

## Die rechtlichen Folgen einer Kündigung eines Vertrags nach § 13 WBVG

### Allgemeines zu den Kündigungsvorschriften der §§ 11 und 12 WBVG

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz beinhaltet im Hinblick auf sein Ziel – eine Stärkung des Verbraucherschutzes – detaillierte Regelungen, die bei Kündigung eines Vertrages zu beachten sind.

Während § 11 WBVG das Kündigungsrecht des Verbrauchers regelt, hat § 12 WBVG die Vorschriften im Blick, die vom Unternehmer für seine Kündigung gegenüber dem Verbraucher zu beachten sind.

Während das Gesetz zur Kündigung des Verbrauchers keine näheren Vorgaben enthält, steht dem Unternehmer ein Kündigungsrecht nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zu. Was unter einem wichtigen Grund zu verstehen ist, wird in einer – nicht abschließenden - Aufzählung in § 12 Absatz 1 WBVG näher spezifiziert.

Das OLG Frankfurt hatte sich mit der Kündigung eines Heimvertrags zu befassen, die damit begründet worden war, dass die betreffende Bewohnerin an Echolalie und damit verbundenen massiven Schreianfällen litt. Im Heimvertrag war als Grund für eine Kündigung durch den Heimträger u. a. als wichtiger Grund formuliert: „Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ... von dem Bewohner eine unzumutbare objektive Gefährlichkeit für das Wohl von Mitbewohnern oder Mitarbeitern des Heimes ausgeht.“ Als weiterer wichtiger Grund wurde genannt: ... „der Bewohner seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Heimträger die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann ...“

In seinem Beschluss vom 22.07.2016 – 8 W 38/16 – entschied das OLG Frankfurt zum einen, dass es den Vertragsparteien frei stehe, neben den in § 12 Absatz 1 WBVG aufgelisteten Kündigungsgründen weitere Gründe zu vereinbaren. Die gesetzliche Regelung sei für eine Aufnahme weiterer Gründe in einen Vertrag „grundsätzlich offen, solange und soweit die vertraglich geregelten Kündigungsgründe jeweils zugleich auch einen „wichtigen Grund“ im Sinne des § 12 Absatz 1 WBVG“ darstellten, also in ihrer Schwere mit diesen vergleichbar seien. Dies wurde für die zitierten Vertragsklauseln bejaht und die Kündigung des Heimträgers als wirksam erachtet.

### Näheres zum Kündigungsgrund gemäß § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 3 WBVG (schuldhafte und gröbliche Verletzung der Vertragspflichten durch den Verbraucher)

Die schuldhafte gröbliche Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Verbraucher stellt einen in der Praxis wichtigen Kündigungsgrund dar. In diesem Fällen kann der Unternehmer fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann und der Verbraucher sich schuldhaft vertragswidrig verhalten hat.

Bei den hier in Betracht kommenden Pflichtverletzungen des Verbrauchers geht es vorwiegend um vertragliche Nebenpflichten, insbesondere solche zur Rücksichtnahme auf die Rechte und Interessen des Unternehmers.

Die Unzumutbarkeit ist gegeben, wenn bei einer umfassenden Abwägung der Interessen sowohl des Verbrauchers als auch des Unternehmers das Interesse des Unternehmers, sich vom Vertrag zu lösen, überwiegt. Wird vom Unternehmer vertragswidriges Verhalten über eine längere Zeit hingenommen, kann das ein Indiz gegen die Unzumutbarkeit sein. Auch dann, wenn der Unternehmer bewusst Personen aufnimmt, die sich aufgrund ihrer physischen und psychischen Einschränkungen unangemessen verhalten, muss vom Unternehmer mehr hingenommen werden als bei gewöhnlichen Bewohnern.

Zu den Interessen des Unternehmers gehört auch, dass er Dritten – etwa seinen Mitarbeitern gegenüber – vertragliche Pflichten einhalten muss; hierzu zählen vor allem Schutz- und Fürsorgepflichten aus dem Arbeitsrecht.

Die Pflichtverletzungen des Verbrauchers müssen schwerwiegend und nachhaltig sein. Dies können sein:

- der vertragswidrige Gebrauch der überlassenen Räume,
- Verstöße gegen den Heimvertrag oder gegen eine einbezogene Hausordnung,
- fortwährende Belästigungen von Mitbewohnern oder Angestellten,
- öffentliche Verbreitung unwahrer und/oder rufschädigender Äußerungen,
- erhebliche Verletzungen des Persönlichkeitsrechts von Bewohnern oder Mitarbeitern

Durch die Rechtsprechung wurde eine Pflichtverletzung verneint bei Gerüchen aus der Wohnung einer Pflegebedürftigen. Auch abgelehnt wurde ein Kündigungsgrund bei einem Bewohner, der Essensreste ausgespuckt und aus dem Fenster geworfen hatte; ebenso führt das Betteln in der Umgebung eines Heimes nicht zur Kündigung.

Bejaht wurde das Recht des Heimes zur fristlosen Kündigung bei sexuellen Übergriffen, Beleidigungen und anderem demütigendem Verhalten gegenüber dem Personal oder anderen Bewohnern. Ebenso wird ein beharrlicher Verstoß gegen ein Rauchverbot als Kündigungsgrund angesehen.

Die Pflichtverletzungen müssen schuldhaft erfolgen. Schädigendes Handeln unmittelbar eines Schuldunfähigen selbst schließt jedoch eine Kündigung aus. Schuldunfähigen Bewohnern kann jedoch das Verhalten ihres Betreuers oder Bevollmächtigten zugerechnet werden.

### **Hinweis für die Praxis:**

Eine Kündigung des Unternehmers aus wichtigem Grund setzt grundsätzlich voraus, dass der Verbraucher schriftlich abgemahnt wird. Mit einer Abmahnung wird der Verbraucher auf die Verletzung von Vertragspflichten konkret hingewiesen. Daneben werden für den Fall eines weiteren

Verstoßes Konsequenzen angekündigt. Eine Abmahnung muss den Sachverhalt und das Fehlverhalten konkret beschreiben. Sie ist nicht erforderlich, wenn das Vertrauensverhältnis so schwerwiegend gestört ist, dass eine sofortige Beendigung des Vertrages gerechtfertigt erscheint.

**Ein Muster für ein Abmahnschreiben wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 12 WBVG finden Sie hier:**

*Sehr geehrte/r ....*

*am ... wurde mit Ihnen ein Heimvertrag geschlossen.*

*Es hat sich am ... folgender Sachverhalt zugetragen: ... ( konkrete Beschreibung des pflichtwidrigen Verhaltens )*

*Dieses Verhalten beinhaltet einen gravierenden Verstoß gegen wesentliche vertragliche Pflichten aus dem mit Ihnen geschlossenen Heimvertrag, denn sie bewirkt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens/des Vertrauensverhältnisses. Für diese Einschätzung sind folgende Aspekte maßgeblich: ...*

*Ich fordere Sie deshalb auf, das vertragswidrige Verhalten sofort einzustellen und ein dem Hausfrieden/den Vertragszwecken entsprechendes Verhalten einzuhalten.*

*Sollten Sie dieser Aufforderung nicht Folge leisten, werde ich von dem Recht zur außerordentlichen Kündigung des Heimvertrages Gebrauch machen. Außerdem behalte ich mir die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ausdrücklich vor.*

**Die Rechtsfolgen einer Kündigung gemäß dem WBVG**

Das Gericht befasst sich auch mit § 13 WBVG, der sich an die Kündigungsvorschriften anschließt und regelt, an welche der Kündigungsgründe sich weitere Pflichten des Unternehmers knüpfen:

1. den Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes
2. die Übernahme der Umzugskosten des Verbrauchers
3. ggfs. Schadensersatzansprüche.

Zu beachten ist dabei, dass freilich nicht jede Kündigung diese Folgeansprüche auslöst.

## **Zu 1. Nachweis eines angemessenen Leistungersatzes**

Diese Pflicht soll den gemäß § 1 WBVG besonders schutzbedürftigen Verbraucher vor den Belastungen einer Suche nach einem Ersatz für die Leistungen des bisherigen Vertragspartners bewahren; insbesondere die Suche nach neuem Wohnraum kann eine Überforderung bedeuten.

Sie trifft den Unternehmer sowohl in dem Fall, in dem er eine Kündigung ausspricht, als auch dann, wenn der Verbraucher die Kündigung erklärt. Wichtig ist, zwischen diesen beiden Fällen zu unterscheiden:

### **a) Nachweispflicht gemäß § 13 Absatz 1 WBVG bei einer Kündigung durch den Verbraucher**

Voraussetzung für die Nachweispflicht ist eine wirksame Kündigung wegen eines wichtigen Grundes; diesen muss der Unternehmer zudem zu vertreten haben.

Der Anspruch entsteht zudem erst mit dem Zugang einer - auch formlos möglichen – Erklärung des Verbrauchers beim Unternehmer, aus der hervorgeht, dass **ein Nachweis eines Leistungersatzes verlangt** wird.

Der Nachweis erfordert die tatsächlich und konkret bestehende Möglichkeit einer mit dem bisherigen Vertragsinhalt vergleichbaren Versorgung; dass es zu einem neuen Vertragsabschluss kommt, ist hingegen keine Voraussetzung.

Schließlich muss die Inanspruchnahme des nachgewiesenen Ersatzes für den Verbraucher zu zumutbaren Bedingungen möglich sein. Hier sind die individuellen Bedarfe und Verhältnisse des Verbrauchers ebenso mit einzubeziehen wie auch die Marktverhältnisse.

### **b) Nachweispflicht gemäß § 13 Absatz 2 WBVG bei einer Kündigung durch den Unternehmer**

Absatz 2 knüpft die Nachweispflicht an das Vorliegen einer wirksamen Kündigung, die entweder mit den betrieblichen Gründen des § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 WBVG begründet wird, oder mit einer Kündigung nach § 12 Absatz 5 WBVG bei verbundenen Verträgen. Im zweiten Fall geht es um eine Anschlusskündigung des Unternehmers, der die Möglichkeit erhält, sich ohne eines spezifischen Kündigungsgrundes von einem verbleibenden Vertrag zu lösen. Dieses abgeleitete Kündigungsrecht ist unverzüglich nach Kenntnis des Unternehmers von der vorangegangenen Kündigung auszuüben.

Bei anderen, vom Unternehmer ausgesprochenen, nach § 12 WBVG wirksamen Kündigungen greift demnach keine Nachweispflicht. Dies wurde für den Fall, mit dem sich das OLG Frankfurt beschäftigte, klargestellt.

## **Zu. 2. die Übernahme der Umzugskosten des Verbrauchers**

Auch hinsichtlich dieses Anspruchs muss unterschieden werden, wer die Kündigung erklärt und worauf diese gestützt wird.

#### **a) Umzugskosten nach Verbraucherkündigung**

§ 13 Absatz 1 WBGV knüpft die Pflicht zur Übernahme der Umzugskosten an die nach § 11 Absatz 3 Satz 1 WBGV erklärte Verbraucherkündigung. Umzugskosten sind alle Kosten, die dem Verbraucher für Leistungen entstehen, die für den Wechsel seines Wohnsitzes entstehen.

#### **b) Umzugskosten nach Unternehmerkündigung**

Nur dann, wenn der Unternehmer **aus betriebsbedingten Gründen nach § 12 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 WBGV kündigt**, greift für den Verbraucher gegen den Unternehmer der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten.

### **Zu 3. Schadensersatzansprüche**

Erfüllt der Unternehmer die Ansprüche aus § 13 WBGV nicht, kann ein Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 BGB entstehen. Denkbar ist hier etwa die Geltendmachung der Differenz zwischen dem bisherigen Leistungsentgelt und ggfs. entstandenen höheren Kosten, die der Verbraucher aufgrund fehlenden Nachweises bei Ersatzbeschaffung tragen muss.

#### **Weitere Hinweise zum Leistungersatz**

Der Verbraucher kann bereits vor einer Kündigung den Nachweis von Leistungersatz verlangen. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines entsprechenden Kündigungsgrundes im Sinne von Absatz 1, also ein wichtiger, vom Unternehmer zu vertretender Kündigungsgrund.

Dem Verbraucher steht nach § 115 Absatz 4 SGB XI gegen die Pflegekasse im stationären Bereich auf Antrag ein Anspruch auf Vermittlung einer anderen Pflegeeinrichtung zu, wenn ein Kündigungsgrund wegen schwerwiegenden, kurzfristig nicht behebbaren Mängeln gegeben ist. Bei Sozialhilfeempfängern ist der Träger der Sozialhilfe zu beteiligen. § 115 Absatz 5 Satz 2 SGB XI sieht einen entsprechenden Anspruch für den ambulanten Bereich vor.

Diese Ansprüche stehen unabhängig neben den Ansprüchen nach § 13 WBGV. Der Unternehmer kann den Verbraucher also nicht hierauf verweisen.