

Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG)

Vom 29.7.2009 (BGBl I S 2319), zuletzt geändert durch Art 12 des Gesetzes zur Änderung des Neunten und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und anderer Rechtsvorschriften vom 30.11.2019 (BGBl I S 1948)

Bearbeiter: Walter Weidenkaff, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht München a. D.

Einleitung

Aus dem Schrifttum: Bachem/Hacke 2015 – Dickmann, HeimR 11. Aufl 2014.

1) Gesetzgebung. Dch die Föderalismusreform verblieb von der konkurrierenden Zuständigk des BGesetzG für 1 das HeimR nur das HeimVertrR gem GG 74 I Nr 1, das in HeimG 5–9 u 14 II Nr 4, IV, VIII geregelt war. Diese Vorschr wurden aufgehoben u mit Änderungen im WBVG geregelt (Übergangsregelg § 17). Die Vorschr des WBVG entsprechen allerdt teilw nicht Sprache u Aufbau des BGB.

2) Inhalt. Das WBVG stellt auf eine Verbindg von Wohnraumüberlass mit Pflege- od Betreuungsleistgen dch 2 Untern für ältere sowie pflegebedürft od behinderte volljähr Verbr ab (§§ 1, 2). Es erstreckt sich damit auf neue Wohn- u Betreuungsformen u verschafft dem VerbrSchutz Geltg. Daneben werden die Vorschr mit den Regeln des SGB XI harmonisiert. Desh werden die vorvertraglichen InfoPfl des Untern erweitert (§ 3). Für den Vertrag werden hinsichtl Form (§ 6 I, II), Dauer (§ 4), Inhalt (§ 6 III) u SicherhLeistg (§ 14) Vorgaben gemacht, esbo für das lfdte VertrVerh hinsichtl LeistgPfl (§ 7), Gewährleistg (§ 10), Wechsel der Part (§ 5), Vertragsanpassung (§ 8), Entgelterhöhung (§ 9), Beendig dch Künd (§§ 11–13) od Tod des Verbr (§ 4 IV). Die Vorschr sind nicht zum Nachteil des Verbr abdingb, soweit nicht eine Ausn zugelassen ist (§ 16).

WBVG 1 Anwendungsbereich. (1) ¹Dieses Gesetz ist anzuwenden auf einen 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. ²Unerheblich ist, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. ³Das Gesetz ist 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.

(2) ¹Dieses Gesetz ist entsprechend anzuwenden, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und

1. der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist,
2. 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 oder
3. der Unternehmer den Abschluss des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht.

²Dies gilt auch, wenn in den Fällen des Satzes 1 die Leistungen von verschiedenen Unternehmern geschuldet werden, es sei denn, diese sind nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden.

1) Allgemeines. – Zweck. § 1 bestimmt den Anwendgsrahmen des WBVG. Er erfasst über die stationäre 1 Unterbringg hinaus neue Wohn- u Betreuungsformen u beugt damit einer Umgehg der SchutzVorschr vor. – **Inhalt.** I 1, 2 umschreibt den Anwendungsbereich persönl u sachl. I 3 grenzt ihn hinsichtl der Dienstleistg von dem Bereich ab, der nicht des Schutzes bedarf. Ergänzt wird dies dch § 2. II erweitert den Anwendungsbereich auf die Vertr mit mehr als einem Untern, um eine Umgehg des Schutzes zu verhindern. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16). Die Möglichk getrennter Vertr gem II stellt eine zugelassene Ausn von § 16 dar, die aber dch die zwingde Anwendg des WBVG eingeschränkt wird.

2) Anwendungsbereich. – Persönlich (I 1). Mit den Begriffen Untern u Verbr werden die Definitionen 2 gem §§ 14 u 13 BGB erfasst. Untern können auch gemeinnützg Organisationen od Vereine sein, wenn sie gewerbmaß handeln, weil eine Gewinnerzielsabsicht nicht erfdl ist. Der Verbr muss volljähr sein (§ 2 BGB). Volljährigk muss nicht bereits bei VertrAbschluss vorliegen, sond bei Vollzug des VertrVerh. – **Sachlich (I 1–3).** Überlassg von Wohnraum gem I 1 ist iSv §§ 549 ff zu verstehen (Einf 89 v § 535). Auf die Art des Vertr u die rechtl Gestaltg kommt es nicht an. Maßg ist, dass Wohnraum (mit od ohne EinrichtgsGgst) zum allein od gemeinschaftl Gebrauch überlassen wird. Damit verbunden sein muss die Verpfl zu Pflege- u Betreuungsleistgen (I 1), die bedingt sein kann dch den Eintritt des Hilfebedarfs (I 2). Das sind Dienstleistgen zur Bewältigg eines Hilfebedarfs, der dch Alter, Pflegebedürftigk (vgl SGB XI 14) od Behinderg (vgl SGB IX 2) erfdl ist. Die Abgrenzg der Leistgen erfolgt dch I 3. Bloß allg Unterstützgsleistgen, für die I 3 Bsp nennt, genügen nicht. Zu diesen Leistgen gehören auch Hausmeister-, Fahr-, Begleit-, Besuchs- u SicherhDienste. Dies sind Formen des sog „Service-Wohnens“, bei denen sich die Dienstleistg auf Unterstützg in Hauswirtsch u Alltag beschränkt. Das „Betreute Wohnen“ (Einf 36 v § 535) kann dgg erfasst sein, wenn die Dienstleistgen über die allg Unterstützg hinausgehen (BGH NJW 05, 2008, 14, 389). – **Entsprechende Anwendung** der Vorschr über Vertr wird dch SGB XI 119 angeordnet für den Vertr zw dem Träger eines zugelassenen Pflegeheims gem SGB XI 71 II, 72, wenn das WBVG

darauf keine Anwendung findet, u dem pflegebedürft Bewoher. Darunter fallen vor allem Pflegeheime für Minderj, die von § 1 I 1 nicht erfasst werden.

- 3 **3) Rechtsnatur des Vertrags.** Der Wohn- u BetreuungsVertr ist ein eigenständ VertrTyp. Das Regelwerk ist aber nicht vollständig. Es sind daher wie vorher beim HeimVertr (vgl BGH NJW 04, 1104, 05, 824, 08, 653 zu § 615 S 2) die Vorsch der Allg SchuldR, insbes §§ 305 ff, u des Besond SchuldR anzuwenden, soweit der Vertr selbst od das WBVG keine abschließde Regelg enthält (BGH NJW-RR 16, 944).
- 4 **4) Getrennte Verträge (II 1).** Sie sind grds nicht sittenwidr (BGH NJW 06, 1276). Dass die SchutzVorsch der WBVG für sie gelten, folgt bereits aus § 16 u ist in II ausdrücll geregelt. **Nr 1** erfasst den Fall, dass der Bestand (Abschluss od Beendigg) des WohnraumüberlassgsVertr von dem Bestand (Abschluss od Beendigg) des DienstleistsVertr abhäng ist. **Nr 2** betrifft den Fall, dass das Recht des Verbr, das DienstleistsVerh isoliert zu kündigen, ausgeschl ist. **Nr 3** stellt auf die tats Abhängigg des WohnraumüberlassgsVertr von dem DienstleistsVertr ab. – **Verschiedene Unternehmer (II 2).** Das WBVG ist grds entspr anzuwenden, wenn getrennte Vertr gem II 1 von verschiedenen Untern abgeschl werden. Sind die Untern nicht rechtl od wirtschaftl verbunden, ist das WBVG nicht anwendb. Die Beweislast für diesen AusnFall trägt der Untern, der sich darauf beruft.
- 5 **Verhältnis zu SGB XI, XII und IX.** Soweit der Verbr öffrechtl Leistgen der PflegeVers gem SGB XI, der SozHilfe gem SGB XII od der Eingliederghilfe gem SGB IX in Anspr nimmt u Pflegeleistgen, Unterkunft u Verpflegg von den Leiststrägern vergütet werden, wozu diese mit den Untern als Leistserbringern Vertr abschließen, kommt es zu Überschneidgen mit den zivilrechtl Wohn- u BetreuungsVertr. Vorrang haben die zwingenden Regelgen gem SGB XI, XII u IX. Dies ist teilw bei den einz Vorsch des WBVG bestimmt. So werden zB die Anspr des Untern auf Entgelt in § 7 II 2, 3, V 3 u auf SicherhLeistg in § 14 IV begrenzt. Für nicht ausdrücll geregelte Fälle ergeben sich der Vorrang u die RFlolge aus § 15.

WBVG 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich. Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden auf Verträge über

1. Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen im Sinne des § 107 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch,
2. Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke,
3. Leistungen im Sinne des § 41 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
4. Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden.

- 1 **Ausnahmen.** § 2 zählt abschließd die Fälle der Nichtanwendg des WBVG auf. – **Nr 1** erfasst die Leistgen der Einrichtgen gem SGB V 107. – **Nr 2** bezieht sich auf bestimmte Internate. – **Nr 3** betrifft die Hilfen für junge Volljahr gem SGB VIII 41; sie werden daher wie die sonstige Kinder- u Jugendhilfe für Minderjahr ausgenommen. – **Nr 4** grenzt vorübergehende Aufenthalte zu Erholgs- u Urlaubszwecken aus.

WBVG 3 Informationspflichten vor Vertragsschluss. (1) Der Unternehmer hat den Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform und in leicht verständlicher Sprache über sein allgemeines Leistungsangebot und über den wesentlichen Inhalt seiner für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen zu informieren.

(2) Zur Information des Unternehmers über sein allgemeines Leistungsangebot gehört die Darstellung

1. der Ausstattung und Lage des Gebäudes, in dem sich der Wohnraum befindet, sowie der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen, zu denen der Verbraucher Zugang hat, und gegebenenfalls ihrer Nutzungsbedingungen,
2. der darin enthaltenen Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang,
3. der Ergebnisse der Qualitätsprüfungen, soweit sie nach § 115 Absatz 1a Satz 1 des Elften Buches Sozialgesetzbuch oder nach landesrechtlichen Vorschriften zu veröffentlichen sind.

(3) ¹Zur Information über die für den Verbraucher in Betracht kommenden Leistungen gehört die Darstellung

1. des Wohnraums, der Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls der Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie der einzelnen weiteren Leistungen nach Art, Inhalt und Umfang,
2. des den Pflege- oder Betreuungsleistungen zugrunde liegenden Leistungskonzepts,
3. der für die in Nummer 1 benannten Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, der nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch gesondert berechenbaren Investitionskosten sowie des Gesamtentgelts,
4. der Voraussetzungen für mögliche Leistungs- und Entgeltveränderungen,
5. des Umfangs und der Folgen eines Ausschlusses der Angebotspflicht nach § 8 Absatz 4, wenn ein solcher Ausschluss vereinbart werden soll.

²Die Darstellung nach Satz 1 Nummer 5 muss in hervorgehobener Form erfolgen.

(4) ¹Erfüllt der Unternehmer seine Informationspflichten nach den Absätzen 1 bis 3 nicht, ist § 6 Absatz 2 Satz 2 und 3 entsprechend anzuwenden. ²Weitergehende zivilrechtliche Ansprüche des Verbrauchers bleiben unberührt.

(5) Die sich aus anderen Gesetzen ergebenden Informationspflichten bleiben unberührt.

- 1 **1) Allgemeines.** – **Zweck.** Dch § 3 soll Transparenz erreicht u dem Verbr ein Vergl der Angebote u eine selbstbestimmte Entsch ermöglicht werden. – **Inhalt.** Die Vorschr normiert dazu vorvertragl InfoPfl des Untern nach Inhalt, Form u Ztpkt sowie RFlolgen bei NichtErf. Der Untern gibt mit der Unterrichtg noch kein VertrAngebot ab, kann es aber damit verbinden. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).
- 2 **2) Angaben.** – **Grundsatz (I).** Der Untern hat den Verbr über sein allg Leistsangebot u den wesentl Inhalt der in Betr kommnden Leistgen zu unterrichten. Die Anfordergen daran sind in II u III umschrieben. Zusätzl Info sind zu erteilen, wenn sie dch I geboten sind. Dazu gehören auch VertrBedingen, die von den gesetzl Vorsch,

soweit dies zulässig ist, abweichen. – **Allgemeines Leistungsangebot (II 1).** Nr 1 bezieht sich auf das Gebäude mit dem Wohnraum für den Verbr, die Anlagen u Einrichtgen für den geschäftl Gebrauch, die der Verbr nutzen kann, u die Nutzungsbedinggen. **Nr 2** fordert eine Beschreibg der allg Leistgen. **Nr 3** verlangt die Angabe der Ergebv von Qualitätsprüfgen, die der Untern gem SGB XI 115 Ia veröffentlichen muss. – **Leistungen für den Verbraucher (III).** Diese Angaben müssen sich auf den Bedarf des einz zu unterrichtenden Verbr beziehen. **Nr 1** erfordert Angaben jew zu Art, Inhalt u Umfang der Leistg. Hinsicht des Wohnraums umfasst dies Zahl der Räume, Größe u Ausstattung. **Nr 2** verlangt vom Untern, Rahmen u Zielsetz seiner Leistg zu beschreiben. Bei Pflegeeinrichtgen nach SGB XI 71 ergibt sich das Leistgskonzept aus SGB XI 72. In dem davon nicht erfassten Bereich bestimmt es der Untern, zB aGrd bestimmter Wohnformen, Behinderngen od GebäudeVerh. Bedeutg hat der Hinw wg § 8 I, IV. **Nr 3** verlangt die vollständ Angabe der Entgelte, die der Verbr jew für die Wohnraumüberlassg u die einz Leistgen iSv Nr 1 zu leisten hat, der anrechenb Investitionskosten gem SGB XI 82 III, IV u des Gesamtentgelts. Die einz Entgelte müssen also gesondert ausgewiesen werden. **Nr 4** bezieht sich auf § 8 I, II, § 9. **Nr 5** verlangt den Hinw auf § 8 IV wg dessen Bedeutg für den Verbr. – **Andere Informationspflichten (V),** insbes bei besond Vertriebsformen (§§ 312 ff), bleiben daneben bestehen.

3) Form. Die Angaben sind (zumindest) in Textform (§ 126b) zu machen. Für die Info gem I kann ein 3 Prospekt od eine Broschüre genügen. Mit leicht verständl Sprache ist klar u verständl wie in § 307 I 2 gemeint (BGH NJW-RR 19, 942). Die Info gem II 1 Nr 5 bedarf gem II 2 hervorgehobener Form (wie § 312j II). – **Zeitpunkt.** Rechtzeit vor Abgabe der VertrErklärg des Verbr (vgl § 312i I 1 Nr 2) bedeutet, dass der Verbr die Angaben vor einer rechtl Bindg dch ein Angebot od eine AnnahmeErkl prüfen können muss. Eine Nachholung der Info ist mögl (IV 1 iVm § 6 II 3).

4) Rechtsfolgen (IV). NichtErf der InfoPfl erfasst nicht nur das vollständ od teilw Unterbleiben der Info, sond 4 nach dem Wortlaut auch unricht Angaben, ferner Verstöße hinsichtl Form u Ztpkt der Info. RFlolge ist nicht die Nichtigk des Vertr, sond ein Recht des Verbr zur fristlosen Künd des VertrVerh entspr § 6 II 2 (§ 6 Rn 5, § 11 Rn 3). Es entfällt entspr § 6 II 3, wenn der Untern die Info nach VertrAbschluss nachholt. Weiterhin bestehen aber die KündR des Verbr gem § 11 II 1, I 1. Eboso bleiben unberührt weitergehde Anspr (IV 2), insbes auf SchadErs wg Verschuldens bei VertrAnbahng (§ 311 II).

WBVG 4 Vertragsschluss und Vertragsdauer. (1) ¹Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. ²Die Vereinbarung einer Befristung ist zulässig, wenn die Befristung den Interessen des Verbrauchers nicht widerspricht. ³Ist die vereinbarte Befristung nach Satz 2 unzulässig, gilt der Vertrag für unbestimmte Zeit, sofern nicht der Verbraucher seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen nach Ende der vereinbarten Vertragsdauer dem Unternehmer erklärt.

(2) ¹War der Verbraucher bei Abschluss des Vertrags geschäftsunfähig, so hängt die Wirksamkeit des Vertrags von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers ab. ²§ 108 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden. ³In Ansehung einer bereits bewirkten Leistung und deren Gegenleistung gilt der Vertrag als wirksam geschlossen. ⁴Solange der Vertrag nicht wirksam geschlossen worden ist, kann der Unternehmer das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund für gelöst erklären; die §§ 12 und 13 Absatz 2 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) ¹Mit dem Tod des Verbrauchers endet das Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Unternehmer. ²Die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Unternehmers befindlichen Nachlasses des Verbrauchers bleiben wirksam. ³Eine 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. ⁴In diesen Fällen ermäßigt sich das geschuldete Entgelt um den Wert der ersparten Aufwendungen des Unternehmers.

1) Allgemeines. – Zweck. § 4 dient dem Schutz des Verbr. – **Inhalt.** Die Vorschr enthält, im Hinbl auf den 1 Aufbau des Gesetzes nicht folgericht vor der Regelg des Vertr dch § 6, Bestimmungen zur Dauer des VertrVerh (I), RFlolgen eines unwirks Vertr (II) u Beendig des VertrVerh dch den Tod des Verbr (III). – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16). I 2 u III 2 enthalten zugelassene Ausn von § 16.

2) Dauer (I). Das VertrVerh ist grds, auch ohne ausdrückl Vereinb, von unbestimmter Dauer (I 1). Es endet 2 nur dch Tod des Verbr (III), Künd (§ 6 II 2, §§ 11, 12) od wenn ein sonst Beendigstatbestand vorliegt. – **Befristung (I 2, 3).** Ein VertrVerh auf bestimmte Zeit, das mit dem Zeitablauf ohne Künd endet, ist nur zulässig, wenn es den Interessen des Verbr nicht widerspricht. Damit sollen Vertr über Kurzzeitpflege u vorübergehde Leistgen im Bereich der Eingliederghilfe ermöglicht werden. Auch die Dauer der Befristg richtet sich nach den Interessen des Verbr. Ein befristetes VertrVerh kann vorzeit dch außerordentl Künd (§ 11 Rn 3) beendet werden. Ob die ordentl Künd für den Verbr gem § 11 I 1 währd der Laufzeit ausgeschl ist, richtet sich nach der Vereinb der Part. Bei einer iSv I 2 unzulässig Befristg wird dch I 3 ein Vertr von unbestimmter Dauer fingiert, was sich eigentl schon aus § 16 ergibt. Der Verbr kann sich dann gleichwohl auf die Befristg innerh von 2 Wochen nach deren Ablauf berufen u dch diese empfangsbedürftl Erkl das VertrVerh zu dem vereinb Ztpkt beenden. Hält er die Frist nicht ein od will er die Beendig zu einem späteren Ztpkt, bleibt ihm die ordentl Künd gem § 11 I 1. – **Beendigung** des VertrVerh. Sie richtet sich nach III, § 6 II 2, §§ 11, 12. Daneben kommen in Betr gesetzl Rücktritt vor Überlassg des Wohnraums, Unmöglichk, AufhebgVertr u Anfechtg (s § 542 Rn 2 ff). § 1833 I, II ist von einem Betreuer zu beachten.

3) Abschluss (II). Für ihn gelten die allg Regeln. – **Geschäftsunfähigkeit** eines Verbr gem § 104 Nr 2 bei 3 VertrAbschluss hat abweichd von § 105 I nicht die Nichtigk des Vertr zur Folge (II 1), sond führt zu schwebder Unwirksamk (Übbl 31 v § 104) bis zur Entsch über die Genehmigg dch einen Bevollm (§ 164) od einen für diesen Aufgabenkreis bestellten Betreuer (§§ 1814, 1823), der uU die Genehmigg des Betreuungsgerichts gem §§ 1831, 1832 benötigt. Mit Erteilg der Genehmigg wird der Vertr rückwirkd (§ 184 I) wirks, mit der Verweigerg unwirks. Der Untern kann den Schwebzustand gem II 2 entspr § 108 II beenden (§ 108 Rn 5 ff). Ein WiderrufR entspr § 109 hat er nicht. Mögl ist auch eine Genehmigg dch den Verbr, sobald er wieder geschäftsfäh wird, entspr § 108 III, der in § 4 II nicht angeführd, aber nach Sinn u Zweck entspr anzuwenden ist (Wedemann JURA 10, 587/591). – **Rechtsfolge (II 3, 4).** Währd der schwebden Unwirksamk wird der Vertr hinsichtl der bewirkten Leistg u

Ggleistung als wirks fingiert, auch wenn die Genehmigg verweigert wird, allerdd für das Entgelt nur, soweit es angem gem § 7 II 1 ist. Insow tritt dann die Nichtigg ex nunc ein; eine Rückabwicklg findet nicht statt. Für die danach noch erbrachten Leistgen hat der Untern den Anspr aus § 812. Der Untern wird iÜ währd der Schwbezeit so gestellt, wie wenn der Vertr wirks wäre. Er kann anstelle der außerordentl Künd (§ 12 I), die mangels wirks Vertr ausscheidet, das VertrVerh für gelöst, eigentl für beendet erklären, wenn ein wicht Grd (nach den Maßß gem § 12 I 1, 3) vorliegt (II 4). Es bleibt aber bei den R-Folgen gem § 13 II, IV (II 4 Hs 2).

- 4 **4) Beendigung mit Tod (III).** Abweicht vom Grds der GesamtRNachfolge (Einl 3 v § 1922) geht der Vertr nicht auf den Erben über, sond endet mit dem Tod des Verbr (III 1). Eine Künd des VertrVerh dch den Erben ist nicht erfl. Eine Haftg gem § 1967 besteht nur für Leistgen des Untern, die der Verbr vor seinem Tod empfangen hat. Ausn hiervon lassen III 2, 3 zu. Vertrag Vereingben über den Nachl des Verbr bleiben wirks; sie betreffen Aufbewahr u Übergabe des Nachl an den Erben. Außerdem kann eine Fortgeltg des Vertr für die Überlassg des Wohnraums vereinbart werden, aber für höchstens 2 Wochen nach dem Tode (zu Abwicklg, Räumg, Renovierg, Neubelegg) gg Zahlg des darauf entfallenden Entgeltteils, also ohne den Entgeltteil für die Dienstleistg, u ermäßigt um den Wert der ersparten Aufwendngen des Untern für die Betriebskosten des Wohnraums (IV 4). Der Erbe haftet dann insow u ist zum Gebrauch des Wohnraums berecht. Wird der Wohnraum bereits währd der Fortgeltg neu belegt, besteht insow kein Anspr gg den Erben (BGH NJW 03, 1453). Ist allerdd der Verbr Leistgempfangler der PflegeVers in einem Pflegeheim gem SGB XI 71 II, kann wg § 16 iVm SGB XI 87a I 2 eine Vereing gem III 2 nicht getroffen werden.

WBVG 5 Wechsel der Vertragsparteien. (1) ¹Mit Personen, die mit dem Verbraucher einen **WBVG 5** auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen und nicht Vertragspartner des Unternehmers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums sind, wird das Vertragsverhältnis beim Tod des Verbrauchers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums gegen Zahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile bis zum Ablauf des dritten Kalendermonats nach dem Sterbetag des Verbrauchers fortgesetzt. ²Erklären Personen, mit denen das Vertragsverhältnis fortgesetzt wurde, innerhalb von vier Wochen nach dem Sterbetag des Verbrauchers dem Unternehmer, dass sie das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als nicht erfolgt. ³Ist das Vertragsverhältnis mit mehreren Personen fortgesetzt worden, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(2) Wird der überlassene Wohnraum nach Beginn des Vertragsverhältnisses von dem Unternehmer an einen Dritten veräußert, gelten für die Rechte und Pflichten des Erwerbers hinsichtlich der Überlassung des Wohnraums die §§ 566 bis 567b des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

- 1 **1) Allgemeines. – Zweck.** I, der § 563 nachgebildet ist u sich insbes auf neue Wohnformen bezieht, soll eine sozverträgl Beendigg der Wohnraumüberlassg ermöglichen bei Tod des Verbr, wenn dieser Lebensgefährten aufgenommen hat. II schützt den Verbr bei Veräußerg des Wohnraums. Beide Fälle sind Ausn von dem Grds, dass Rechte u Pfl nur zu den am SchuldVerh Beteiligten entstehen. – **Inhalt.** I begründet dch eine beschränkte SonderRNachfolge ein SchuldVerh zu dem Untern u den Lebensgefährten des Verbr. II lässt den Erwerber kr Gesetzes, nicht als RNachfolger des Untern, in die Wohnraumüberlassg eintreten. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr. Unabdingbar zu Lasten der Lebensgefährten wie in § 563 V ist nicht normiert.
- 2 **2) Fortsetzung (I). – Tod des Verbrauchers.** Der verstorbene Verbr muss nicht allein VertrPart gewesen sein. – **Lebensgefährten (I 1).** Die Vorschr stimmt wörtl mit der Definition in § 549 II Nr 2 (dort Rn 12), § 563 II 4 (dort Rn 15) überein. Sie behandelt anders als § 563 II FamAngehör nicht vorrang, sond alle Lebensgefährten gleichrang. Die Lebensgefährten, die nicht VertrPartner des Untern sind, müssen berecht in den Haush des Verbr aufgenommen sein. – **Wohnraumüberlassung.** Die Fortsetzg erfolgt kr Gesetzes, aber nur hinsichtl der Wohnraumüberlassg. Es wird ein neues SchuldVerh zu dem Untern u den Lebensgefährten (iFv § 4 III 2, 3 neben dem mit dem Erben fortgeltenden Vertr) begründet bis zum Ende des 3. Kalendermonat nach dem Tod des Verbr, also bei Tod am 1. eines Kalendermonats für nahezu 4 Monate (I 2). Das ist ein MietVerh auf bestimmte Zeit über Wohnraum, das mit Ablauf dieses Zeitraums ohne Künd endet. Die Rechte u Pfl der Part richten nach den im Vertr mit dem Verbr getroffenen Bestimmungen über die Wohnraumüberlassg. Eine vorzeit Beendigg ist wie sonst für den Verbr mögl. – **Ablehnung.** Eine bereits eingetretene Fortsetzg mit einer berecht Pers wird gem I 2 rückwirkd als nicht erfolgt fingiert, wenn diese Pers die Fortsetzg für sich ablehnt (I 3). Dies ist eine empfangsbedürft WillensErkl (§ 130). Einhaltung einer Form ist nicht erfl. Bei mehreren Pers ist jede von der and unabhng (I 3). Die Erkl muss innerh einer Frist von 4 Wochen (§ 188) nach dem Tod des Verbr abgegeben werden. Die Kenntn davon ist unerhebl. Der Untern hat dann für bereits verstrichene Zeit nicht Anspr auf das vertragl Entgelt, sond nur aus § 812.
- 3 **3) Veräußerung (II). – Wohnraum.** Die Vorschr erfasst Wohnraum unabhng von der Art der sachenrechtl Berechtigg. – **Veräußerer.** Das muss der Untern gem § 1 I 1, iFv § 1 II 2 der den Wohnraum überlassende Untern, sein, der dem Verbr dch den Vertr verpfl ist. Er muss ident mit dem Veräußerer sein (§ 566 Rn 7). – **Veräußerungsgeschäfte.** Die Veräußerg muss dch RGesch erfolgen u der EigWchsel od RÜbergang muss dch Eintrag im Grdbuch vollzogen sein (§ 566 Rn 8). – **Überlassung.** Der Wohnraum muss aGrd des Wohn- u Betreuungsvertr dem Verbr vor dem Erwerb des Dritten überlassen worden sein. Dies wird dch die Worte „der überlassene Wohnraum“ u „nach Beginn des VertrVerh“, was nach dem Sprachgebrauch des WBVG die Überlassg ist (§ 11 II), doppelt zum Ausdruck gebracht. – **Rechtsfolgen.** II 2 ordnet die entspr Anwendg der §§ 566–567b für die Rechte u Pfl des Erwerbers hinsichtl der Überlassg des Wohnraums an, ohne die Stellg des Untern zu regeln. Es kommt daher zur Aufspaltg des Vertr mit dem Verbr. Die Rechte u Pfl hinsichtl der Pflege- u Betreuungsleistgen bleiben beim Untern; ferner gelten für ihn als Veräußerer § 566 II, §§ 567–567b (mit Ausn der Überlassg des Wohnraums; insoweit aA 78. Aufl). Der Erwerber tritt auch ein, wenn er nicht Untern iSv § 14 BGB ist. Liegt nach der Veräußerg die Ausn iSv § 1 II 2 vor, weil Untern u Erwerber nicht rechtl od wirtschaftl verbunden sind, ist fragl, ob im Verh zu Verbr u Erwerber für die Wohnraumüberlassg, insbes hinsichtl Entgelterhöhg u Beendigg, weiterhin das WBVG od MietR gilt; dem Verbr bleiben aber jedenf die Anspr gg den Untern. In der Praxis können diese Probleme dch entspr VertrGestaltg (Veräußerg der Anteile der Gesellsch, die Untern ist) vermieden werden (Schäfer/Voland/von Strenge NZS 08, 570). – **Zwangsversteigerung.** Sie fällt nicht unter II. ZVG 57, der für Miete u Pacht gilt, ist nicht entspr anwendb (BGH NJW 82, 221). – **Insolvenz** des Untern. InsO 108 ist nicht entspr anwendb. Wählt der InsolvenzVerw Erfüllung des Vertr (InsO 103), greift bei Veräußerg II ein.

WBVG 6 *Schriftform und Vertragsinhalt.* (1) ¹Der Vertrag ist schriftlich abzuschließen. ²Der Abschluss des Vertrags in elektronischer Form ist ausgeschlossen. ³Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des Vertrags auszuhändigen.

(2) ¹Wird der Vertrag nicht in schriftlicher Form geschlossen, sind zu Lasten des Verbrauchers von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen unwirksam, auch wenn sie durch andere Vorschriften dieses Gesetzes zugelassen werden; im Übrigen bleibt der Vertrag wirksam. ²Der Verbraucher kann den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. ³Ist der schriftliche Vertragsschluss im Interesse des Verbrauchers unterblieben, insbesondere weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses beim Verbraucher Gründe vorlagen, die ihn an der schriftlichen Abgabe seiner Vertragserklärung hinderten, muss der schriftliche Vertragsschluss unverzüglich nachgeholt werden.

(3) **Der Vertrag muss mindestens**

1. die Leistungen des Unternehmers nach Art, Inhalt und Umfang einzeln beschreiben,
2. die für diese Leistungen jeweils zu zahlenden Entgelte, getrennt nach Überlassung des Wohnraums, Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen sowie den einzelnen weiteren Leistungen, die nach § 82 Absatz 3 und 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch gesondert berechenbaren Investitionskosten und das Gesamtentgelt angeben,
3. die Informationen des Unternehmers nach § 3 als Vertragsgrundlage benennen und mögliche Abweichungen von den vorvertraglichen Informationen gesondert kenntlich machen,
4. die Informationen nach § 36 Absatz 1 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes vom 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254) geben; dies gilt auch, wenn der Unternehmer keine Webseite unterhält oder keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen verwendet.

1) **Allgemeines.** – **Zweck.** § 6 dient dem Schutz des Verbr. – **Inhalt.** I verlangt für den Vertr Schriftform. II 1 regelt die R-Folgen bei Nichteinhaltg der Schriftform. III normiert den wesentl VertrInhalt. Ggf ist § 15 zu beachten. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).

2) **Schriftform (I 1, 2)** ist die gem § 126 (Einzelh s. dort). Elektron Form (§ 126a) ist ausgeschl. Die 2 Schriftform ist sowohl beim VertrAbschluss als auch bei VertrÄnd, zB gem §§ 8, 9 zu wahren.

3) **Abschrift (I 3).** Auszuhändigen ist vom Untern nach VertrAbschluss nicht eine Ausfertigg iSv BeurkG 49, 3 sond wie sonst auch (§ zB § 492 III) eine Abschrift, die den VertrInhalt wiedergibt (vgl BGH NJW 05, 3633). Unterschriften muss sie nicht aufweisen. Die Übergabe ist nicht erfdl für einen formwirks Vertr. Sie ist von Bedeutg wg § 11 II 2.

4) **Vertragsinhalt (III).** Er muss in der Urkunde enthalten sein. § 307 I 2 ist zu beachten (BGH NJW-RR 4 19, 942). – **Nr 1** verlangt die Beschreib der einz Leistgen nach Art, Inhalt u Umfang. – **Nr 2** fordert die Angabe der jew Entgelte für die einz Leistgen, der Investitionskosten gem SGB XI 82 III, IV, soweit berechenb, u des Gesamtentgelts. – **Nr 3** verlangt die Benennung der vorvertragl Info als VertrGrdlage, dh die Einbeziehg sämtl Info gem § 3 zum allg Leistgsangebot u zu den für den Verbr in Betr kommden Leistgen dch Wiederholg der Angaben od Bezugnahme darauf in einer § 126 wählenden Form, wobei Abweichgen gesondert kenntl zu machen sind. – **Nr 4** verpfl den Untern in Vertr, die nach dem 31.3.16 abgeschl werden (§ 17 III), folgte Info gem VSBG 36 I klar u verständl aufzunehmen: Angabe, inwieweit er zur Teilnahme an StreitbeileggsVerf vor einer VerbrSchlichtsstelle bereit od verpfl ist; Hinw, wenn dies der Fall ist, auf die zuständ VerbrSchlichtsstelle, deren Ansrhft u Webseite u auf seine Teilnahme an einem Verf vor dieser Stelle. Die Verpfl erstreckt sich nicht auf Angelegenh der Schiedsstellen nach SGB XI u auf Vertr nach SGB XII 6. Kapitel.

5) **Nichtbeachtung der Form (II).** – **Mängel.** Die Form ist nicht eingehalten, wenn die Schriftform 5 insgesamt od für eine mündl getroffene Vereinbng über eine nicht unwesentl Regelg nicht eingehalten ist od eine Unterschrift fehlt. Ob dies auch gilt, wenn eine der in III verlangten Angaben, zB die Wiederholg einer vorvertragl Info od die Kenntlichmachg der Abwechng von einer solchen Info fehlt, ohne dass dazu mündl vereinbart wurde, ist fragl. Eine ausdrückl Regelg, die hierfür die Schriftform anordnet (vgl § 494 I), ist in II 1 nicht getroffen. Da die vorvertragl Info aber gem III Nr 3 als VertrGrdlage zu benennen sind, wird das Fehlen der Schriftform schäd sein (aA OGG/Drasdo Rn 27). – **Rechtsfolge (II 1, 2).** Es tritt keine Nichtigk der gesamten Vertr gem § 125 S 1 ein. Unwirks sind nur die Bestimmgen, die von den Vorschr des WBVG zuläss zu Lasten des Verbr abweichen; die unzuläss Abweichgen sind bereits gem § 16 unwirks. Im Übr bleibt der Vertr wirks. Für nicht formwirks vereinb Leistgen, die der Untern erbracht hat, kann er einen Ansrp gem § 812 haben, nicht jedoch für Zusatzleistgen gem SGB XI 88 an Leistungsempfänger der PflegeVers (BGH NJW 05, 3633). Der Verbr kann, solange der Formmangel besteht, das VertrVerh jederzeit fristlos kündigen (§ 11 Rn 3). – **Nachholung** der Beurkundg eines formlos od nicht formgerecht abgeschl Vertr mit Aushändigg einer Abschrift ist jederzeit mögl (vgl § 550 Rn 13), nicht nur iFv II 3. Sofern überhaupt schon ein Vertr zustande gekommen ist, hat II 3 nur die Bedeutg, dass nicht nur der Verbr, sond auch der Untern, der den Formmangel nicht zu verantwortl hat, Ansrp auf Nachholg der Form hat. Ist die Schriftform nachgeholt, entfällt das KündR des Verbr gem II 2; es gilt aber § 11 II.

WBVG 7 *Leistungspflichten.* (1) **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.**

(2) ¹Der Verbraucher hat das vereinbarte Entgelt zu zahlen, soweit dieses insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. ²In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. ³In Verträgen mit Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, gilt die aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. ⁴In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozial-

gesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Teils 2 Kapitel 8 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts für diese Leistungen als vereinbart und angemessen.

(3) ¹Der Unternehmer hat das Entgelt sowie die Entgeltbestandteile für die Verbraucher nach einheitlichen Grundsätzen zu bemessen. ²Eine Differenzierung ist zulässig, soweit eine öffentliche Förderung von betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen nur für einen Teil der Einrichtung erfolgt ist. ³Sie ist auch insofern zulässig, als Vergütungsvereinbarungen nach dem Zehnten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch über Investitionsbeträge oder gesondert berechenbare Investitionskosten getroffen worden sind.

(4) Werden Leistungen unmittelbar zu Lasten eines Sozialleistungsträgers erbracht, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher unverzüglich schriftlich unter Mitteilung des Kostenanteils hierauf hinzuweisen.

(5) ¹Soweit der Verbraucher länger als drei Tage abwesend ist, muss sich der Unternehmer den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen auf seinen Entgeltanspruch anrechnen lassen. ²Im Vertrag kann eine Pauschalierung des Anrechnungsbetrags vereinbart werden. ³In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, ergibt sich die Höhe des Anrechnungsbetrags aus den in § 87a Absatz 1 Satz 7 des Elften Buches Sozialgesetzbuch genannten Vereinbarungen.

- 1 **1) Allgemeines.** – Inhalt. § 7 regelt die Pfl des Untern u des Verbr. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16). V 2 enthält eine zugelassene Ausn von § 16.
- 2 **2) Pflichten des Unternehmers (I).** Die Pfl zur Überlassung und Erhaltg des Wohnraums in einem zum vertragsgem Gebrauch geeigneten Zustand hat den für den MietVertr in § 535 geregelten Umfang, der im Einz dch den Vertr näher bestimmt wird. Dazu gehören auch die Pfl, die vereinb Nebenleistg, insbes Versorgg mit Wärme, Wasser u Strom, zu erbringen, u die sonst NebenPfl, insbes die Schutz- u ObhutsPfl (zu Umfang u Beweislast BGH NJW 05, 1937, 2613, 19, 3516, 21, 1463, Düss NJW-RR 10, 1533, 12, 716, Kblz NJW-RR 14, 458, Jena NJW-RR 16, 273, RstK NJW-RR 22, 1187). Die Pflege- od Betreuungsleistgen sind im vereinb Umfang u nach dem allg anerkannten Stand fachl Erkenntn zu erbringen, also dch Pers mit der erfll Qualifikation.
- 3 **3) Pflichten des Verbrauchers.** Er ist zur Zahlg des Entgelts verpfl, soweit dies angemessen ist (II 1). Auch ihn treffen NebenPfl wie im MietVertrR, zB die Pfl zu vertragsgem Gebrauch des Wohnraums u der sonst Einrichtung u die ObhutsPfl (s § 10 II), u wie im DienstVertrR, zB die Pfl zur Rücksichtnahme. Die Vereinbg zur Einhaltg einer Hausordng, für die § 6 zu beachten ist, ist an § 16 zu messen. Danach wird es auf den Einzelfall ankommen, ob Pfl zur Ertelg von Ausk u Beschränkgen zB bei Aufnahme Dritter, Besucherverkehr, Rauchen (Drasdo NZM 18, 729), Ruhezeiten, Tierhaltg wirks sind.
- 4 **4) Entgelt.** Seine Höhe kann nicht frei vereinbart werden. – **Angemessenheit (II 1).** Das Entgelt muss insgesamt u nach seinen einz Bestandteilen im Verh zu den Leistgen angem sein (II 1). Eine Mischkalkulation ist daher unzuläss (Drasdo NZM 08, 665/8). Dch die Regelg wird die Grenze der Entgelthöhe bestimmt. Sie ist nach obj Kriterien zu ermitteln. Maßg ist der obj Wert der Leistgen des Untern bei VertrSchluss. Er darf nicht im MissVerh zu dem verlangten Entgelt stehen. Bei der Prüfg sind die Leistgen ähnl Einrichtgen von vergleichb Untern heranzuziehen u alle für die Entgelthöhe maßg Umst zu berücksichtigen, insbes baul u techn Ausstattg der Einrichtg, Größe des Wohnraums, Umfang u Qualität der Pflege od Betreuung u der Verpflegg, mit der Errichtg od Sanierg der Einrichtg zushängde Kapitaldienste, Lage der Einrichtg. Soweit das Entgelt unangemessen ist, ist die Vereinbg gem § 134 nichtig u hat der Verbr den Anspr aus § 812 I 1. Er trägt die Beweislast für die AnsprVorsetzung, also auch für die Unangemessenh. – **Fingierte Angemessenheit (II 2–4).** Für Verbr, die Leistgen der PflegeVers gem SGB XI, der SozHilfe in Einrichtungen gem SGB XII od der Eingliederghilfe gem SGB IX erhalten, wird die in diesen Gesetzen festgelegte Entgelthöhe als vereinbart u angem fingiert. Dies gilt auch für Verbr, die Leistgen einer priv PflegePflVers erhalten; die Vereinbg eines Entgelts für die Zeit zur VertrBeginn u tats Einzug ist gem § 15 I, SGB XI 87a I 1, 4 unwirks (BGH NJW 21, 3597). – **Differenzierungsverbot (III).** Der Untern muss einheitl Grds auf die Verbr anwenden (III 1). Maßg ist der Kreis der Verbr, die in einer bestimmten Wohnform mit gleichem Leistgskonzept leben. Eine Unterscheidg nach Kostenträgern ist unzuläss. Ausn hiervon enthält III 2, 3. – **Fälligkeit.** Sie ist nicht ausdrückl geregelt. Eine VorleistgPfl des Verbr od eine Vorauszahlg (Vorfälligk) ist nicht bestimmt u besteht gem § 320 I nicht, wie sich auch aus V 1 (Anrechng auf den Anspr, nicht Erstattg) ergibt. Eine vertragl Vereinbg darüber ist gem § 16 unwirks (Weber NZM 10, 337/42; Drasdo NJW-Spezial 19, 33; aA Dickmann/Kempchen Rn 9). Das Entgelt für die Leistgen ist daher erst nach deren Erbringg fäll, das Entgelt für die Wohnraumüberlassg, das nach Zeitabschnitten bemessen ist, nach Ablauf des jew Zeitabschnitts. § 556b ist auch iFv getrennten Vertr (§ 1 II) nicht auf die Wohnraumüberlassg anwendb, weil dafür ebso § 16 gilt. – **Zahlung.** Die Vereinbg des LastschriftVerf (§ 675f Rn 41) verstößt nicht gg § 16. – **Informationspflicht (IV).** Der Verbr soll Kenntn erhalten, wie der Ausgl des Entgelts erfolgt. – **Anrechnung ersparter Aufwendungen (V).** Bei jeder Abwesenh des Verbr muss der Untern die ab dem 4. Tag ersparten Aufwendngen dem Verbr anrechnen od erstatten (vgl BGH NJW 05, 3632). Der Untern kann dazu im Vertr eine Pauschaliersabrede treffen (IV 1, 2). Für Verbr, die als Leistgempfänger der PflegeVers in einem Pflegeheim gem SGB XI 71 II leben, gilt V 3.

WBVG 8 Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs. (1) ¹Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf des Verbrauchers, muss der Unternehmer eine entsprechende Anpassung der Leistungen anbieten. ²Der Verbraucher kann das Angebot auch teilweise annehmen. ³Die 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) ¹In 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. ²Absatz 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) ¹Der Unternehmer kann die Pflicht, eine Anpassung anzubieten, durch gesonderte Vereinbarung mit dem Verbraucher bei Vertragsschluss ganz oder teilweise ausschließen. ²Der 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. ³Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind besonders zu berücksichtigen. ⁴Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen.

1) Allgemeines. – **Zweck.** Die Pfl zur VertrAnpassg beruht auf dem Charakter der VertrBezieh, die dem Verbr ein Wohnen auf Lebenszeit ermöglichen soll, u folgt aus der damit verbundenen ObhutsPfl des Untern (BGH NJW 08, 1818). Bei Änd des Pflege- od Betreuungsbedarfs soll sich die GestaltgsFreih des Untern erweitern u die Wahlmöglichk des Verbr verbessern. – **Inhalt.** § 8 regelt die Dchföhr der VertrÄnd. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16). IV enthält eine zugelassene Ausn von § 16.

2) Anpassungspflicht. Wärd des VertrVerh muss sich der Pflege- od Betreuungsbedarf des Verbr erhöht od verringert haben; der Untern ist dann grds verpfl, dem Verbr eine entspr Anpassg der Leistgen anzubieten (I 1). Der Verbr hat also Anspr darauf. Davon wird auch eine Änderg im Bedarf an Verpflegg erfasst, soweit sie zu den Betreuungsleistgen gehört (§ 3 III 1 Nr 1, § 6 III Nr 3). Für den Übergang von normaler Verpflegg zu von der KrankenVers bezahlter Sondernahrg ist die entspr Anwendung von § 615 S 2 wie beim HeimVertr (BGH NJW 04, 1104, 05, 824, 08, 653, 14, 1955) nicht mehr erfl. Die AnpassgsPfl ist nicht dch die bestehenden Möglichk des Untern, zB die Ausstattung der Einrichtg, beschränkt. Ist dem Untern die Anpassg an eine veränderte gesundheitl Verfassg des Verbr nicht mögl od zumutb (vgl BGH NJW 05, 147), bleibt ihm die außerordentl Kündg gem § 12 I 1. – **Ausschluss (IV).** Die Pfl des Untern entfällt, wenn ihr Ausschluss formgerecht vereinbart wird u soweit dieser materiell wirks ist. Die Vereinbg ist nur bei VertrAbschluss mögl, nicht nachträgl (IV 1). Sie ist wesentl Bestandteil des Vertr, bedarf also dessen Form gem § 6 I 1, 2 (dort Rn 2), was IV 4 wiederholt, u muss zudem gesondert getroffen (IV 1) werden. Dazu müssen die Vereinbg, die Begründg des Interesses des Untern (IV 2) u die sich darauf beziehde Unterschrift deutl vom sonst Text des Vertr abgesetzt sein (vgl BGH NJW 01, 3186, 02, 3464). Für die materielle Wirksamk muss der Untern aGrd seines Leistungskonzepts ein berechtig Interesse an dem Ausschluss haben (IV 3, 4). Die Kriterien dafür müssen obj bestimm sein u nicht nur für den konkreten Verbr, sond für eine PersMehrh, zB mit bestimmten KrankhBildern od mit einem bestimmten Grad an Pflegebedürftigk, gelten.

3) Vertragsanpassung. – **Angebot und Billigung (I 1, 2).** Der Untern ist verpfl, dem Verbr eine VertrAnpassg mit dem Inhalt gem III anzubieten. Dies ist eine empfangsbedürft WillensErkl. Die Billigg des Verbr dch empfangsbedürft WillensErkl ist erfl, wenn der Untern nicht gem II vorgehen kann. Der Verbr kann das Angebot nicht nur in vollem Umfang annehmen od ablehnen, so dass eine VertrAnpassg eintritt od scheidert. Er kann auch das Angebot nur teilweise annehmen. Abweicht von § 150 II ist dies nicht eine Ablehng u ein neues Angebot des Verbr. Vielmehr kommt eine VertrAnpassg mit dem vom Verbr beschränkten Umfang zustande. – **Einseitige Erklärung (II 1).** Für Vertr mit Verbr, die Leistgen gem SGB XI od XII in Anspr nehmen, kann der Untern den Vertr dch einseit Erklärg, die ebenfalls eine empfangsbedürft WillensErkl ist, anpassen. Eine Annahme dch den Verbr ist nicht erfl. – **Form, Inhalt (III, II 3).** Die VertrAnpassg dch Angebot u Billigg od dch einseit Erklärg bedarf der Schriftform gem § 6 I. Desh ist die elektron Form (§ 126a), die in III nicht ausgeschl ist, nicht zweckmäß. Das Angebot od die einseit Erkl muss die Ändergen der bisher u der angebotenen Leistgen nach Art, Inhalt u Umfang sowie der jew Entgelte dafür (§ 6 III Nr 1, 2) darstellen u begründen. Dies ist WirksamkVoraussetz für die VertrÄnd. – **Rechtsfolge (I 3, II 2).** Gem der VertrAnpassg erhöhen od verringern sich die LeistgsPfl des Untern u das Entgelt. § 9 II 4 gilt hier nicht. Die Pfl zur Zahlg des erhöhten Entgelts besteht grds erst ab wirks VertrAnpassg (BGH NJW 08, 1818). Entspricht das Angebot nicht III u hat der Untern vorgeleistet, ist die Vereinbg hinsichtl der Entgelterhöhg wg § 16 unwirks; dann besteht auch kein Anspr des Untern gem § 812 (BGH aaO). Hat der Verbr iFv I 1, 2 ein Angebot des Untern ganz od teilw abgelehnt, kommt für den Untern eine außerordentl Kündg gem § 12 I 3 Nr 2 Buchst a, II in Betr.

WVBG 9 Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage. (1) ¹Der Unternehmer kann eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert. ²Neben dem erhöhten Entgelt muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein. ³Satz 2 gilt nicht für die in § 7 Absatz 2 Satz 2 bis 4 genannten Fälle. ⁴Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen sind nur zulässig, soweit sie nach der Art des Betriebs notwendig sind und nicht durch öffentliche Förderung gedeckt werden.

(2) ¹Der Unternehmer hat dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen. ²Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. ³In 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. ⁴Der Verbraucher schuldet das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens. ⁵Der Verbraucher muss rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.

1) Allgemeines. – **Zweck.** Der Verbr soll vor willkür Entgelterhöhgen geschützt werden. Dch die formellen Anforderungen an ein Erhöhungsverlangen soll der Verbr die notw Info erhalten. – **Inhalt.** § 9 regelt die Erhöhg des Entgelts ohne Anpassg der Leistgen. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).

2) Erhöhungsanspruch (I). – **Änderg der Berechnungsgrundlage (I 1)** ist erfl für eine Entgelterhöhg. Sie liegt vor, wenn die Sach- u/od Personalkosten steigen od fallen u sich dadch die einz Positionen, die dem Entgelt

zugrunde liegen, erhöhen. Der Untern hat dann einen Anspr gg den Verbr auf VertrÄnd dch Zustimmung zu einer Entgelterhöhg. – **Angemessenheit (I 2)**. Der Anspr ist der Höhe nach dch I 2 begrenzt. Die verlangte Erhöhg u auch das gesamte erhöhte Entgelt müssen angem sind. Erfdl ist also eine doppelte AngemessenhPrüfng. Die Angemessenh ist obj zu beurteilen. Sie liegt vor, soweit die Leistgen des Untern u das von ihm verlangte Entgelt den Leistgen u dem Entgelt in Einrichtgen and Untern entsprechen, die nach Art, Größe, Ausstattg, Beschaffenh u Lage sowie nach den Leistgen hinsichtl Wohnraum, Pflege od Betreuung, Verpflegg vergleichb sind (Dickmann/Kempchen Rn 4). – **Investitionsaufwendungen (I 4)**. Sie können einen ErhöhgAnspr nur begründen, soweit sie betriebsnotw u nicht dch öff Förderg gedeckt sind. Damit sollen MissbrFälle verhindert u die Verbr vor Entgelterhöhngen aGrd von Maßn, soweit diese nicht betriebsnotw sind, zB Luxusanmiergen, geschützt werden.

- 3 **3) Erhöhungsverfahren**. Neben den materiellen Voraussetzgen eines ErhöhgAnspr gem I müssen für den Eintritt der Erhöhg die formellen WirksamkVoraussetzgen einer vertragl Vereinbg dch Angebot u Annahme erfüllt sein. Ist eine dieser Voraussetzgen nicht erfüllt, ist die einvernehmll Erhöhg als eine zum Nachteil des Verbr abweichende Vereinbg gem § 16 unwirks. Eine Entgelterhöhg gem § 9 erfordert stets eine Annahme (Zustimmg) des Verbr (BGH NJW-RR 16, 944). Dies gilt auch dann, wenn die Entgelterhöhg u ihre Angemessenh bereits aGrd von Vereinbgen mit dem Träger der PflegeVers (SGB XI 85) od SozHilfe (SGB XII 76) feststehen; in diesem Fall entfällt nur gem § 7 II 2, 3 die Prüfng der Angemessenh (BGH aaO). – **Verlangen (II 1, 2)**. Das ist die Geldtmachg des ErhöhgAnspr gem I. Es ist eine empfangsbedürftl WillensErkl (§ 130), die ein Angebot darstellt. Enthalten muss das Verlangen neben der beabsichtigten Erhöhg des Entgelts u deren Begründg (II 3) den Ztpkt, zu dem die Erhöhg eintreten soll (II 2, sa § 11 I 2); dieser wird nicht dch II 4 bestimmt (BGH aaO). Fällig tritt aber erst nach Ablauf der Bedenkzeit gem II 4 ein. Für das Verlangen einschl Begründg ist Schriftform erfdl (LG Aurich NZM 18, 808). Elektron Form (§ 126a) ist mögl, aber wg § 6 I nicht zweckmäß. – **Begründung (II 3)**. Anzugeben sind zu den betroffenen Positionen die Kostensteigergen, die sich dch die veränderte Berechngsrdlage ergeben, mit dem UmleggsMaßst. Maßß ist damit der Ztpkt der Änderg der Berechngsrdlage, so dass der Untern für alle Verbr in einer Einrichtg einheitl die Kostensteigergen darstellen kann. Dabei sind die bisher Entgeltbestandteile den neuen ggüberzustellen. Der Verbr soll die einz Mehrbelastgen sogleich erkennen können. – **Bedenkzeit (II 4)**. Der Verbr hat in jedem Fall eine Frist von 4 Wochen für seine Entsch, das Angebot anzunehmen od abzulehnen od die Künd gem § 11 I 2 (dort Rn 3) zu erklären (BGH aaO). – **Überprüfung (II 5)**. Der Untern muss dem Verbr Gelegen geben, seine Angaben dch Einsicht in die Kalkulationsunterlagen zu prüfen. Der Ort dafür wird idR nicht das GeschLokal des Untern, sond die Einrichtg sein, in der sich der Verbr befindet. Ist dies bei Vertretg od Betreuung des Verbr nicht zumutb, kann der Verbr nach § 242 gg Kostenerstattg Fotokopien od sonst mögl Datenübertrag verlangen (aA Bachem/Hacke Rn 76). Die Gelegen zur Einsicht muss so rechtzeitig gewährt werden, dass der Verbr die Unterlagen vor Ablauf der Bedenkzeit ausreichend prüfen u seine Entsch abwägen kann. – **Annahme** ist für den ÄndVertr gem § 311 I stets erfdl, auch bei Leistgempfangern nach SGB XI od XII. § 9 bestimmt (anders als § 558b) keine Frist für die Äußerng zu dem Angebot des Untern. Es gelten daher §§ 147 ff. Die Dauer der nach § 147 II zu bemessden Annahmefrist hängt von den Umst des Einzelfalls ab, insbes der Möglichk zur Einsicht gem II 5. Daher ist zu empfehlen, eine ausreichde Annahmefrist gem § 148 entspr der Frist gem II 4 zu bestimmen. Stimmt der Verbr dem Verlangen des Untern rechtzeitig (§ 147 II od in der Annahmefrist) zu u wird die erfdl Form für diese VertrÄnd gewährt, kann die Entgelterhöhg eintreten. Eine konkludente Annahme dch Zahlg des erhöhten Entgelts od Unterlassen der Künd gem § 11 I 2 in der Bedenkzeit ist mögl (BGH aaO). Eine teilw Annahme wie in § 8 I 2 ist (anders als in § 558b I: „soweit“) nicht vorgesehen (BGH aaO), so dass sie als Ablehng u neues Angebot des Verbr gilt, das der Untern noch annehmen müsste. Gleiches gilt, wenn der Verbr die Annahme erst nach Ablauf der Annahmefrist erklärt. – **Form**. In allen Fällen ist die Form gem § 6 I einzuhalten od nachzuholen. Letzteres gilt insbes bei Zustimmung des Verbr zu dem schriftl Verlangen nach Ablauf der Annahmefrist. – **Klage**. Lehnt der Verbr eine Erhöhg ausdrückl od stillschw ab, muss der Untern Klage gg ihn auf Erkl der Annahme seines Angebots erheben u ein Urte erwirken, dch das die Abgabe derErkl fingiert wird (ZPO 894).

WBGV 10 Nichtleistung oder Schlechtleistung. (1) Erbringt der Unternehmer die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie nicht unerhebliche Mängel auf, kann der Verbraucher unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche bis zu sechs Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.

(2) Zeigt sich während der Vertragsdauer ein Mangel des Wohnraums oder wird eine Maßnahme zum Schutz des Wohnraums gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Verbraucher dies dem Unternehmer unverzüglich anzuzeigen.

(3) Soweit der Unternehmer infolge einer schuldhaften Unterlassung der Anzeige nach Absatz 2 nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Verbraucher nicht berechtigt, sein Kürzungsrecht nach Absatz 1 geltend zu machen.

(4) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit nach § 115 Absatz 3 des Elften Buches Sozialgesetzbuch wegen desselben Sachverhalts ein Kürzungsbetrag vereinbart oder festgesetzt worden ist.

(5) ¹Bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Sozialhilfe zu. ²Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils selbst zu; ein überschießender Betrag ist an die Pflegekasse auszuführen. ³Bei Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Eingliederungshilfe zu.

- 1 **1) Allgemeines. – Zweck.** § 10 schafft eine eigenständ u einheitl RGrdlage für den neuen VerbrTyp, da das BGB für den DienstVertr, weil ein Erfolg nicht geschuldet wird, keine Gewährleistungsregeln (§ 611 Rn 16) u für Miet-, Kauf- u WerkVertr unterschiedl Gewährleistungsregeln enthält. – **Inhalt.** I, IV u V sind § 536c nachgebildet. Der Verbr hat bei Nicht- od Schlechtleistg ein MinderngsR. Bei einem Mangel des Wohnraums hat er eine AnzeigePfl. Für Verbr, die Leistgen gem SGB XI u XII erhalten, gelten Sonderregelgen. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).

2) Verhältnis zu anderen Vorschriften. Weitergehende zivilrechtl Anspr bleiben gem I unberührt. – **Erfüllungsanspruch.** Der Anspr auf Gebrauchsgewähr des Wohnraums u Erbringg der Pflege od Betreuung u der sonst Leistgen (§ 7 I) besteht währd der Dauer des VertrVerh ohne Einschränkung u gibt dem Verbr das Recht des § 320, solange er selbst am Vertr festhält, bis zur Herstellg des vertragsgem Zustands. – **Allgemeines Leistungsstörungsrecht.** Anspr auf SchadErs statt der Leistg (§§ 280 ff, § 311a) od AufwendgErs (§ 284) ist mögl. Rücktr (§§ 323 ff) ist ab Überlassg des Wohnraums ausgeschl; an seine Stelle tritt das KündR des Verbr (§ 11). Verschudern bei VertrVerhandlgen (§ 311 II), dessen Auswirk auf den Vertr in § 3 geregelt ist, begründet einen SchadensAnspr. Störg der GeschGrdlage (§ 313) kann uU in Betr kommen. – **Anfechtung** ist vor Überlassg des Wohnraums uneingeschränkt mögl, danach jedenfem gem § 123. – **Ungerechtfertigte Bereicherung.** Sie ist AnsprGrdlage iFv I, wenn eine Entgeltkürzg für die Vergangenheit geltend gemacht wird, also Herausg des zuviel gezahlten Entgelts. – **Unerlaubte Handlung.** §§ 823 ff sind anwendb (§ § 823 Rn 202).

3) Kürzung (I). – Anspruch. I gibt einen Anspr, den der Verbr geltend machen muss. I ist also keine rechtsverrichtete Einwendg. Das Entgelt wird nicht kr Gesetzes gemindert. Der Anspr kann ab Überlassg des Wohnraums entstehen. Das Verlangen ist formlos. Eine Zustimmung des Untern ist nicht erfl (vgl Düss NJW-RR 11, 1683). – **Nichterfüllung, Schlechterfüllung (Mangel).** I erfasst alle Verletzgen von HauptPfl od NebenPfl. Er gibt auch einen Anspr, wenn sonst wie im DienstVertrR kein Anspr besteht. Die Abgrenz zw Schlechtleistg u Nichtleistg ist in qualitativer u quantitativer Hinsicht schwierig. Bei einer Schlechtleistg muss der Mangel wie im MietR (§ 536 I 3) erhebl sein; die Tauglichk des Wohnraums zum vertragsgem Gebrauch, die der Pflege od Betreuung od der sonst Leistg zum gewöhnl od vertragl vorausgesetzten Nutzen muss erhebl gemindert sein. Kürzg scheidet aus, wenn währd der COVID-19-Pandemie die Kernleistgen voll erbracht werden, ebso § 313, wenn Besuchs- u Ausgangsbeschränken dem GesundhSchutz der Verbr u der Mitarbeiter dienen (BGH NJW-RR 22, 1353). – **Beweislast** für die Voraussetzgen des KürzgsAnspr trägt der Verbr. – **Rechte.** Der Verbr hat Anspr auf Befreiung von seiner ZahlgPfl bei vollständ Nichtleistg od voll Beseitig der Tauglichk der Leistg für deren Dauer. Bei eingeschränkter Tauglichk der Leistg hat er Anspr auf Herabsetz entspr der TauglichkMinderg dch einen zu schätzden prozentualen Abschlag. Der Verbr kann ein LeistgVR od, soweit geleistet hat, den Anspr gem § 812 geltend machen. – **Ausschlussfrist.** Der Anspr besteht ab dem Verlangen des Verbr, das eine geschäftsähn Handlg (UbbI 6 v § 104) darstell, für die nachfolgende Zeit, solange die Nichtleistg od Schlechtleistg andauert. Für die zurückliegende Zeit ist der Anspr beschränkt auf bis zu 6 Monate, auch wenn der Mangel schon länger bestand. Dies ist eine materielle Ausschlussfrist (Düss aaO, Ffm NJW-RR 14, 688); mit ihrem Ablauf geht der Anspr für den Zeitraum vor dem Fristbeginn unter. Bei Mängel des Wohnraums ist zusätzl II (Rn 4) zu beachten. – **Anspruchsberechtigter.** Dies ist grds der Verbr. Ausn davon enthalten IV u V für Verbr, die Leistgen nach SGB XI, XII od IX Teil 2 erhalten.

4) Anzeigepflicht (II). Sie folgt aus der ObhutsPfl des Verbr (§ 7 Rn 3) u betrifft nur den Wohnraum. Sie setzt ein ab Überlassg des Wohnraums, also nicht schon währd der vorher bestehenden VertrDauer. Im Übr gelten die Erläuterger § 536c Rn 6–8 entspr. Bei Unterlass der Anzeige muss sich der Verbr ein Verschudnen seines Bevollm od Betreuers zurechnen lassen. – **Rechtsfolge** verletztter Anzeigepfl. Der Verbr hat keinen KürzgsAnspr gem I für die Zeit, in der der Untern infolge der schuldh Unterlassg der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte. Einzelw wie § 536c Rn 10.

WBVG 11 Kündigung durch den Verbraucher. (1) ¹Der Verbraucher kann den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. ²Bei einer Erhöhung des Entgelts ist eine Kündigung jederzeit zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt. ³In den Fällen des § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 kann der Verbraucher nur alle Verträge einheitlich kündigen. ⁴Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung dann gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(2) ¹Innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann der Verbraucher jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. ²Wird dem Verbraucher erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrags ausgehändigt, kann der Verbraucher auch noch bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Aushändigung kündigen.

(3) Der Verbraucher kann den Vertrag aus wichtigem Grund jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.

(4) ¹Die Absätze 2 und 3 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. ²Kann der Verbraucher hiernach einen Vertrag kündigen, ist er auch zur Kündigung der anderen Verträge berechtigt. ³Er hat dann die Kündigung einheitlich für alle Verträge und zu demselben Zeitpunkt zu erklären. ⁴Bei Verträgen im Sinne des § 1 Absatz 2 Satz 2 hat der Verbraucher die Kündigung gegenüber allen Unternehmern zu erklären.

(5) ¹Kündigt der Unternehmer in den Fällen des § 1 Absatz 2 einen Vertrag, kann der Verbraucher zu demselben Zeitpunkt alle anderen Verträge kündigen. ²Die Kündigung muss unverzüglich nach Zugang der Kündigungserklärung des Unternehmers erfolgen. ³Absatz 4 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

1) Allgemeines. – Zweck. Schutz des Verbr. – **Inhalt.** § 11 regelt die Möglichk für den Verbr zur Beendig des VertrVerh nach einem wirks VertrSchluss. Ist der Vertr formunwirks, besteht ein KündR ohne Einschränkung gem § 6 II 2. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16), zB dch Verlänger der KündR.

2) Ordentliche Kündigung (I 1) des VertrVerh, nicht des Vertr, dch den Verbr. Sie ist nur mögl bei einem Vertr mit unbestimmter Laufzeit. Zum befristeten VertrVerh s § 4 Rn 2. – **Erklärung.** Sie ist eine einseit empfangsbedürft WillensErkl (§ 542 Rn 12). Sie muss schriftl erfolgen; elektron Form (§ 126a) ist nicht ausgeschl. Die Künd wird wirks ab Zugang. – **Getrennte Verträge.** Die Erkl ist iFv getrennten Vertr gem § 1 II 1 Nr 1 u 2 u verschiedenen Untern gem § 1 II 2, da ein einheitl VertrVerh vorliegt, für alle Vertr u ggü allen Untern abzugeben, iFv § 5 II auch ggü dem Erwerber. – **Kündigungsfrist** ist der Zeitraum zw dem KündTag, an dem die KündErkl zugeht, u dem KündTermin, an dem das VertrVerh endet. Sie besteht erst, wenn die Künd erklärt wird, nachdem das VertrVerh dch Überlassg des Wohnraums begonnen hat, der Verbr eine Abschrift des Vertr

erhalten hat u 2 Wochen verstrichen sind. Sie beträgt mind 1 Kalendermonat abzügl der Karenzzeit von 3 Werktagen (zu dieser § 573c Rn 10). Wird die Kündigung am 4. Werktag eines Kalendermonats erklärt, endet die gesetzl Kündfrist mit Ablauf des nächsten Kalendermonats. Abweicht davon enden das VertrVerh u die ZahlungsPfl vor Ende der Kündfrist, wenn der Verbr Pflegebedürftiger iSv SGB XI ist u endgültig aussieht od stirbt, mit Ablauf dieses Tages (§ 15 I, SGB XI 87 I 2, BGH NJW 19, 53).

- 3) 3) Außerordentliche Kündigung** des VertrVerh, nicht des Vertr, dch den Verbr ist mögl bei VertrVerh mit unbestimmter u bestimmter Laufzeit. Das Gesetz regelt mehrere Fälle. Das KündR hängt idR vom Vorliegen eines formellen od materiellen KündGrdes ab. – **Erklärung.** Sie ist eine einseit empfangsbedürft WillenErkl, die zugehen muss. Eine Form, insbes Schriftform, ist in keinem der Fälle erfl (Dickmann/Dickmann Rn 16; aA LG Nürnberg-Fürth BeckRS 17, 152392); ordentl u außerordentl Künd sind in verschiedenen Abs eigenständ geregelt sind, u der Text ist dem nicht angepasst; II u III enthalten nicht ledigl KündGrde mit Bezug auf die KündErkl in I. Schriftform od Textform kann wg § 16 auch nicht vereinbart werden, ist aber zur Dokumentation in jedem Fall zu empfehlen. Die Erkl muss zum Ausdruck bringen, dass außerordentl gekündigt wird. Eine Begründung ist nicht erfl. – **Beginn des Vertragsverhältnisses (II).** Das ist die Überlassung des Wohnraums an den Verbr. Bis zum Ablauf von 2 Wochen nach der Überlassung hat der Verbr das Recht zur fristlosen Kündigung (II 1). Damit soll ihm ein Probewohnen ermöglicht werden. Erhält er vom Untern eine Abschrift (nicht Ausfertigg, § 6 Rn 3) des Vertr (§ 6 I 2) erst nach der Wohnraumüberlassung, läuft die Frist von 2 Wochen für die Kündigung erst ab diesem Ztpkt (II 2). Die Kündigung in der Zeit zw dem formwirks VertrAbschluss u der Wohnraumüberlassung ist nicht gesetzl geregelt. II 2 erfasst nur die Zeit nach der Wohnraumüberlassung, § 6 II 2 die Zeit vor Einhaltung der Schriftform für den Vertr. Für den Zeitraum zw diesen Ereignissen muss II 2 nach seinem Sinn u Zweck ebenso gelten. Kommt der Verbr nach dem Unterzeichn des schriftl Vertr zu der Annahme, dass der Wohnraum u die Leistgen des Untern nicht seinen Bedürfnissen entsprechen, ist es nicht im Interesse der Part, wenn er vor der beabsichtigten Kündigung noch den Wohnraum übernimmt u dann sogleich kündigt. – **Fehlende Schriftform (§ 6 II 2)** des Vertr (§ 6 Rn 5) berechtigt den Verbr, solange der Mangel besteht, zur fristlosen Kündigung. – **Entgelterhöhung (I 2)** dch den Untern (§ 9) gibt dem Verbr ein Recht zur außerordentl Kündigung. Die Kündigung muss vor Ablauf der Bedenkzeit gem § 9 II 4 erklärt werden u wirkt zu dem Ztpkt der verlangten Entgelterhöhung (BGH NJW-RR 16, 944). – **Wichtiger Grund (III).** Die Vorschr entspricht in Inhalt u Voraussetzungen den Regelungen in § 543 I, § 626 I, § 314 I, auf deren Erläuterung Bezug genommen wird. Der wicht Grd muss aus dem Bereich des Untern herrühren. Ein Verschulden des Untern ist nicht notw. Maßg ist die Unzumutbarkeit der Fortsetz des VertrVerh für den Verbr, die eine umfassende Interessenabwägung erfordert. Eine Abmahnung des Untern od eine Fristsetz zur Abhilfe ist nicht ausdrükl vorgeschrieben, kann aber für die Unzumutbarkeit notw sein. An die Unzumutbarkeit für den Verbr sind im Hinbl darauf, dass die Kündfrist bei ordentl Kündigung höchstens 2 Monate abzügl 4 Werktagen beträgt (I 1, Rn 2), hohe Anforderungen zu stellen. Erfüll ist daher, wenn eine Pflverletz des Untern als wicht Grd bezeichnet wird, dass sie zu einer dauerh schwerwiegenden Beeinträchtigung des Verbr führt od führen wird. – **Beweislast** für die Voraussetzungen der Kündigung, insbes den wicht Grd, trägt der Verbr. – **Rechtsfolgen.** Eine fristlose Kündigung beendet das VertrVerh mit Zugang, es sei denn, sie wird mit einer Auslauffrist verbunden (vgl § 543 Rn 52). Der Verbr hat den Anspr gem § 13 I 1, wenn der Untern den KündGrd zu vertreten hat. In diesem Fall hat er auch Anspr auf SchadErz, zu dem neben den bereits von § 13 I 1 erfassten Umzugskosten nutzlose Aufwendgen u die bisher Entgelt übersteigenden Kosten eines vergleichb neuen VertrVerh bis zu dem Ztpkt gehören, zu dem der Untern das VertrVerh hätte beenden können. – **Getrennte Verträge (III, IV)** werden nachfolgd erläutert.

- 4) 4) Getrennte Verträge (IV, V).** Liegen getrennte Verträge gem § 1 II vor, soll eine Beendigung des gesamten VertrVerh ermöglicht werden. Obwohl iFv § 1 II die Verträge des Verbr mit einem od verschiedenen Untern einander bedingen od voneinander abhängen, so dass das Gesetz sie als einheitl VertrVerh behandelt, setzt es in IV u V voraus u lässt damit (and als in I 3, 4) zu, dass eine Teilkündigung mögl ist. IV regelt, wie der Verbr bei der außerordentl Kündigung eines der Verträge gem II od III verfahren kann. V bestimmt, wie der Verbr auf die außerordentl Kündigung eines VertrVerh dch den Untern reagieren kann. – **Kündigung des Verbrauchers (IV).** Kündigt der Verbr eines der getrennten Verträge außerordentl gem II od III, kann er die Kündigung od der weiteren mit dem od den verschiedenen Untern bestehenden Verträge erklären, selbst wenn für diese kein Recht zur außerordentl Kündigung gegeben ist. Erfüll ist dazu eine einheitl Kündigung zu demselben Ztpkt, die iFv § 1 II 2 ggü allen Untern abzugeben ist u diesen zugehen muss. Zum zusätzl KündR des Untern § 12 V. – **Kündigung des Unternehmers (V).** Kündigt der Untern eines der getrennten Verträge aus wicht Grd (§ 12), wird dem Verbr das Recht zur außerordentl Kündigung des od der weiteren Verträge eingeräumt. Er muss bei der Kündigung wie iFv IV verfahren u sie zudem unverzügl (§ 121) nach der Kündigung des Untern abgeben. Zum zusätzl KündR des and Untern s § 12 V.

WBVG 12 Kündigung durch den Unternehmer. (1) ¹Der Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. ²Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist zu begründen. ³Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. der Unternehmer den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrags für den Unternehmer eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
2. der Unternehmer eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil
 - a) der Verbraucher eine vom Unternehmer angebotene Anpassung der Leistungen nach § 8 Absatz 1 nicht annimmt oder
 - b) der Unternehmer eine Anpassung der Leistungen aufgrund eines Ausschlusses nach § 8 Absatz 4 nicht anbietet
 und dem Unternehmer deshalb ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist,
3. der Verbraucher seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann, oder
4. 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.

⁴Eine Kündigung des Vertrags zum Zwecke der Erhöhung des Entgelts ist ausgeschlossen.

(2) Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 Buchstabe a nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher gegenüber sein Angebot nach § 8 Absatz 1 Satz 1 unter Bestimmung einer angemessenen Annahmefrist und unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erneuert hat und der Kündigungsgrund durch eine Annahme des Verbrauchers im Sinne des § 8 Absatz 1 Satz 2 nicht entfallen ist.

(3) ¹Der Unternehmer kann aus dem Grund des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 nur kündigen, wenn er zuvor dem Verbraucher unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. ²Ist der Verbraucher in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 4 mit der Entrichtung des Entgelts für die Überlassung von Wohnraum in Rückstand geraten, ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Unternehmer vorher befriedigt wird. ³Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Unternehmer bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Entgelts befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet.

(4) ¹In den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 Nummer 2 bis 4 kann der Unternehmer den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. ²Im Übrigen ist eine Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(5) ¹Die Absätze 1 bis 4 sind in den Fällen des § 1 Absatz 2 auf jeden der Verträge gesondert anzuwenden. ²Der Unternehmer kann in den Fällen des § 1 Absatz 2 einen Vertrag auch dann kündigen, wenn ein anderer Vertrag gekündigt wird und ihm deshalb ein Festhalten an dem Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verbrauchers nicht zumutbar ist. ³Er kann sein Kündigungsrecht nur unverzüglich nach Kenntnis von der Kündigung des anderen Vertrags ausüben. ⁴Dies gilt unabhängig davon, ob die Kündigung des anderen Vertrags durch ihn, einen anderen Unternehmer oder durch den Verbraucher erfolgt ist.

1) **Allgemeines. – Zweck.** § 12 berücksichtigt die eine Regel, die die wichtige Größe für eine außerordentliche Kündigung des Untern bestimmt, die Interessen des Untern an der Beendigung des Vertrags und den Schutz des Verbr, der auf den Fortbestand des Vertrags ausgerichtet ist. – **Inhalt.** Die Vorschrift regelt die Kündigungsmöglichkeit für den Untern. Sie schließt die ordentliche Kündigung des Vertrags durch den Untern vollständig aus. Möglich ist nur eine außerordentliche Kündigung aus wichtiger Größe, der iFv V 2 entbehrt ist. Sie ist gem I 4 zum Zweck der Entgelterhöhung ausgeschl. § 12 ist entspr anzuwenden iFv § 4 II 4. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).

2) **Erklärung (I 1, 2).** Die außerordentliche Kündigung des Vertrags, nicht des Vertr, aus wichtiger Größe ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie muss, wenn der Verbr nicht geschäftsfähig ist, dem Bevollmächtigten oder dem gesetzlich Vertretenen zugehen, um wirksam zu werden (§ 131). Sie bedarf der Schriftform (§ 126); elektronische Form (§ 126a) ist hier nicht ausgeschl. Begründung für die Kündigung gem I 2 ist Wirksamkeitsvoraussetzung (vgl. BGH NJW 05, 147). Sie ist mit der Kündigung zu verbinden. Eine Frist für die Kündigung besteht nicht. Langes Zuwarten kann aber Indiz für die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Vertrags sein oder zur Verwirkung der Kündigung führen (vgl. § 543 Rn 53).

3) **Wichtiger Grund (I 1).** Er wird nicht näher positiv bestimmt. I 3 enthält keine abschließende Aufzählung, sondern nur Bsp. Aus ihnen ergibt sich, dass ein wichtiger Grund gem I 1 so gewichtig wie sie sein muss, zB wenn dem Untern eine Anpassung seiner Leistungen an den geänderten Bedarf des Verbr nicht möglich oder zumutbar ist (§ 8 Rn 1). Der wichtige Grund muss grundsätzlich aus dem Bereich des Vertrags herrühren. Eine Ausnahmedarstellung bildet I 3 Nr 1, weil für den Untern die ordentliche Kündigung ausgeschl ist. Ein Verschulden ist grundsätzlich nicht notwendig (LG Bln WuM 20, 654); die Ausnahmedarstellung in I 3 Nr 3 u 4 erfassen nur vertraglich Pflichtenverletzungen (Hamm BeckRS 17, 144916); bei Nr 3 fehlt ein Verschulden des Verbr, wenn es wegen Krankheit ausgeschl ist (Schlesw NJOZ 15, 671). Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertrags für den Untern ist in I 1 nicht als Voraussetzung angeführt. Dass sie in jedem Fall vorliegen muss, folgt aus der ausdrücklichen Erwähnung in den Fällen gem I 3 Nr 1–3. Bei Zahlungsverzug gem I 3 Nr 4 ergibt sich die Unzumutbarkeit aus der Höhe des Rückstands. Die Feststellung der Unzumutbarkeit für den Untern erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Untern u des Verbr (Oldbg NJW 20, 3044). Sie ist in I 1 ebenfalls nicht erwähnt, erschließt sich aber aus V 2. Eine Abmahnung des Verbr oder Fristsetzung zur Abhilfe ist grundsätzlich nicht ausdrücklich vorgeschrieben, kann aber für die Unzumutbarkeit der Fortsetzung erfüllt sein; vorgeschrieben ist dies von II iFv I 3 Nr 2 Buchstabe a u von III iFv I 3 Nr 4. Für den Verbr ist insbes zu berücksichtigen, dass er mit dem Vertrag häufig die Erwartung verbindet, in der Einrichtung auf Dauer seinen Lebensmittelpunkt zu haben, u ein Umzug in eine andere Umgebung für eine alte, pflegebedürftige oder behinderte Person erhebliche Belastung darstellt (Oldbg aaO). – **Ausgeschlossener Grund (I 4).** Die Kündigung zum Zweck der Entgelterhöhung ist ausgeschl. – **Beweislast** für die Voraussetzungen der Kündigung trägt grundsätzlich der Untern, für das Vorliegen des gem I 4 ausgeschl. Grundes, das fehlende Verschulden u die fristgerechte teilweise Angebotsannahme gem II der Verbr.

4) **Beispiele (I 3). – Betriebsänderung (Nr 1).** Einstellung des Betriebs ist die Aufgabe oder Stilllegung des Betriebs durch den Untern, zB wegen Betriebsuntersagung. Wesentliche Betriebsbeschränkung ist eine räumliche oder leistungsmäßige Verringerung des Betriebs von erheblichem Umfang u auf Dauer. Veränderung der Betriebsart ist nicht nur die Verringerung des Leistungsangebots, sondern auch dessen Erweiterung, wenn sie zum Gesamtergebn des Betriebs gemacht wird (Dickmann/Dickmann Rn 3). Weitere Voraussetzung ist, dass die Fortsetzung des Vertrags für den Untern eine unzumutbare Härte darstellt. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff (s. § 306 III, § 1565 II) erfordert, dass der Untern den Vertrag mit dem Verbr auf Dauer nur unwirtschaftlich mit Verlust oder ernstem Gefährdung des Bestands der Einrichtung fortsetzen könnte. Der Betriebsübergang der Einrichtung auf einen anderen Untern durch Rechtsgeschäft (s. § 5 II) dürfte nicht zu Nr 1 gehören; in diesem Fall ist für die Auswechslung des Untern ein dreiseitiger Vertrag zwischen dem Untern u dem Verbr oder die Zustimmung des Verbr zu dem Vertrag zwischen den beiden Untern notwendig. – **Bedarfsänderung (Nr 2, II).** Nr 2 betrifft den Fall, dass eine Bedarfsänderung (§ 8) vorliegt, der Untern die entsprechende Leistungen aber nicht erbringen muss, weil der Verbr das Angebot des Untern zum Vertragsänderung nicht, auch nicht teilweise, annimmt (Buchstabe a) oder weil der Untern eine Anpassung der Leistungen wegen Vereinbarung gem § 8 IV nicht anbieten muss u auch nicht anbietet (Buchstabe b). Zusätzlich ist erforderlich, dass die Fortsetzung des Vertrags für den Untern nicht zumutbar ist. Die Unzumutbarkeit für den Untern kann sich auch aus seinen Verpflichtungen ggü. dem Verbr in seiner Einrichtung ggü. seinem Personal ergeben. Damit die Unzumutbarkeit iFv Buchstabe a eintreten kann, muss der Untern sein Angebot gem § 8 I 1 mit angemessener Annahmefrist u Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erneuern (II); die Form der Erklärung, die dem Verbr zugehen muss, richtet sich nach § 8 III. Der Verbr soll jedoch die Möglichkeit zur Abwendung der Kündigung vollständig oder teilweise Annahme des Angebots gem § 8 I 2 behalten. Nach erfolglosem Ablauf der Frist ist die Kündigung zulässig. – **Pflichtverletzung (Nr 3)** des Vertrags. Sie muss groblich sein; dazu müssen über den Tatbestand hinaus objektive Umstände hinzukommen, die dem pflichtwidrig

Verhalten besond Gewicht geben, so dass eine Fortsetz des VertrVerh für den Untern unzumutb ist (Oldbg NJW 20, 3044). In Betracht kommen fortdauernde unpünktl Zahlg, die nicht Nr 4 erfüllt (vgl § 543 Rn 36), vertragswidr Gebrauch od Gefährd des Wohnraums, wiederholter od schwerer Verstoß gg die Hausordng, beharrl Verstoß gg vertragl Rauchverbot im Heim (LG Freibg NJW-RR 13, 503, LG Münster ZMR 17, 646), nachhalt Belästigg and Verbr (LG Essen NZM 14, 554, LG Kleve ZMR 16, 959) od des Personals, erheb Verletz des all PersönlichR (§ 823 Rn 83 ff) des Untern od des Personals (Dickmann/Dickmann Rn 13). Die PflVerletzg muss schuldh iSv § 276 sein (LG Bln WuM 20, 654). Ein Verschulden von Bevollm, gesetzl Vertreter, Betreuer od sonst ErfGehilfen wird dem Verbr zugerechnet (§ 278). Die Beweislast für fehlendes Verschulden trägt der Verbr (§ 280 Rn 40). – **Zahlungsverzug (Nr 4, III)**. Die Regelg entspricht abgesehen von III 1 den mietrechtl Bestimmun, näm: Buchst a dem § 543 II 1 Nr 3 Buchst a iVm § 569 III Nr 1 Satz 1; Buchst b dem § 543 II 1 Nr 3 Buchst b; III 2, der aber nur den Verzug mit dem Entgelt für die Wohnraumüberlassg betrifft, dem § 543 II 2; III 3 dem § 569 III Nr 2 S 1. Die Erläuterger § 543 Rn 23–28, 30, § 569 Rn 15, 16, 18–21 gelten entspr. Zusatzl ist gem III 1 abwechd von § 286 II erfdl, dass der Untern dem Verbr nach Eintritt des Zahlungsverzugs noch eine angem Zahlgsfrist mit Hinw auf die beabsichtigte Künd setzt. Eine Form ist für die Erkl, die dem Verbr zugehen muss, nicht erfdl, aber zweckmäß. Erst nach erfolglosem Ablauf dieser Frist ist die Künd zuläss.

- 5 **5) Beendigung (IV)**. Die außerordentl Künd ist fristlos od befristet. Das Gesetz unterscheidet in IV danach, ob der KündGrd in der Sphäre des Verbr (dann fristlos) od des Untern (dann befristet) liegt. Die Künd ist daher in den Fällen gem I 3 Nr 2–4 fristlos, im Fall gem I 3 Nr 1 u allen and Fällen gem I 1 befristet. Die KündFrist beträgg mind 2 Kalendermonate abzügl der Karenzzeit von 3 Werktagen (zu dieser § 573c Rn 10). Wird die Künd am 4. Werktag eines Kalendermonats erklärt, endet die gesetzl KündFrist mit Ablauf des übernächsten Kalendermonats. Eine als fristlos zuläss Künd muss nicht stets als solche erklärt, sond kann auch mit einer Auslaufrist versehen werden. – **Sonstige Rechtsfolgen**. Eine Künd des Untern, die die Voraussetzgen gem I–III erfüllt, ist wirks u rechtmäß; Rfolge HerausAnspr entspr § 542. § 13 II, IV normiert aber zum Schutz des Verbr iFv bestimmten Künd Pfl des Untern bei Abwickl od nach Beendigg des VertrVerh. Ein Verstoß gg diese Pfl macht die Künd nicht nachträgl unwirks, sond kann nur eine SchadErsPfl des Untern begründen. Ist der KündGrd nicht von dem Untern zu vertreten, kann ein SchadErsAnspr des Untern bestehen (vgl § 543 Rn 61, 62). Ist die Künd des Untern unwirks, besteht das VertrVerh weiter. Verweigert der Untern gleichwohl die Fortsetz, kann ein KündR des Verbr gem § 11 III u ein SchadErsAnspr des Verbr bestehen (§ 11 Rn 3, sa § 542 Rn 20).
- 6 **6) Getrennte Verträge (V)**. Liegen getrennte Vertr gem § 1 II vor, bringt V 1 wie § 11 IV, V (dort Rn 4) zum Ausdruck, dass die Künd eines jeden einz VertrVerh als TeilKünd unter den Voraussetzgen gem I–IV zuläss ist, u schafft V 2 nach der Künd eines der getrennten VertrVerh die Möglichk für den Untern zur Beendigg des gesamten VertrVerh. – **Erste Kündigung (V 1)** dch einen Untern. Danach gelten für die zeitl erste außerordentl Künd eines der getrennten VertrVerh dch den Untern (§ 1 II 1) od einen der Untern (§ 1 II 2) I–IV. – **Weitere Kündigung (V 2–4)**. Der Untern hat nach V 2, 4 nach der ersten außerordentl Künd eines der getrennten VertrVerh gem § 11 III dch den Verbr od gem I–IV dch ihn selbst iFv § 1 II 1 od den and Untern iFv § 1 II 2 ein zusätzl Recht zur außerordentl Künd des od der weiteren zw ihm u dem Verbr bestehenden VertrVerh. Für sie ist nur die Unzumutbark der Fortsetz unter Berücksichtigg der Interessen des Verbr erfdl, nicht aber ein wicht Grd gem I 1, 3. Desh sind darauf auch II–IV u V 1 nicht anzuwenden. Der Untern soll, wenn er an dem Abschluss von getrennten Vertr ein besond wirtschaftl Interesse hat, nicht an einen Vertr gebunden bleiben, der für ihn keinen Sinn mehr hat. Der Ztpkt der Beendigg richtet sich nach dem aGrd der ersten Künd. Die KündErkl muss der Form gem I 2 genügen u ist unverzügl (§ 121) nach Kenntn der ersten Künd abzugeben (V 3).

WBVG 13 *Nachweis von Leistungersatz und Übernahme von Umzugskosten.* (1) ¹Hat der Verbraucher nach § 11 Absatz 3 Satz 1 aufgrund eines vom Unternehmer zu vertretenden Kündigungsgrundes gekündigt, ist der Unternehmer dem Verbraucher auf dessen Verlangen zum Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und zur Übernahme der Umzugskosten in angemessenem Umfang verpflichtet. ²§ 115 Absatz 4 des Elften Buches Sozialgesetzbuch bleibt unberührt.

(2) ¹Hat der Unternehmer nach § 12 Absatz 1 Satz 1 aus den Gründen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 oder nach § 12 Absatz 5 gekündigt, so hat er dem Verbraucher auf dessen Verlangen einen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen. ²In den Fällen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 hat der Unternehmer auch die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang zu tragen.

(3) Der Verbraucher kann den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen nach Absatz 1 auch dann verlangen, wenn er noch nicht gekündigt hat.

(4) ¹Wird in den Fällen des § 1 Absatz 2 ein Vertrag gekündigt, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. ²Der Unternehmer hat die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang nur zu tragen, wenn ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum gekündigt wird. ³Werden mehrere Verträge gekündigt, kann der Verbraucher den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes zu zumutbaren Bedingungen und unter der Voraussetzung des Satzes 2 auch die Übernahme der Umzugskosten von jedem Unternehmer fordern, dessen Vertrag gekündigt ist. ⁴Die Unternehmer haften als Gesamtschuldner.

1 **1) Allgemeines. – Zweck.** Schutz des Verbr bei Künd. – **Inhalt.** § 13 begründet einen Anspr des Verbr auf Nachweis eines LeistgErs u auf UmzugskostenErs. II u IV gelten entspr iFv § 4 II 4. Daneben ist § 280 anwendb. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16).

2 **2) Nachweis eines Leistungersatzes (I 1, II 1, III)**. Er ist nicht WirksamkVoraussetz der Künd dch den Untern, aber materielle Voraussetz für den RäumgsAnspr u dessen Titulierge (BGH NJW 05, 147, Ffm NJW-RR 16, 1394). Der Anspr des Verbr gg den Untern besteht bei einer außerordentl Künd dch den Verbr aus einem vom Untern zu vertreten (§ 276) Grd gem § 11 III (nicht Satz 1) (Fall 1) od bei einer außerordentl Künd dch den Untern aus dem wicht Grd der Betriebsinstellg od -änderg gem § 12 I 1, 3 Nr 1 (Fall 2) od bei einer außerordentl weiteren Künd eines getrennten VertrVerh dch den Untern ohne wicht Grd gem § 12 V 2 (dort Rn 6) (Fall 3). Der Verbr muss den Nachw vom Untern verlangen. Der nachzuweisende LeistgErs bezieht sich auf die Leistgen in dem gekündigten VertrVerh. Angem bedeutet, dass der Ersatz im Wesentl mit den bisher Leistgen vergleichb ist. Die zumutb Bedinggen betreffen die Lage der ErsEinrichtg u das Entgelt. Der nachgewiesene

ErsUntern muss zum VerbrAbschluss zu den im Nachw genannten Bedinggen tats bereit u in der Lage sein. Der Untern hat den Nachw so rechtzeit zu erbringen, dass der Verbr davon vor Beendigg des VertrVerh Gebrauch machen kann. Desh kann er gem III den Nachw bereits vor Ausspruch einer von ihm beabsichtigten außerordentl fristlosen Künd verlangen. Eine Form des Nachw ist nicht vorgeschrieben. Sie ist wie die Auskunft gem § 260 eine WissensErkl; mündl Angabe genügt desh grds nicht. Die Pfl der Pflegekassen zur Vermittlg eines and Pflege-dienstes gem SGB XI 115 IV besteht neben dem Anspr des Verbr (I 2). Die Beweislast für die Erbringg des Nachw trägt der Untern (Drasdo NZM 08, 665/71).

3) Übernahme der Umzugskosten (I 1, II 2). Der Anspr des Verbr gg den Untern besteht in den Fällen 1 u 3 2 des Anspr auf LeistgsNachw (s Rn 1). Die Angemessenh der Umzugskosten richtet sich nach dem Aufwand für den Transport der Ggst des Verbr zu einer Einrichtg in der Entfernng der vom Untern nachgewiesenen Ers-Einrichtg. Kostenübernahme bedeutet nicht, dass der Untern den Vertr über den Umzug abschließen muss. Dies bleibt Sache des Verbr, der dann von dem Untern Freistellg von der Verbindlichk verlangen kann.

4) Getrennte Verträge (IV). Die Vorschr regelt neben der Anordng der entspr Anwendg von I–III (IV 1) auf 4 jedes der getrennten VertrVerh, das dch eine der dort genannten Künd beendet wird, zwei Sachverhalte. Bei getrennten VertrVerh besteht eine Anspr auf Übernahme der Umzugskosten nur, wenn (auch) das VertrVerh über die Wohnraumüberlassg gekündigt wird (IV 2). Werden mehrere getrennte VertrVerh von dem jew Untern gekündigt, kann der Verbr von jedem Untern den Nachweis eines LeistgsErs u bei Künd des VertrVerh über die Wohnraumüberlassg auch UmzugskostenErs verlangen; die Untern sind GesamtSchu (IV 3, 4).

5) Pflichtverletzung des Untern kann SchadErsAnspr (§§ 280 ff) des Verbr begründen. Der RäumgsAnspr ist 5 nicht fäll, solange die NachwPfl nicht erfüllt ist (BGH NJW 05, 147).

WBVG 14 Sicherheitsleistungen. (1) ¹Der Unternehmer kann von dem Verbraucher Si-
cherheiten für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag verlangen, wenn dies
im Vertrag vereinbart ist. ²Die Sicherheiten dürfen das Doppelte des auf einen Monat entfallenden
Entgelts nicht übersteigen. ³Auf Verlangen des Verbrauchers können die Sicherheiten auch durch eine
Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschä-
ftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder einer öffentlich-rechtlichen Kör-
perschaft geleistet werden.

(2) In den Fällen des § 1 Absatz 2 gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der Unternehmer von dem
Verbraucher für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Vertrag nur Sicherheiten verlangen kann,
soweit der Vertrag die Überlassung von Wohnraum betrifft.

(3) ¹Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so kann diese in drei gleichen monatlichen
Teilleistungen erbracht werden. ²Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig.
³Der Unternehmer hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt für jeden Verbraucher einzeln
bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist marktüblichen
Zinssatz anzulegen. ⁴Die Zinsen stehen, auch soweit ein höherer Zinssatz erzielt wird, dem Ver-
braucher zu und erhöhen die Sicherheit.

(4) ¹Von 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.
²Von 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. ³Von 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 betreffen-
den Pflichten aus dem Vertrag Sicherheiten verlangen.

1) Allgemeines. – Zweck. Ausgl zw dem SichgsBedürfn des Untern u dem Schutzbedürfn des Verbr. – **1**
Inhalt. § 12, der eine § 551 vergleichb Bestimmg enthält, regelt die Möglichk für den Untern, SicherhLeistg für
die Erfüllg der VertrPfl zu verlangen. – **Nicht abdingbar** zum Nachteil des Verbr (§ 16). I 1 enthält eine
zugelassene Ausn von § 16.

2) Vereinbarung (I 1). Der Untern kann mit dem Verbr grds eine SicherhLeistg vereinbaren, wenn dies im 2
schriftl Vertr (§ 6) erfolgt (BGH NJW 15, 2573). – **Beschränkung (II, IV 3).** Die Möglichk ist beschränkt auf
die SicherhLeistg für die Überlassg des Wohnraums in einem getrennten Vertr (§ 1 II), der nur diese betrifft, od in
Vertr mit Verbr, die Leistgen der PflegeVers gem SGB XI 36 (häusl Pflege) in Anspr nehmen. – **Ausschluss**
(IV 1, 2). Sie ist ausgeschl in Vertr mit Verbr, die Leistgen der PflegeVers gem SGB XI 42, 43 (Kurzzeitpflege,
vollstationäre Pflege) in Anspr nehmen od SozHilfe in Einrichtngen gem SGB XII erhalten (BGH NJW 18, 1808).

3) Sicherheitsleistung (I 1, 3). Zuläss sind alle Arten von Sicherh (s §§ 232 ff). Die Vereinbg von Voraus-
zahlgen des Verbr ist unzuläss (§ 16). Der Verbr hat Anspr darauf, dass eine der Sicherh gem I 3 vereinbart wird. Ein
ZahlgsVerspr muss einen unmittelb Anspr gg den SichgsG einräumen. Zur Garantie Einf 16 v § 765. – **Zulässige**
Höhe (I 2, II). Sie beträgg höchstens das Doppelte des monat Entgelts. Soweit die Vereinbg zu einer höheren
SicherhLeistg verpfl, ist sie gem § 16 nichtig (vgl § 551 Rn 9). Bei getrennten Vertr gem § 1 II kann als Sicherh
nur das Doppelte des monat Entgelts für die Wohnraumüberlassg verlangt werden; im Vertr über die and Leistgen
kann keine SicherhLeistg vereinbart werden (II). – **Teilleistung (III 1, 2).** Sie betrifft Hinterlegg, Barkaution u
Kautionskonto. Die erste Rate iHv einem Drittel ist bei Überlassg des Wohnraums (§ 11 II) fäll, die weiteren Raten
jew einen Monat später. Soweit die Vereinbg die sofortige Zahlg des gesamten Betrages verlangt, ist sie gem § 16
nichtig; es gilt die gesetzl Regelg (vgl § 551 Rn 10). – **Anlagepflicht (III 3).** Mit der getrennten Anlage soll der
Schutz des Verbr bei ZwVollstg gg den Untern u bei Insolvenz des Untern erreicht werden. Er tritt nur bei einem
offenen Treuhandkonto ein. Nichtbeachtg der AnlagePfl ist eine PflVerletzg des Untern, die einen SchadErsAnspr
begründet. – **Erträge (III 4).** Sie stehen dem Verbr zu. – **Zugriff** auf die Sicherheit entspr Einf 123 v § 535. –
Rückzahlung, Abrechnung der Sicherh nach Beendigg des VertrVerh entspr Einf 126 v § 535.

WBGV 15 *Besondere Bestimmungen bei Bezug von Sozialleistungen.* (1) ¹In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den Regelungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch sowie den aufgrund des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. ²Vereinbarungen, die diesen Regelungen nicht entsprechen, sind unwirksam.

(2) ¹In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. ²Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) ¹In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, müssen die Vereinbarungen den aufgrund des Teils 2 Kapitel 8 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch getroffenen Regelungen entsprechen. ²Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

- 1 **Pflegeversicherung, Sozialhilfe, Eingliederungshilfe.** § 15 bestimmt das Verh zw dem zivilrechtl Wohn- u Betreuungsvertr u den öffrechtl Regelgen gem SGB XI, XII u IX (§ 1 Rn 5), soweit §§ 1–14 dazu keine Bestimmg enthalten. Vertr mit Verbr, die Leistgen der PflegeVers nach SGB XI in Anspr nehmen, müssen den Regelgen gem SGB XI 69–81 über Beziehgen der Pflegekassen zu den Leistgerbringern u gem SGB XI 82–92c über Pflegevergütg sowie den aGrd dieser Vorsch getroffenen Regeln entsprechen (I 1); s § 11 Rn 2. Dies gilt auch für Vertr mit Verbr, die Leistgen einer priv PflegePflVers erhalten; s § 7 Rn 4. Vertr mit Verbr, die Leistgen der SozHilfe nach SGB XII in Anspr nehmen, müssen den Regelgen gem SGB XII 75–81 über Einrichtgen entsprechen (II 1). Vertr mit Verbr, die Leistgen der Eingliederghilfe nach SGB IX in Anspr nehmen, müssen den Regelgen gem SGB IX 123–134 entsprechen. – **Teilnichtigkeit.** Soweit die Vertr dem nicht genügen, ist die vertragl Vereinbg unwirks (I 2, II 2; BGH NJW-RR 19, 942). Es tritt abweichd vom Grds des § 139 nur Teilnichtigk, nicht Gesamtnichtigk des Vertr ein. Die Regelglücke ist ggf dch ergänzde VertrAuslegg (§ 157 Rn 2 ff) zu schließen.

WBGV 16 *Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen.* Von den Vorschriften dieses Gesetzes zum Nachteil des Verbrauchers abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

- 1 **Unabdingbarkeit.** In Vertr kann nicht zum Nachteil des Verbr von den Vorschr des WBGV abgewichen werden, es sei denn, dass es zugelassen ist, zB in § 8 IV. Eine Abweichg ohne Benachteiligg des Verbr ist zuläss. – **Teilnichtigkeit.** Eine vertragl Vereinbg, die nicht § 16 entspricht, ist unwirks. Es tritt abweichd vom Grds des § 139 nur Teilnichtigk, nicht Gesamtnichtigk des Vertr ein.

WBGV 17 *Übergangsvorschriften.* (1) ¹Auf Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes, die vor dem 1. Oktober 2009 geschlossen worden sind, sind bis zum 30. April 2010 die §§ 5 bis 9 und 14 Absatz 2 Nummer 4, Absatz 4, 7 und 8 des Heimgesetzes in ihrer bis zum 30. September 2009 geltenden Fassung anzuwenden. ²Ab dem 1. Mai 2010 richten sich die Rechte und Pflichten aus den in Satz 1 genannten Verträgen nach diesem Gesetz. ³Der Unternehmer hat den Verbraucher vor der erforderlichen schriftlichen Anpassung eines Vertrags in entsprechender Anwendung des § 3 zu informieren.

(2) Auf die bis zum 30. September 2009 geschlossenen Verträge, die keine Heimverträge im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 1 des Heimgesetzes sind, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

(3) § 6 Absatz 3 Nummer 4 gilt nur für nach dem 31. März 2016 geschlossene Verträge.

- 1 **1) Heimverträge (I).** Für vor 1.10.09, dem Inkrafttreten des WBGV abgeschl HeimVertr gelten die zivilrechtl Vorschr des HeimG bis 30.4.10 u danach die Bestimmungen des WBGV (I 1, 2).
- 2 **2) Andere Altverträge (II).** Auf and vor dem 1.10.09 abgeschl Vertr, die nicht vom HeimG erfasst werden (BGH NJW 14, 389 Tz 21), sind die Vorschr des WBGV nicht anzuwenden.
- 3 **3) Informationen über Streitbeilegung (III).** Die Vorschr enthält eine dem Grdsatz von EG 170, 232 § 1 entspr Regelg, dass die seit 1.4.16 geltd Nr 4 des § 6 III (dort Rn 4), die auf VSBG 36 I Bezug nimmt, nicht für vor dem Inkrafttr abgeschl Vertr gilt.