

Heimvertragskündigung bei Pflichtverletzung schuldunfähiger Bewohner

Von Markus Düncher, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Viele Heimbewohner sind in ihrer Schuld- und Einsichtsfähigkeit eingeschränkt, z. B. durch eine Demenz. Manchmal kommt es leider auch zu körperlichen Übergriffen auf das Einrichtungspersonal, Mitbewohner oder Besucher. Darf der Unternehmer nach gravierenden Vorfällen mit einer Kündigung des Vertrages reagieren und muss er dann einen geeigneten anderen Heimplatz nachweisen?

Das Problem

§ 12 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBVG) regelt die Kündigung durch den Heimträger, im Gesetz Unternehmer genannt. Sie ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Die Vorschrift zählt beispielhaft Konstellationen auf, in denen ein solcher wichtiger Grund für die Kündigung vorliegt. Aufgeführt wird unter anderem die schuldhafte gröbliche Vertragsverletzung, daneben auch, dass keine Möglichkeit zur fachgerechten Erbringung der Pflege- oder Betreuungsleistungen besteht. Orientiert man sich hier alleine am Gesetzeswortlaut, kommt gegenüber schuldunfähigen Bewohnern eine Kündigung wegen Vertragsverletzungen nicht in Betracht. Als Auffangtatbestand verbleibt lediglich die Kündigung wegen fehlender fachgerechter Versorgung. Dann hätte der Unternehmer dem Bewohner jedoch einen angemessenen geeigneten Platz in einem aufnahmebereiten anderen Heim nachzuweisen, bevor er die Räumung des Heimplatzes durchsetzen könnte. Bei so problematischen Bewohnern, ist das oft sehr schwer und kostet Zeit. Ohne vereinbarten Leistungsausschluss für solche Fälle müsste der Heimträger außerdem eventuell die Umzugskosten übernehmen.

Die Lösung

Die schuldhafte gröbliche Vertragsverletzung stellt lediglich ein besonders gewichtiges Beispiel für eine verhaltensbedingte Kündigung dar. Der Bundesgerichtshof musste bisher keine Aussage dazu treffen, ob eine Kündigung gegenüber einem aggressiven Bewohner auch ohne den Nachweis einer anderweitigen Unterkunft- und Betreuungsmöglichkeit erfolgen kann. Der Heimträger hatte in dem entschiedenen Fall seine Kündigung von Anfang an auf die fehlende fachgerechte Versorgung gestützt (Urteil vom 28. Oktober 2004, Az. III ZR 205/03). Wenn aber der Heimträger in der Lage sein soll, seine Schutzpflichten gegenüber betroffenen Mitarbeitern, Mitbewohnern oder Besuchern zu erfüllen, muss er auch mit einer Kündigung wegen einer Pflichtverletzung eines schuldunfähigen Bewohners reagieren können, ohne dem Bewohner eine geeignete anderweitige Unterkunft und Betreuung nachweisen zu müssen. Im Wohnraummietrecht war bereits zur Altregelung der außerordentlichen Kündigung, die ebenfalls vom Wortlaut her eine schuldhafte Vertragsverletzung erforderte, anerkannt, dass erhebliche Vertragsverstöße eine außerordentliche Kündigung gegenüber einem schuldunfähigen Mieter rechtfertigen, wenn durch sie die Gesundheit des Vermieters oder anderer Mieter ernsthaft gefährdet ist. Es gibt keinen Grund, die heimvertragsrechtliche Situation anders zu bewerten.

INFORMATIONEN

Iffland & Wischnewski, Rechtsanwälte,
Fachkanzlei für Heime und Pflegedienste,
Internet: www.iffland-wischnewski.de