvertrag, in dem der Heimträger zahlreiche Leistungen zusichert, bei denen der Heimbewohner das Recht hat, diese Leistungen abzurufen.

Der Heimvertrag gliedert sich in folgende Einzelsegmente:

### 1. Leistungen der Unterkunft

Das Heim überlässt dem Bewohner ein Einzel- oder ein Doppelzimmer und garantiert hierbei auch eine bestimmte Größe des Zimmers und eine bestimmte Ausstattung mit Nasszelle und zahlreichen Kommunikationsanschlüssen. Auch die Nutzung von verschiedenen Hauseinrichtungen unterfällt diesem Segment.

### 2. Verpflegungsleistungen

Das Heim bietet dem Bewohner im Heimentgelt täglich 6 Mahlzeiten und auch nahezu rund um die Uhr alkoholfreie Flüssigkeiten (Getränke) an.

### 3. Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung

Hierzu zählen die Reinigung der Wohnräume, Reinigung von Wäsche und Bekleidung.

### 4. Haustechnik und Verwaltungsleistungen

Die Funktion von Licht, Strom, Heizung und Aufzügen wird von der Haustechnik sichergestellt. Die Verwaltung übernimmt die Entgegennahme von Post und kleinere Dienstleistungen. Für die Sicherheit und Funktion eigener Geräte muss der Bewohner selbst sorgen.

### 5. Soziale Betreuung

Das Heim unterstützt den Bewohner bei dem Einzug, seiner Ummeldung sowie bei Behörden- und Ämterkontakten und ermöglicht ihm die Teilnahme an kulturellen und religiösen Angeboten im Heim und gegebenenfalls auch in der Gemeinde.

### 6. Pflegeleistungen

Hilfe bei Körperpflege, bei Ernährung und bei der Mobilität.

### 7. Erforderlichenfalls Leistungen der medizinischen Behandlungspflege je nach Verordnung des Arztes oder des Krankenhauses unter gleichzeitiger Versorgung des Bewohners mit notwendigen Medikamenten

Messlatte für die Wirksamkeit einzelner Klauseln in den Heimverträgen ist das seit dem 29. Juli 2009 wirksame „Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz“, abgekürzt WBVG.

Aus § 3 WBVG ergeben sich für das Heim vor Abschluss eines Heimvertrages umfassende Informations- und Unterrichtungspflichten zu der Ausstattung des Heimes und auch zu dem jeweiligen Zimmer, in das der Vertragspartner aufgenommen werden soll. Kommt das Heim diesen Informationspflichten nicht nach, dann kann ein abgeschlossener Vertrag fristlos gekündigt werden (§ 6 Abs. 2 Satz 2 WBVG).

Falls ein Heimbewohner vor Abschluss des Vertrages keine Möglichkeit hatte, das Zimmer zu besichtigen, das er später bewohnen soll, besteht gleichzeitig aufgrund der Verbraucherrechte-Richtlinie (VRRL), die ab dem 13.06.2014 in Kraft getreten ist, zusätzlich eine Widerrufsmöglichkeit des Heimvertrages.

Darüber hinaus ist in § 11 Abs. 2 WBVG für den Heimbewohner die Möglichkeit geschaffen worden, innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

Er braucht hierbei keinen Kündigungsgrund zu nennen.

§ 11 Abs. 3 WBVG eröffnet dem Heimbewohner darüber hinaus die Möglichkeit, aus wichtigem Grund auch bei bestehendem Vertragsverhältnis fristlos ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen.

Das Patientenverfügungsgesetz überlässt jedem Mitbürger die Wahl, ob er eine Patientenverfügung oder auch eine Vorsorgevollmacht abschließt. Durch einen Heimvertrag kann kein Bewohner gezwungen werden, eine Patientenverfügung oder eine Vorsorgevollmacht abzuschließen (§1901 a Abs. 4 BGB).

In einer Entscheidung des Landgerichts Mainz vom 31.05.2013 (4 0 113/12) wurden zahlreiche Vertragsklauseln in Heimverträgen für rechtswidrig erklärt und die Verwendung dieser Klauseln untersagt:

1. Eine Regelung im Heimvertrag, wonach der Heimträger berechtigt ist, durch einseitige Erklärung das Entgelt zu erhöhen, ist ein Verstoß gegen § 9 WBVG. Es muss jeweils im Einzelfall die Entgelterhöhung schriftlich mitgeteilt und begründet werden. Außerdem muss der Zeitpunkt der beabsichtigten Erhöhung angegeben werden. Darüber hinaus müssen das erhöhte Entgelt sowie auch die Erhöhung selbst angemessen sein.
2. Das Heim ist nicht berechtigt, Heimkostenforderungen an eine Abrechnungsstelle oder ein Inkassounternehmen abzutreten. Derartige Regelungen sind nach § 134 BGB in Verbindung mit § 203 Abs. 1 Nr. 1 StGB nichtig.
3. Sogenannte Beitrittserklärungen, in denen Angehörige oder Betreuer des Heimbewohners für die Zahlung der Heimkosten persönlich haften, sind unwirksam. Etwaige Sicherheitsleistungen sind in § 14 WBVG abschließend geregelt. Allenfalls vom Heimbewohner selbst kann hier maximal eine Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Monatsentgelten verlangt werden. Bei Heimbewohnern im Sozialhilfebezug scheidet dieser Schuldbeitritt von vornherein aus.

Das OLG Hamm hat am 22.08.2014 (I-12 U 127/13) entschieden, dass das Heim bei Vertragsende wegen Kündigung oder nach Tod sich nicht ohne weiteres freizeichnen kann, wenn es in eigener Regie Möbel räumt und einlagert.

Das Verwaltungsgericht Gießen hat in einer Entscheidung vom 4. Februar 2015 (4 K 409/14) entschieden, dass weder der Heimbetreiber noch der Heimbewohner selbst für die Kosten der Rettungskräfte aufkommen, wenn nach einem demenzkranken Heimbewohner ein Sucheinsatz erforderlich war.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat am 10.06.2009 entschieden (14 A 36.079), dass das Heim nicht verpflichtet ist, Körperpflegemittel bereitzustellen und die Kosten zu tragen.

Gemäß § 87 Satz 3 SGB XI dürfen Entgelte für Verpflegung nur für die Tage berechnet werden, an denen die Verpflegung auch tatsächlich eingenommen wurde. Kann der Heimbewohner aus gesundheitlichen Gründen oder einem Krankenhausaufenthalt die Verpflegung nicht in Anspruch nehmen, können diese Kosten nicht in Rechnung gestellt werden.

Heimbewohner, die einen Vergütungszuschlag von der Pflegekasse erhalten (§ 87 b SGB XI), haben gegenüber dem Heim einen Anspruch auf Erbringung einer zusätzlichen Betreuung und zusätzlichen Aktivierung.

Wichtiger Bestandteil eines Heimvertrages ist auch eine Regelung darüber, an wen und an welche Adresse innerhalb des Heimes Beschwerden weitergeleitet werden können. Auch der Name und die Adresse der zuständigen Heimaufsicht ist bekanntzugeben. Dies ist in Rheinland-Pfalz das Landesamt für Jugend und Soziales, Rheinallee 97 – 101, 55118 Mainz.

Zuständig bei Streitigkeiten mit der gesetzlichen und privaten Pflegeversicherung ist das Sozialgericht.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Heimvertrag ist der Zivilrechtsweg zu wählen. Je nach Streitwert sind hier das Amtsgericht oder das Landgericht zuständig.

Streitigkeiten der Heimaufsicht mit dem Heimträger werden vor den Verwaltungsgerichten ausgetragen.