

# HEIME

## Entgelterhöhung und Räumungsbefugnis

# Kein Signal, um Verfahren einfacher zu regeln

In einem aktuellen Urteil hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden, dass eine Entgelterhöhung durch einseitige Erklärung des Einrichtungsträgers unzulässig ist. Das Gericht verfolgt die strengste Haltung, nämlich das Erfordernis einer Bewohnerzustimmung.

VON MARKUS DÜNCHER

**Darmstadt //** Das Projekt der Verbraucherzentrale Bundesverband, in dem die Verbraucherzentralen Klauseln von Wohn- und Betreuungsverträgen überprüfen, hat einige für Einrichtungsbetreiber wichtige Entscheidungen hervorgebracht. Nun hat sich auch das Oberlandesgericht (OLG) Hamm mit der Frage befasst. Wie andere Gerichte zuvor hielt das Oberlandesgericht Hamm eine Entgelterhöhung durch einseitige Erklärung des Einrichtungsträgers für unzulässig, vielmehr sei die Zustimmung des Bewohners erforderlich (22. August 2014, Az. I-12 U 127/13. Zuvor: Landgericht Berlin, Urteil vom 13. November 2012, Az. 15 O 181/12; bestätigt durch Kammergericht Berlin, Beschluss vom 17. Mai 2013, Az. 23 U 276/12; Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 25. Juni 2014, Az. 12 O 273/13; Landgericht Mainz, Urteil vom 31. Mai 2013, Az. 4 O 113/12).

Während die Begründungen der oben genannten Entscheidungen recht knapp ausfielen, behandelt das Oberlandesgericht Hamm diese

Frage deutlich umfangreicher. Dabei nimmt es eine umfassende Auslegung des § 9 WBGV sowohl nach dem Wortlaut, als auch nach der Historie und dem Sinn und Zweck der Regelung vor. Das Gericht schließt sich der strengen Auffassung anderer Gerichte und in der Fachliteratur an. Es berücksichtigt zwar, dass dem Bewohner kein Verhandlungsspielraum verbleibt, da die Entgelte zwischen Kostenträgern und Einrichtungsträger verbindlich festgelegt werden.

Auch erkennt es, dass das Einklagen verweigerter Zustimmungen sowohl Einrichtungen als auch Bewohner mit einer Vielzahl von Gerichtsverfahren belastet. Es sieht aber die Verantwortung für diesen zusätzlichen Aufwand beim Gesetzgeber, denn diesem war die zuvor eröffnete Gestaltungsmöglichkeit des § 7 Abs. 2 Heimgesetz (HeimG) bekannt. Danach durfte im Heimvertrag vereinbart werden, dass die Entgelte durch einseitige Erklärung erhöht werden können. Von einer Übernahme dieser Regelung in § 9 WBGV hat der Gesetzgeber trotz massiver Einwände der Einrichtungsträger abgesehen.

Das Gericht ist der Auffassung, dass auch von gesetzlich pflegeversicherten Bewohnern oder Bewohnern, die Sozialhilfeleistungen beziehen, die Zustimmung eingeholt werden muss.

Ein Hintertürchen lässt das Gericht den Einrichtungen jedoch offen: Die erforderliche Zustimmung des Bewohners könne auch durch schlüssiges Verhalten erteilt werden, nämlich durch Zahlung des erhöhten Entgelts oder durch Verstreichenlassen der Kündigungsfrist des § 11 WBGV. Hierdurch dürfte sich die Anzahl der Rechtsstreitigkeiten nach Auffassung des Gerichts erheblich reduzieren. Das Gericht übersieht aber, dass Einrichtungen im großen Umfang vom SEPA-Lastschriftverfahren Gebrauch machen und das bloße Dulden eines Einzugs des Entgelts nach der Erhöhungserklärung des Unternehmers keine Zustimmung zu einer Entgelterhöhung darstellt. Auch dürfte fraglich sein, ob man im Verstreichen lassen der Kündigungsfrist eine Zustimmung durch schlüssiges Verhalten sehen kann.

Daher wird der vom Gericht skizzierte Lösungsweg nur einen geringen Anteil der Entgelterhöhungsverfahren im Sinne der Einrichtungsträger entscheiden. Dennoch mögen die Ausführungen des Gerichts zur konkludenten Zustimmung den einen oder anderen Bewohner, Angehörigen oder Erben

dazu bewegen, mit Blick auf das Prozessrisiko von Rückforderungen Abstand zu nehmen.

Bis der Bundesgerichtshof diese Frage abweichend beurteilt oder der Gesetzgeber zu einer § 7 Abs. 2 HeimG vergleichbaren Regelung zurückkehrt, entsteht den Einrichtungsträgern zusätzlicher bürokratischer Aufwand für die Einholung der Zustimmungserklärungen der Bewohner. Derweil müssen die Kostenträger den zusätzlichen Verwaltungsaufwand in Pflegesatzverfahren refinanzieren. Einrichtungen müssen sich auch darauf einstellen, in Einzelfällen Bewohner auf Erteilung der Zustimmung verklagen zu müssen. Dies ist im Hinblick auf den Rechtsfrieden in den Einrichtungen selten gewollt, wird aber bei explizit verweigerter Zustimmung wohl unumgänglich sein. Denn ohne (notfalls gerichtlich ersetzte) Zustimmung ist es bis auf weiteres ungewiss, ob man die nicht gezahlten Erhöhungsbeträge direkt einklagen kann. Auch eine auf Rückstände aus Erhöhungen gestützte Kündigung des Heimvertrages wegen Zahlungsverzuges ist ohne – ggf. gerichtlich ersetzte – Zustimmung des Bewohners mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet.

□ **Der Autor ist Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwältin Iffland & Wischniewski, Darmstadt**

## RÄUMUNGS- BEFUGNIS

Das Gericht Hamm setzt sich auch mit einer Klausel auseinander, die der Pflegeeinrichtung bei Vertragsende das Recht zur Räumung und Einlagerung zurückgelassener Gegenstände des Bewohners einräumt. Auch zu dieser Frage schließt sich das Gericht der herrschenden strengen Auffassung in der Rechtsprechung an. Nur wenn der Bewohner bereits verstorben ist und ein über den Tod hinaus Bevollmächtigter oder Rechtsnachfolger nicht mit angemessenem Aufwand ermittelt werden konnte, soll eine Räumung und Einlagerung ohne vorherige Räumungsklage in Betracht kommen. Selbst auf den Todesfall beschränkte Klauseln seien aber nur wirksam, wenn sie die voraussichtlichen Kosten für die Erben transparent darstellen und sich die Einrichtung nicht von ihrer Haftung für Verlust oder Beschädigung der geräumten und eingelagerten Gegenstände freizeichnet.

Daher sollten Einrichtungen frühzeitig klären, ob über den Tod hinausgehende Vollmachten bestehen oder vereinbaren, an wen unabhängig von der Erbfolge nach dem Tode zurückgelassene Gegenstände herausgegeben werden dürfen. Wer dennoch eigenmächtig räumt, geht das Risiko ein, verschuldensunabhängig für Verlust haften zu müssen.