

Vorblatt

Problem

Die privatrechtlichen Verhältnisse zwischen Heimträgern und Heimbewohnern sind gesetzlich nicht gesondert geregelt. Das führt zu Vertragsgestaltungen, die es an der wünschenswerten Transparenz fehlen lassen. Auch trägt das geltende Recht den Schutzbedürfnissen der Bewohner von Alten- und Pflegeheimen nicht ausreichend Rechnung.

Ziel

Einige Aspekte des zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen den Trägern und den Bewohnern von Alten- und Pflegeheimen sollen besonders geregelt werden. Dabei geht es um die Schaffung klarer und transparenter Rechtsverhältnisse, die eine informierte Entscheidung der Konsumenten ermöglichen sollen. Auch soll der rechtliche Schutz der Bewohner vor benachteiligenden Vertragsgestaltungen verbessert werden.

Inhalt

Die Träger von Alten- und Pflegeheimen werden verpflichtet, Interessenten an Heimplätzen auf deren Verlangen vorweg die wesentlichen Informationen über ihr Leistungsspektrum zu geben. Darüber hinaus werden für den zivilrechtlichen Heimvertrag zwingende Inhalte vorgeschrieben. Klargestellt wird zudem, dass Mängel bei der Erbringung einer Leistung durch den Heimträger zur Minderung des Entgelts führen können. Dem wirtschaftlichen Schutz der Bewohner sollen gewisse Vorgaben für Kauttionen dienen. Ergänzt werden diese Regelungen durch Kündigungsbeschränkungen.

Alternativen

Zur Regelung der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebs von Pflegeheimen sind die Länder zuständig. Zur Gestaltung rein zivilrechtlicher Belange fehlt den Ländern aber die Kompetenz. Gesetzliche Bestimmungen über die Rechte von Heimbewohnern, die über die vorgeschlagenen Mindestinhalte des Heimvertrags hinaus gehen, würden aber in den Betrieb der Pflegeheime und damit in die Zuständigkeit der Länder eingreifen.

Kompetenz

Das Vorhaben zur Regelung des Heimvertrags betrifft allein zivilrechtliche Angelegenheiten, für die der Bund in Gesetzgebung und Vollziehung zuständig ist. Auf die den Ländern zukommende Kompetenz für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Pflegeheimen ist dabei aber Rücksicht zu nehmen.

Kosten

Für die Gerichte und die Verwaltungsbehörden wird der Entwurf keine nennenswerten Mehrkosten nach sich ziehen. Die den Heimträgern aus den vorgeschlagenen Bestimmungen erwachsenden Kosten werden sich in einem begrenzten Rahmen halten. Ihnen stehen zudem die Vorteile klarer Regelungen gegenüber.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort

Das Vorhaben wird sich auf den Wirtschaftsstandort und die Beschäftigung in Österreich nicht negativ auswirken. Die Einführung verbraucherrechtlicher Mindeststandards für Heimverträge trägt in jenen Ländern, in denen auf diesem Gebiet bereits ein Wettbewerb zwischen den Trägern herrscht, zur Sicherung und Wahrung eines fairen und lauterer Geschäftsverkehrs bei.

Aspekte der Deregulierung

Der Entwurf soll die Rechtsposition der Heimbewohner verbessern und diese vor unüberlegten Entscheidungen und unfairen Vertragsbedingungen schützen. Aspekte der Deregulierung, wie sie Art. 1 § 1 Abs. 1 des Deregulierungsgesetzes 2001 anspricht, stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Der Entwurf unterliegt weder im Nationalrat noch im Bundesrat besonderen Beschlusserfordernissen. Der Konsultationsmechanismus kann dadurch nicht ausgelöst werden, weil Länder und Gemeinden als Träger von Alten- und Pflegeheimen im Verhältnis zu anderen Heimträgern nicht gesondert belastet werden. Zudem wird das Vorhaben auch keine nennenswerten Mehrkosten für die öffentlichen Haushalte der anderen Gebietskörperschaften nach sich ziehen.

Vereinbarkeit mit dem Gemeinschaftsrecht

Die geplanten Regelungen fallen nicht in die Zuständigkeit der Europäischen Gemeinschaften.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

1. Einleitung

Immer mehr Menschen sind heute auf die **Unterkunft**, die **Betreuung** und die **Pflege in Alten- und Pflegeheimen** angewiesen. Viele haben keine Angehörigen mehr, die sich um sie kümmern können, manchmal sind die Verwandten mit der Pflege auch überfordert. Andere Menschen wollen einfach ihren Lebensabend bequem und komfortabel im Heim verbringen, wo sie sich sicher und betreut wähnen.

Wenn sich ältere oder pflegebedürftige Menschen entschließen, in ein Heim zu gehen, sollten sie und ihre Angehörigen wissen, was sie dort erwartet. Sie sollten nicht nur über den Preis und die Kosten des Heims informiert sein, sondern auch über die Pflege- und Betreuungsleistungen, die Unterkunft, die Alltagsgestaltung und viele andere Belange mehr. Der Wechsel in ein Heim bildet regelmäßig einen tiefen Einschnitt in die bisherigen Lebensumstände und Gewohnheiten der betroffenen Menschen. Umso wichtiger ist es, dass sie und ihre Angehörigen **ausreichend Bescheid** wissen, dass sie auch bei der Wahl des Heimplatzes eine „informierte Entscheidung“ treffen können und dass ihnen klar ist, worauf sie sich einlassen.

In vielen Heimen herrscht auf Grund verschiedener Umstände ein **strukturelles Ungleichgewicht**. Die Bewohner des Heimes sind in aller Regel auf dieses angewiesen, ihre Wahlfreiheit ist eingeschränkt. Es ist nicht so, dass sie ihren Platz wegen allfälliger Mängel in der Betreuung und Pflege ohne weiteres aufgeben und rasch in ein anderes Heim wechseln könnten. Dazu kommt die wirtschaftliche Komponente: Die Kosten einer Heimunterbringung und vor allem die vielfach hohen Kosten der Pflegeleistungen können von den Bewohnern oft nicht aus eigenen Mitteln bestritten werden. Sie sind auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen, sei es, dass sie ein Pflegegeld beziehen, sei es, dass sie Leistungen der Sozial- und Behindertenhilfe in Anspruch nehmen müssen. Und schließlich verfügen die Heimbewohner in der Regel nicht über die Fähigkeiten und Kenntnisse, um sich dem Träger gegenüber in Streitfragen durchzusetzen. Alle diese und weitere Umstände führen zu einem Rechtsschutzdefizit, dem nicht allein durch das Verwaltungsrecht begegnet werden kann. Vielmehr bedarf es auch zivilrechtlicher Bestimmungen, die die Stellung der Heimbewohner als Verbraucher schützen und verbessern. Sie sollen dem Ungleichgewicht zwischen Heimträgern und Heimbewohnern entgegenwirken.

Das **Regierungsprogramm** für die XXII. Gesetzgebungsperiode sieht dem gemäß auch die Verbesserung des rechtlichen Schutz der Heimbewohner in ihrer Stellung als Verbraucher vor.

2. Ziele und Inhalte des Vorhabens

Die Heimbewohner sollen auch zivilrechtlich gesehen im **Mittelpunkt der Beziehungen** im Heim stehen. Sie sollen nicht passive Objekte der Verfügungen des Heimträgers sein, und die Aufnahme in einem Heim soll nicht zur Verschlechterung ihrer rechtlichen Position führen. Diese Ziele sollen durch verbraucherrechtliche Regelungen erreicht werden, mit denen einige zivilrechtliche Aspekte der Beziehungen zwischen den Trägern von Heimen und ihren Bewohnern auf eine feste Grundlage gestellt werden.

Interessenten an einem Heimplatz sollen **vorweg** über das Angebot des Heimes **informiert** werden. Das soll ihnen und ihren Angehörigen die Auswahl erleichtern und von vornherein für klare Verhältnisse sorgen. Darüber hinaus werden bestimmte zwingende **Mindestinhalte des zivilrechtlichen Heimvertrags** vorgesehen. Der Träger soll gesetzlich verpflichtet werden, im Vertrag beispielsweise Angaben über die Unterkunft, die Verpflegung, die Betreuung und die Pflege, die sonstigen medizinischen und therapeutischen Leistungen, die soziale Betreuung und über das Entgelt zu machen. Diese Vorschriften dienen der Transparenz der gegenseitigen Beziehungen. Sie sollen durch besondere Schutzbestimmungen begleitet werden. So soll etwa das **Entgelt gemindert** werden, wenn die Leistungen des Heimträgers mangelhaft sind oder der Bewohner länger abwesend ist. Die Zulässigkeit der Einhebung von **Kautionen** soll beschränkt werden. Auch soll die **Kündigung** der Verträge durch den Heimträger nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein, um alte und pflegebedürftige Menschen davor zu bewahren, von heute auf morgen „vor die Türe gesetzt“ zu werden.

Der Entwurf sieht zivilrechtliche Sonderbestimmungen vor, wo dies unerlässlich erscheint. Darüber hinaus sollen – ohne dass das eigens gesagt werden muss – die Vorschriften des **allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs** und des **Konsumentenschutzgesetzes** anwendbar bleiben. Die Überprüfung von Heimverträgen durch die mittlerweile im Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen

und Konsumentenschutz angesiedelte Konsumentenschutzsektion hat ergeben, dass in der Praxis wichtige Vorschriften des Verbraucherrechts vielfach nicht eingehalten werden und in den Vertragswerken auch gegen die Anforderungen des allgemeinen Zivilrechts verstoßen wird. An der Anwendbarkeit dieser allgemeinen Regelungen soll sich auf Grund des vorliegenden Entwurfs nichts ändern, sie sollen auch nicht für den Heimvertrag modifiziert werden. Der Entwurf geht davon aus, dass die Träger auf Grund der Tätigkeit der zur Verbandsklage befugten Einrichtungen, aber auch auf Grund des mit neuen Regelungen erfahrungsgemäß einhergehenden „verschärften Rechtsbewusstseins“ der korrekten Ausgestaltung der Heimverträge in Zukunft mehr Augenmerk widmen werden, als dies bisher der Fall gewesen ist.

3. Eingrenzung des Vorhabens

Die Vorschläge zur Einführung von Bestimmungen über den Heimvertrag in das Konsumentenschutzgesetz sind im Sommer 2002 gemeinsam mit dem Entwurf für ein „Heimaufenthaltsgesetz“ zur allgemeinen Begutachtung versandt worden. Nach der Auswertung des Begutachtungsverfahrens ist dieser Teil des Projekts zur Verbesserung der Rechte der Bewohner von Heimen vorweg und gesondert mit Vertretern der Gebietskörperschaften, der Heimträger und der Verbraucher diskutiert worden. Der Gesetzentwurf kann nach seiner Überarbeitung auf Grund der Ergebnisse der Begutachtung und der erwähnten Gespräche nun dem Nationalrat zur parlamentarischen Behandlung vorgelegt werden. Die Arbeiten am Entwurf für ein „**Heimaufenthaltsgesetz**“ (das die Zulässigkeit der Beschränkung der persönlichen Freiheit der Heimbewohner und das gerichtliche Verfahren regeln soll) sind dagegen bis zur Klärung der Kompetenzlage durch den Verfassungsgerichtshof zurückgestellt worden. Sie werden nunmehr nach dem Vorliegen des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofs vom 28. 6. 2002, G 208/02-16, rasch und zügig fortgesetzt werden.

Auf Grund der **Einwände der Länder** sind diejenigen Bestimmungen aus dem Begutachtungsentwurf gestrichen worden, die in deren Zuständigkeit zur Regelung des Betriebs von Pflegeheimen und der Sozial- und Behindertenhilfe eingreifen könnten. Das betrifft vor allem die Bestimmungen über die Einrichtung und die Abrechnung des Entgelts, über dessen Angemessenheit und über die einheitliche Bemessung des Entgelts durch den Heimträger (§§ 27c Abs. 1 Z 9 und 27d Abs. 1 und 3 des Begutachtungsentwurfs).

4. Kompetenz

Die rechtlichen Grundlagen der Beziehungen zwischen Heimträgern und -bewohnern sind vielfältig. Nach dem Kompetenzfeststellungserkenntnis des VfGH vom 16. 10. 1992, VfSlg. 13.237, sind die Länder in Gesetzgebung und Vollziehung für die **Errichtung**, die **Erhaltung** und den **Betrieb von Pflegeheimen** zuständig. Einige Länder, nämlich Kärnten, die Steiermark, das Burgenland und zuletzt Vorarlberg, haben Pflegeheimgesetze erlassen, in anderen werden bestimmte Fragen mit Verordnung geregelt. Wieder andere Länder haben dagegen noch keine spezifischen Regelungen erlassen. Die Landesgesetze enthalten zum Teil auch verwaltungsrechtliche Vorgaben für die Ausgestaltung der Heimverträge durch die Träger. Die Beziehungen zwischen den Trägern und den Bewohnern sind grundsätzlich zivilrechtlicher Natur (siehe dazu *Ganner*, Heimvertrag – Rechtsgeschäfte im Heim [2001], 25 ff.). Sie werden allerdings durch das öffentliche Recht beeinflusst, etwa durch sozialhilferechtliche Regelungen über die Zuweisung eines Heimplatzes oder über die Kostentragung.

Der Entwurf geht davon aus, dass den Ländern auf Grund ihrer Kompetenz für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Pflegeheimen **nicht auch die Kompetenz** zur umfassenden Regelung der **zivilrechtlichen Verhältnisse** zwischen dem Heimträger und den Heimbewohnern zukommt. Solche, alle zivilrechtlichen Beziehungen regelnden Bestimmungen sind auch nicht im Sinn des Art. 15 Abs. 9 B-VG zur Regelung des Gegenstandes erforderlich. Die zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse zwischen den Trägern und den Bewohnern von Alten- und Pflegeheimen sind vielmehr Teil des Vertrags- und Verbraucherrechts, sie fallen unter den Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG und sind damit in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache. Bei der Regelung dieser Bereiche ist jedoch auf die den Ländern zukommende Kompetenz im Bereich der Pflegeheime Rücksicht zu nehmen. Der Entwurf enthält aus diesem Grund keine Bestimmungen, die in den Betrieb der Heime eingreifen, etwa was den Besuchsverkehr, den Umgang mit den Heimbewohnern, das Recht auf die freie Arztwahl oder die von den Trägern einzuhaltenden Pflegestandards angeht. Er beschränkt sich auf genuin verbraucherrechtliche Belange (vor allem Informationspflichten, Vertragsinhalte, spezifische Einschränkungen der Vertragsfreiheit des Heimträgers und Kündigungsbeschränkungen) und trachtet auf solche Art und Weise, nicht in die Zuständigkeit der Länder einzugreifen.

In einigen Ländern werden die Träger verpflichtet, Verträge mit den Bewohnern abzuschließen, die **bestimmte Mindestinhalte** aufweisen. Zum Teil unterliegen diese Verträge der Genehmigung durch die

Behörden, sie sind auch für die Erteilung oder Entziehung der Betriebsbewilligung von Bedeutung. Zum Teil werden für Verstöße gegen diese Vorgaben zudem Verwaltungsstrafen vorgesehen. Diese landesrechtlichen Regelungen werden nicht als Zivilrecht im eigentlichen Sinn anzusehen sein. Vertragsrechtlich können sich die Bewohner nicht unmittelbar auf die gesetzlichen Vorgaben berufen, sondern nur dann, wenn sie in einen Vertrag aufgenommen werden. Die Vorgaben der Landes-Heimgesetze sind als Mindeststandard konzipiert. Die Heimträger können zu Gunsten der Bewohner auch Klauseln und Inhalte vereinbaren, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehen. Auch ändern die landesgesetzlichen Bestimmungen nichts an der Anwendbarkeit der allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften. Der Umstand, dass der Vertragsinhalt in einem Land durch das Gesetz näher determiniert wird, kann beispielsweise nicht dazu führen, dass die vertragsrechtlichen Grundsätze des allgemeinen Zivilrechts (z. B. über das Zustandekommen von Verträgen, über die Bedeutung von Willensmängeln, über die Folgen von Leistungsstörungen oder über gesetzliche Einschränkungen der Privatautonomie der Beteiligten) verdrängt werden.

Der Entwurf nimmt aber auf diese landesrechtlichen **verwaltungsrechtlichen Vorgaben** möglichst **Bedacht** und trachtet danach, den in manchen Ländern schon geltenden Bestimmungen nicht zu widersprechen. Wo dies nicht möglich ist (weil die in manchen Ländern geltenden Vorschriften keinen ausreichenden Schutz der Bewohner bieten oder weil in den Ländern die selbe Frage unterschiedlich geregelt ist), werden die vorgeschlagenen Bestimmungen als unmittelbar anwendbares Recht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben und den auf dieser Grundlage geschlossenen Verträgen vorgehen. Wenn beispielsweise in einem Heimvertrag auf der Basis eines Landesgesetzes eine kürzere Kündigungsfrist vorgesehen wird als im vorgeschlagenen § 27i Abs. 1 KSchG, wird die längere Kündigungsfrist des Konsumentenschutzgesetzes zur Anwendung kommen. Die Träger werden also gehalten sein, nicht nur die heimrechtlichen Mindeststandards für Verträge zu beachten, sondern auch die zivilrechtlichen Bestimmungen der §§ 27b ff. KSchG. Im Übrigen spricht nichts dagegen, dass die Länder, die bereits Heimgesetze mit Vorgaben für Heimverträge erlassen haben, diese an die vorgesehenen Regelungen anpassen.

5. Kosten des Vorhabens

Das Vorhaben zur Regelung bestimmter Aspekte des Heimvertrags wird zu **keinen nennenswerten Mehrbelastungen** der Gerichte führen. Die Fälle, in denen Streitigkeiten aus dem heimvertraglichen Rechtsverhältnis gerichtsanhängig werden, werden weiterhin selten sein. Auch sind aus diesen Bestimmungen keine nennenswerten Belastungen anderer Behörden zu befürchten. Die Mehrkosten, die den **Heimträgern** erwachsen, werden sich ebenfalls in einem **sehr begrenzten Rahmen** halten. Den administrativen Kosten (Informationspflicht, Mindestinhalte für Heimverträge) steht darüber hinaus ein zwar nicht bezifferbarer, aber doch veritabler Nutzen der Heimbewohner gegenüber. Gleiches gilt für die zum Schutz der Bewohner vorgesehenen Regelungen über die Kautions- und die Kündigungsregeln der Heimverträge.

6. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort

Das Vorhaben wird sich auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort **nicht negativ** auswirken. Für die Heimträger bedeuten die zum Schutz der Bewohner vorgesehenen Bestimmungen keine substanziellen Erschwernisse. Mit den Änderungen im Konsumentenschutzgesetz werden vertragsrechtliche Standards festgeschrieben, die an sich selbstverständlich erscheinen und von einigen Heimträgern bereits eingehalten werden. Der Entwurf trägt damit auch zu einem fairen und lauterem Geschäftsverkehr bei.

7. Aspekte der Deregulierung

Das Vorhaben ist **sozial-, verbraucher- und rechtspolitisch wichtig**, weil es die rechtliche Situation der Bewohner von Alten- und Pflegeheimen verbessern soll. Zwar soll nur ein Teilbereich dieses komplexen Rechtsgebiets geregelt werden. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sind aber zum Schutz gerade älterer Verbraucher notwendig. Aspekte der Deregulierung, wie sie Art. 1 § 1 Abs. 1 des Deregulierungsgesetzes 2001 anspricht, stehen dem Entwurf daher nicht entgegen.

8. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Der Entwurf unterliegt keinen **besonderen Beschlusserfordernissen** im Nationalrat und im Bundesrat. Der Konsultationsmechanismus kann nicht ausgelöst werden, weil das Vorhaben keine nennenswerten Mehrkosten für die Länder und die Gemeinden nach sich ziehen wird und diese als Träger von Alten- und Pflegeheimen im Vergleich zu anderen Heimträgern nicht gesondert belastet werden. Der Entwurf muss auch nicht nach dem Notifikationsgesetz 1999 notifiziert werden.

9. EU-Konformität

Die Regeln über den Heimvertrag betreffen Bereiche, die **im Gemeinschaftsrecht nicht geregelt** sind.

Besonderer Teil

Zu § 27b KSchG

1. Die **Mindeststandards für den Heimvertrag** sollen im Anschluss an § 27a KSchG über Werkverträge in das I. Hauptstücks des Gesetzes eingefügt werden. Da es sich bei einem Heimvertrag um einen gemischten Vertrag mit auch werkvertraglichen Elementen handelt, ist eine gewisse thematische Verwandtschaft gegeben.

Mit dem vorgeschlagenen § 27b Abs. 1 KSchG soll der Geltungsbereich der neuen Bestimmungen abgesteckt werden. Sie sollen einige – wenn auch nicht alle - wichtige Aspekte des zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen den Trägern und den Bewohnern von Alten- und Pflegeheimen und anderen vergleichbaren Einrichtungen regeln. Die Bestimmungen sollen dann zur Anwendung kommen, wenn der Vertrag ein Rechtsgeschäft **zwischen einem Unternehmer** auf der einen Seite (dem Heimträger) **und einem Verbraucher** auf der anderen (dem Heimbewohner) ist. Heimbewohner werden regelmäßig Verbraucher im Sinn des § 1 Abs. 1 Z 2 KSchG sein, die Unterbringung, Betreuung und Pflege in einer Einrichtung wird aus ihrer Sicht nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehören. Die Bestimmungen sollen für die Verträge von Alten- oder Pflegeheimträgern gelten, wobei für die Einstufung der betreffenden Einrichtung an die hiefür maßgeblichen landesrechtlichen Regelungen angeknüpft werden kann. In diesen Fällen wird der Heimvertrag regelmäßig ein unternehmerisches Geschäft im Sinn des § 1 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2 KSchG sein. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sollen darüber hinaus aber auch für Verträge der Träger anderer Einrichtungen gelten, in denen wenigstens drei Menschen untergebracht, gepflegt und betreut werden können. Dabei geht der Entwurf davon aus, dass allein schon auf Grund des mit der Unterkunft, Betreuung und Pflege von drei Personen verbundenen Aufwandes ein unternehmerisches Geschäft vorliegt. Der „Heimvertrag“, der eine Vielzahl an Leistungen umfasst, kann insoweit nicht mit Bestandverhältnissen verglichen werden, bei denen von der Rechtsprechung erst ab der Vermietung von mehr als fünf Bestandobjekten ein unternehmerisches Geschäft angenommen wird (vgl. OGH 8. 7. 1980 SZ 53/103). Zivilrechtliche Verträge über Arbeitsleistungen (etwa in einer Behindertenwerkstatt) fallen nicht unter die vorgeschlagenen Regelungen, wenn der Vertragspartner des Trägers der Einrichtung als Arbeitnehmer oder arbeitnehmerähnliche Person nach § 51 Abs. 3 ASGG anzusehen ist (vgl. § 1 Abs. 4 KSchG).

Die §§ 27b ff. KSchG sollen nicht die gesamten zivilrechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger und dem Bewohner, sondern nur **ganz bestimmte Belange** regeln. Soweit nichts anderes angeordnet wird, sind auf das Rechtsverhältnis zwischen diesen Personen die allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen anzuwenden. Das gilt für die allgemeinen Vorschriften des Konsumentenschutzgesetzes, aber auch für die Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs. Die §§ 27b ff. KSchG sollen auch nur insoweit gelten, als die Beziehung zwischen dem Träger und dem Bewohner **zivilrechtlicher Natur** ist. Beruhen aber – wie das in manchen Ländern der Fall ist – bestimmte Bereiche, wie etwa die Zuweisung eines Heimplatzes oder die Aufnahme und die Betreuung in einer Behinderteneinrichtung durch einen Träger der Sozial- und Behindertenhilfe, auf dem öffentlichen Recht, so sind nicht die vorgeschlagenen Regelungen, sondern die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen maßgebend. Hier sollen nur „bestimmte Aspekte zivilrechtlicher Verträge“ geregelt werden.

Die vorgeschlagenen Regelungen gelten für Verträge, in denen die **Unterkunft**, die **Betreuung** und die **Pflege** von Menschen in Heimen und anderen Einrichtungen Hauptzweck des Vertrags ist. Dabei soll es keine Rolle spielen, ob sich die Betroffenen ständig oder nur vorübergehend in der Einrichtung aufhalten. Der vorgeschlagene § 27b Abs. 1 KSchG setzt voraus, dass ein Vertrag über die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege des Heimbewohners vorliegt. Es muss sich also um einen „gemischten Vertrag“ handeln, der zumindest diese Elemente enthält (vgl. OGH 16. 10. 1997 wobl 1998/80; *Ganner*, Heimvertrag – Rechtsgeschäfte im Heim 39); fehlt auch nur eines von ihnen, so sind die vorgeschlagenen Bestimmungen nicht anzuwenden. Der Ausdruck „Unterkunft“ und der Begriff „Heimbewohner“ implizieren, dass der Vertragspartner des Verbrauchers einen oder auch mehrere Wohnräume zur Verfügung stellt. Die Betreuung und Pflege in tagsüber betriebenen Einrichtungen der Alten-, Sozial- und Behindertenhilfe werden – soweit sie überhaupt auf einem zivilrechtlichen Vertrag beruhen – in der Regel daher nicht unter die vorgeschlagenen Regelungen fallen, weil damit im Allgemeinen nicht die Überlassung von Wohnräumen verbunden ist.

Die §§ 27b ff. KSchG sollen zweckmäßigerweise auf **möglichst viele stationäre Einrichtungen** – unabhängig von ihrer Größe – Anwendung finden. Deshalb wird eine Untergrenze von drei betreuten oder zu betreuenden Personen vorgesehen. Der Entwurf umfasst damit neben Alten- und Pflegeheimen auch andere Einrichtungen, die mit ihren Bewohnern Verträge über die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege abschließen oder in einem vertragsrechtlichen Verhältnis stehen. Dazu zählen auch die Unterkunft,

die Betreuung und die Pflege durch „Pflegefamilien“ mit mindestens drei Pflegeplätzen. Nicht erfasst werden aber die Pflege und Betreuung von Menschen durch Familienangehörige, ebenso nicht Ausgedingeverträge, wie sie im bäuerlichen Bereich nach wie vor üblich sind. Auch Verträge mit den Trägern ambulanter oder mobiler Dienste und mit den Trägern medizinisch-technischer Dienste scheiden aus.

Verträge über die Pflege und Erziehung von **Minderjährigen** in Heimen oder anderen Einrichtungen sollen nicht den vorgesehenen Regelungen unterliegen. Ebenso sollen Verträge über die Aufnahme, Betreuung und Pflege von Pflegelingen in **Krankenanstalten** und anderen medizinischen Einrichtungen nicht erfasst werden. Hier sind zum Schutz der Rechte der Pflegelinge und Patienten andere Maßnahmen geboten.

„**Heimträger**“ im Sinn der vorgeschlagenen Bestimmungen können nicht nur juristische Personen des öffentlichen Rechts (etwa Gebietskörperschaften, Sozialversicherungsträger oder Kirchen sowie gesetzlich anerkannte Religionsgemeinschaften), sondern auch privatrechtliche juristische Personen und auch natürliche Personen sein. „Heimbewohner“ werden zwar primär ältere Menschen sein. Der Entwurf kann aber auch für andere Personen, die auf Grund einer Erkrankung oder Behinderung eine stationäre Einrichtung bewohnen und dort gepflegt und betreut werden, relevant sein.

2. § 27b Abs. 2 KSchG stellt auf Grund mehrerer Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren klar, dass Heimverträge über die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege von Menschen in Alten- und Pflegeheimen und in sonstigen stationären Einrichtungen **nicht der Gebührenpflicht** nach § 33 Tarifpost 5 des Gebührengesetzes 1957 unterliegen. Es handelt sich dabei nicht etwa um Bestandverträge im Sinn dieser Gebührenbestimmung, sondern um gemischte Verträge, die sich aus mehreren Leistungselementen zusammensetzen, wobei im Allgemeinen die Betreuungs- und Pflegekomponente im Vordergrund steht. Anders verhält es sich freilich bei Verträgen, die im Kern bestandrechtlicher Natur sind, etwa bei „Seniorenwohngemeinschaften“ (mehrere Senioren mieten gemeinsam eine dafür geeignete Wohnung und versorgen sich grundsätzlich selbst) oder bei den Formen „betreubaren Wohnens“ (ältere Menschen mieten in einer Anlage eine ihren Bedürfnissen entsprechende und mit einem Notruf ausgestattete Wohnung, wobei sie sich bestimmte Dienstleistungen „zukaufen“ können). In diesen Fällen liegen keine gemischten Verträge, sondern Bestandverträge im Sinn des Zivil- und des Gebührenrechts vor, deren schriftlicher Abschluss die Gebührenpflicht auslösen kann.

Zu § 27c KSchG

Im Hinblick auf die besondere Situation alter oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen sollen die Heimträger verpflichtet werden, die Interessenten an einem Heimplatz bereits vor Abschluss des Vertrags ausreichend **über ihr Leistungsspektrum zu informieren** (vgl. auch § 4 Kärntner Heimgesetz, § 3 Abs. 1 Steiermärkisches Pflegeheimgesetz, § 3 Abs. 1 Burgenländisches Altenwohn- und Pflegeheimgesetz). Diese Verpflichtung soll dem erhöhten Informationsbedürfnis der Betroffenen und ihrer Angehörigen vor dem Eintritt in ein Heim Rechnung tragen. Sie bietet ihnen auch die Möglichkeit, die Angebote mehrerer Heime miteinander zu vergleichen und jenes auszusuchen, das ihnen am besten zusagt. Die Informationspflicht besteht aber nur solchen Interessenten gegenüber, die der **Heimträger auch aufnehmen kann**. Wenn er beispielsweise nur Heimbewohner aus einer bestimmten Gemeinde oder einem bestimmten Verwaltungsbezirk aufnehmen kann, muss er auswärtige Anfrager nicht informieren. Ebenso trifft ihn keine Informationspflicht, wenn er auf absehbare Zeit keinen Pflege- oder Betreuungsplatz anbieten kann, weil das Heim voll belegt ist.

Die mit den Informationen für manche Heimträger verbundenen Kosten können im Hinblick auf den mit ihnen verbundenen Nutzen vernachlässigt werden. Zudem verbietet es die vorgeschlagene Bestimmung nicht, den Interessenten einen **Kostenbeitrag** in Rechnung zu stellen. Die vorgeschlagene Informationspflicht ist auch nicht überzogen, wenn man bedenkt, dass vergleichbare Informationen im Reisewesen bei vielfach kurzfristigen Vertragsverhältnissen üblich sind. Umso wichtiger ist es, den Betroffenen und ihren Angehörigen die Möglichkeit zu bieten, sich schon vor einer derart gravierenden Entscheidung wie dem Eintritt in ein Heim und der damit verbundenen Umstellung der gesamten Lebensumstände ausreichend Klarheit darüber zu verschaffen, was sie erwartet.

Der **Umfang** der vorweg zu erteilenden Informationen richtet sich nach dem, was ein verständiger Interessent erwarten darf und was für die Vertragsentscheidung wesentlich ist. In erster Linie ist hier an die vom Heim gebotenen Leistungen (Unterkunft, Grundbetreuung, besondere Pflegeleistungen u. dgl.) sowie an das vom Bewohner zu zahlende Entgelt zu denken. Der Bewohner soll sich ein der Realität entsprechendes Bild vom Alltag im Heim und von seinen Rechten und Pflichten machen können. Dabei wird der Träger auf die Verständlichkeit und Transparenz der Informationen besonderes Augenmerk legen müssen. Sie sollen einerseits nicht überborden und damit mehr zur Verwirrung als zur Klärung der Verhältnisse beitragen, andererseits aber doch alle für den Betroffenen und seine Angehörigen

wesentlichen Belange enthalten und nicht wichtige Fragen verschweigen. Der Entwurf sieht trotz einiger Forderungen im Begutachtungsverfahren, die Informationspflichten zu konkretisieren, davon ab, den Heimträgern hier nähere Vorgaben zu machen, um ihre Werbeaktivitäten nicht allzu sehr einzuschränken. Das bedeutet aber nicht, dass der Träger hier völlige Freiheit genießt, weil er den Interessenten über alle für ihn wesentlichen Belange informieren muss.

Der Heimträger soll die Informationen dem Interessenten auf dessen Verlangen **schriftlich zur Verfügung** stellen. Es spricht natürlich nichts dagegen, dass er diese Basisinformationen in einem Prospekt durch Fotos und Abbildungen ergänzt. Es reicht aber nicht aus, wenn der Träger die fraglichen Informationen nur auf einer Homepage im Internet zur Verfügung stellt und darauf bloß verweist. Der Entwurf sieht auch davon ab, eine solche Informationsvermittlung genügen zu lassen, weil gerade ältere Menschen vielfach noch keinen Zugang zum Internet haben.

Nach dem zweiten Satz des § 27c KSchG soll der Träger in **Werbungen** für seine Leistungen angeben, wo sich ein Interessent näher informieren kann (vgl. § 3 Abs. 2 Teilzeitnutzungsgesetz).

Zu § 27d KSchG

1. Auch § 27d KSchG soll den Informationsbedürfnissen des Heimbewohners und seiner Angehörigen Rechnung tragen. Mit den vorgeschlagenen **Vertragsinhalten** soll zudem eine einheitliche rechtliche Grundlage für die gegenseitigen vertraglichen Beziehungen geschaffen werden. Wie schon erwähnt, sollen auf den Heimvertrag im Übrigen die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen Anwendung finden. Von besonderer Bedeutung werden dabei die Regelungen des § 6 KSchG über unzulässige Vertragsbestandteile sein. Die vorgeschlagenen Mindestinhalte sind einseitig zwingend. Soweit davon in Einzelverträgen zum Nachteil des Heimbewohners abgewichen wird, sind diese unwirksam (vgl. § 2 Abs. 2 KSchG).

Die in **Abs. 1** vorgesehenen Vertragsinhalte legen einen **zivilrechtlichen Mindeststandard** fest, der vom Heimträger jedenfalls zu erfüllen ist. Die dort genannten Leistungen müssen Bestandteil eines jeden Heimvertrags sein. Die in **Abs. 2** genannten Leistungen sind vom Heimträger dagegen nur dann in den Heimvertrag aufzunehmen, wenn und soweit sie im Heim **verfügbar** sind und dem betreffenden Heimbewohner gegenüber vereinbart oder vom Heimträger vermittelt werden. Sind sie nicht verfügbar oder werden sie im konkreten Fall weder vereinbart noch vermittelt, so hat der Heimträger im Vertrag darauf hinzuweisen, dass er solche Leistungen nicht erbringt oder vermittelt. Der Heimträger ist – um ein Beispiel zu nennen – nicht verpflichtet, externe Dienste dritter Personen (Abs. 2 Z 4) zu vermitteln. Wenn er solche Dienste aber vermittelt, muss er darauf im Heimvertrag hinweisen. Gleiches gilt – um ein weiteres Beispiel zu nennen – für besondere Pflegeleistungen (Abs. 2 Z 2). Wenn der Träger keine derartigen Leistungen anbietet, muss er auf diesen Umstand im Vertrag hinweisen. Wenn er dagegen derartige besonderen Pflegeleistungen dem Vertragspartner erbringen soll, müssen sie im Heimvertrag angegeben werden.

Es steht den Vertragspartnern im Übrigen frei, **weitere Vertragsinhalte** zu vereinbaren, nach manchen Landesgesetzen sind die Träger dazu auch verpflichtet. Von ihrem Charakter her betreffen die Mindestinhalte vor allem die zum Schutz der rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der Heimbewohner notwendigen Vertragsbestimmungen. Belange, die in den Betrieb der Heime eingreifen (etwa der Besuchsverkehr, der Tagesablauf, die Zulässigkeit der Tierhaltung oder auch die Vertretung der Heimbewohner), werden nicht geregelt. Das hängt mit dem Bemühen des Entwurfs zusammen, die Kompetenz der Länder zur Regelung der Errichtung, der Erhaltung und eben auch des Betriebs von Pflegeheimen zu berücksichtigen.

2. Nach **Abs. 1 Z 1 und 2** sind die **Namen** und **Anschriften** der Vertragsteile und die **Vertragsdauer** (auf bestimmte, näher anzuführende oder auf unbestimmte Zeit) anzugeben. Dadurch soll von vornherein klargestellt werden, zwischen wem die jeweiligen rechtlichen Beziehungen bestehen und auf welche Zeit der Vertrag abgeschlossen wird.

Nach **Abs. 1 Z 3** hat der Heimvertrag eine genaue Umschreibung der vom Träger versprochenen und dem Bewohner geschuldeten **Unterkunft** zu enthalten. Es reicht dabei nicht aus, dass der Träger nur bestimmte Typen von Räumlichkeiten angibt (z. B. Zweibettzimmer, Garconniere Typ xx u.ä.). Vielmehr muss vereinbart werden, in welchen Räumen der Betroffene konkret untergebracht wird, wie diese Räume ausgestattet sind sowie welche Gemeinschaftsräume und -einrichtungen zur Verfügung stehen. Überdies muss der Vertrag Angaben über die Reinigung der Wohnräume durch Leute des Trägers oder durch dritte Personen sowie über die Wäscheversorgung enthalten. Wenn der Heimträger „aus organisatorischen Gründen“ Änderungen im Bereich der Unterkunft vornimmt (etwa den Heimbewohner auf ein im Vertrag nicht genanntes Zimmer verlegt oder einen neuen Zimmergenossen in ein Einzelzimmer „einquartiert“), muss er die Bestimmung des § 6 Abs. 2 Z 3 KSchG beachten: Sofern die Vertragspartner die Befugnis des Trägers zur einseitigen Leistungsänderung nicht im Einzelnen ausgehandelt haben, kann der Träger

die von ihm versprochene Leistung nur dann einseitig abändern, wenn das dem Bewohner zumutbar ist, besonders weil die Änderung geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist. Das kann etwa bei kurzzeitigen, durch den Betrieb des Heimes unbedingt erforderlichen Änderungen der Unterkunft, aber auch bei Änderungen, die durch eine besondere Pflegebedürftigkeit des Bewohners erforderlich werden, der Fall sein.

Nach **Abs. 1 Z 4** hat der Vertrag Angaben über die allgemeine **Verpflegung der Heimbewohner** zu enthalten. Dabei wird selbstverständlich nicht verlangt, dass mit dem Bewohner die tägliche Speisekarte ausgehandelt wird. Der Träger muss aber im Vertrag angeben, welche Verpflegungsleistungen typischerweise erbracht werden, und er muss die Anzahl der im Normalbetrieb verabreichten Mahlzeiten in den Vertrag aufnehmen. Besondere Verpflegungsmöglichkeiten muss er dann in den Vertrag aufnehmen, wenn und soweit er solche Leistungen im Heim und dem betreffenden Bewohner gegenüber erbringt (siehe Abs. 2 Z 1).

Nach **Abs. 1 Z 5** muss vertraglich vereinbart werden, welche Leistungen im Rahmen der **Grundbetreuung** erbracht werden. Unter einer solchen Grundbetreuung versteht der Entwurf die Unterstützung der Bewohner in denjenigen Bereichen, in denen sie – ohne ständig pflegebedürftig zu sein – auf fremde Hilfe angewiesen sind (vgl. *Ganner*, Heimvertrag – Rechtsgeschäfte im Heim [2001] 89). Als Beispiele für die Grundbetreuung nennt der Entwurf die Pflege bei kurzzeitigen, vom Träger beherrschbaren Erkrankungen des Heimbewohners, die Einrichtung eines Bereitschaftsdienstes und die Mithilfe bei der Besorgung der persönlichen Angelegenheiten des Bewohners, etwa die Besorgung von zusätzlichen Lebensmitteln oder rezeptfreien Medikamenten oder die Verwaltung der dem Bewohner gehörigen Gelder.

Nach **Abs. 1 Z 6** muss der Heimvertrag Angaben über die Fälligkeit und die Höhe des **Entgelts** enthalten. Dabei muss das Entgelt in die Bereiche „Unterkunft, Verpflegung und Grundbetreuung“ (das sind die so genannten „Hotelleistungen“), „besondere Pflegeleistungen“ und „zusätzliche Leistungen“ aufgeschlüsselt werden. Das Begutachtungsverfahren hat gezeigt, dass diese Aufschlüsselung von verschiedenen Trägern bereits praktiziert wird. Mit der Verpflichtung zur Aufschlüsselung werden damit keine besonderen Belastungen für die Träger, aber doch ein Mehr an Transparenz für die Bewohner verbunden sein.

Abs. 1 Z 7 verhält den Träger dazu, die von ihm praktizierte Vorgangsweise bei der **Beendigung des Vertragsverhältnisses** im Vertrag anzugeben. Das betrifft etwa die Frage des mit der Beendigung des Vertrags verbundenen Wegfalls der Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts, aber auch die Frage, wie der Träger nach Auflösung des Vertrags mit den allenfalls noch im Heim verbliebenen Sachen des Bewohners umgeht.

3. § 27d Abs. 2 KSchG führt **weitere Leistungen** des Heimträgers an, die in den Vertrag aufgenommen werden müssen, wenn er sie dem betreffenden Vertragspartner gegenüber zu erbringen oder zu vermitteln verspricht. Erbringt oder vermittelt er diese Leistungen entweder allgemein oder dem Vertragspartner gegenüber nicht, so hat er darauf im Vertrag hinzuweisen. Dabei reicht es aus, wenn – wie dies in dem vom Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz initiierten „Musterheimvertrag“ vorgesehen wird – ein bestimmtes Leistungsspektrum durch Ankreuzen zum Vertragsinhalt gemacht wird und die nicht vertragsrelevanten Leistungen zwar angeführt, aber nicht angekreuzt werden.

Abs. 2 Z 1 betrifft **besondere Verpflegungsleistungen** im Heim. Als wichtigstes Beispiel erwähnt die Bestimmung Diätkostangebote. Darunter fallen aber auch andere besondere Verpflegungsarten, wie etwa die vegetarische oder eine religiösen Überzeugungen entsprechende Kost.

Nach **Abs. 2 Z 2** muss im Vertrag vereinbart werden, welche **besonderen Pflegeleistungen** im Falle einer längeren Pflegebedürftigkeit erbracht werden. Das schließt auch die Verpflichtung zur Angabe des Pflegestandards, den der Träger in seiner Einrichtung dem Vertragspartner zu leisten verspricht, ein (etwa besondere Pflegeleistungen bis zur Erreichung der Pflegestufe 4 im Sinn des Bundespflegegeldgesetzes). Zudem hat der Vertrag Angaben darüber zu enthalten, welche Leistungen der Träger gegenüber besonders betreuungs- und pflegebedürftigen Personen erbringen will. Wenn in das Heim etwa eine psychisch beeinträchtigte Person aufgenommen wird, muss im Vertrag ausgeführt werden, welche Maßnahmen zur Betreuung und Pflege des Betroffenen getroffen werden.

Abs. 2 Z 3 betrifft **medizinische und ärztliche Leistungen**, die in der Regel nicht unmittelbar vom Träger zur Verfügung gestellt, sondern nur vermittelt werden. Der Heimträger schuldet auf Grund dieser Bestimmung – um ein Beispiel zu nennen – nicht etwa die Behandlung durch einen Arzt. Er hat aber dafür zu sorgen, dass ein Arzt im Heim konsultiert werden kann. Auch muss der Vertrag Angaben darüber enthalten, zu welchen Zeiten ein Arzt im Heim anwesend ist, unter welchen Bedingungen er

erreichbar ist und welche Ausstattung im Heim für ärztliche Behandlungen zur Verfügung steht. Gleiches soll für andere therapeutische und sozialarbeiterische Dienstleistungen gelten.

Abs. 2 Z 4 betrifft **sonstige Dienstleistungen**, die in der Regel nicht vom Heimträger und seinen Gehilfen im Rahmen der Grundbetreuung, sondern von Dritten erbracht werden. Auch solche externen Leistungen werden vom Träger bloß vermittelt. Gedacht ist dabei vor allem an kosmetische Dienstleistungen, wie etwa die Anwesenheit und Erreichbarkeit eines Friseurs oder einer Maniküre.

Mit **Abs. 2 Z 5** werden gewisse Vertragspflichten unter dem Überbegriff der „**sozialen und kulturellen Betreuung**“ des Heimbewohners zusammengefasst. Der Vertrag muss beispielsweise Angaben darüber enthalten, welche Bildungs- und Beschäftigungsangebote sowie welche Kurse und Kulturabende zur Verfügung stehen. Auch hier wird aber nicht gefordert, dass diese Leistungen im Detail angeführt werden. Es genügt, wenn der Vertrag allgemeine Vereinbarungen darüber enthält, dass etwa wöchentlich oder 14-tägig ein Kulturabend mit Konzerten, Singvorführungen, Theaterspielen uä. stattfindet, dass in bestimmten Abständen Ausflüge durchgeführt werden oder dass die Heimbewohner bestimmte Arten von Kursen besuchen können. Werden solche Veranstaltungen nicht erbracht oder vermittelt, muss der Vertrag darauf ebenfalls hinweisen.

Abs. 2 Z 6 betrifft schließlich eine vom Träger verlangte **Kautio** (s. auch § 27g KSchG). Wenn der Träger vom Bewohner den Erlag einer solchen Kautio verlangt, muss er diesen Umstand und die Höhe der Kautio in den Vertrag aufnehmen.

3. Mit § 27d Abs. 3 KSchG wird der Heimträger verpflichtet, sich in dem regelmäßig von ihm vorgegebenen und vorformulierten Vertrag möglichst **einfach und verständlich**, aber doch umfassend und genau auszudrücken. Er hat dabei – ähnlich wie bei der Erfüllung seiner Informationspflicht nach § 27c KSchG – auf die Bedürfnisse und Erwartungshaltung eines verständigen Heimbewohners abzustellen. Als Maßstab für die Verständlichkeit und den Umfang der Vertragsgestaltung kann auch der vom Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz initiierte „Musterheimvertrag“ dienen.

4. § 27d Abs. 4 KSchG betrifft schließlich die formellen Anforderungen an den Heimvertrag. Der Vertrag bedarf der **Schriftform** (vgl. auch § 6 Abs. 1 Kärntner Heimgesetz, § 4 Abs. 1 Vorarlberger Pflegeheimgesetz), und zwar auch dann, wenn er nur auf kürzere Dauer abgeschlossen wird. Der Zweck dieser Vorschrift besteht im Schutz des Heimbewohners und in der Beweissicherung. Aus diesem Grund sieht der Entwurf von einer Ausnahme vom Erfordernis der Schriftform, wie sie etwa § 3 Abs. 6 des Burgenländischen Altenwohn- und Pflegeheimgesetzes kennt, ab.

Die Vertragsurkunde muss bei auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Heimverträgen bis zur Aufnahme des Bewohners errichtet werden. Bei Dauerverträgen, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden, lässt es die vorgeschlagene Regelung aber ausnahmsweise zu, dass die Vertragsurkunde erst **im Nachhinein innerhalb von drei Monaten** errichtet wird. Damit wird den Fällen Rechnung getragen, in denen der Betroffene rasch in ein Alten- oder Pflegeheim aufgenommen werden muss (etwa weil er zu Hause nicht mehr betreut werden kann oder aus einer Krankenanstalt pflegebedürftig entlassen wird), die näheren vertraglichen Details aber erst geklärt werden müssen.

Auf den **Mangel der Schriftform** soll sich nur der Heimbewohner berufen können (siehe auch § 3 Abs. 2 Baurägervertragsgesetz). Ferner wird vorgesehen, dass der Heimträger dem Bewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson (§ 27e Abs. 1 KSchG) eine Ausfertigung des Vertrags zu übergeben hat. Im Übrigen ist im gegebenen Zusammenhang die Bestimmung des § 10 Abs. 3 KSchG zu beachten, die auch auf Heimverträge anwendbar ist (siehe LG Innsbruck 15. 5. 2002, 15 Cg 50/02h). Vertragsklauseln, mit denen die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Trägers oder seiner Vertreter ausgeschlossen werden, können nicht zum Nachteil des Heimbewohners ausschlagen.

Zu § 27e KSchG:

1. § 27e Abs. 1 KSchG räumt dem Heimbewohner das Recht ein, dem Träger gegenüber jederzeit eine **Vertrauensperson** namhaft zu machen. Das impliziert auch das Recht des Heimbewohners, die Namhaftmachung der Vertrauensperson zu widerrufen oder zu ändern. Die Namhaftmachung einer Vertrauensperson allein verleiht dieser noch nicht die Vertretungsmacht, hierzu bedarf es entweder einer wirksamen Bevollmächtigung durch den Bewohner oder einer gesetzlichen Vertretungsbefugnis der Vertrauensperson. Die Vertrauensperson soll dem Bewohner aber beistehen und ihn im Verkehr mit dem Heimträger unterstützen (siehe auch die vorgeschlagenen §§ 27e Abs. 2, 27g Abs. 1 und 3, 27h zweiter Satz KSchG). Der Heimträger hat darüber hinaus die Verpflichtung, sich in wichtigen Angelegenheiten an diese Vertrauensperson zu wenden. Diese wichtigen Angelegenheiten müssen schon aus kompetenzrechtlichen Gründen zivilrechtlicher Natur sein. Als Vertrauensperson werden vornehmlich

Angehörige des Bewohners, aber auch sein gesetzlicher Vertreter (etwa ein Sachwalter im Sinn des § 273 Abs. 1 ABGB) in Betracht kommen.

2. Nach § 27e Abs. 2 KSchG soll der Heimträger verpflichtet sein, einen Heimbewohner bei einer gröblichen Verletzung der heimvertraglichen Verpflichtungen oder einer schweren Störung des Heimbetriebs mündlich in Anwesenheit der Vertrauensperson und des Vertreters des Heimbewohners zu **ermahnen** und auf die möglichen Folgen der Fortsetzung eines solchen Verhaltens hinzuweisen. Über diese Ermahnung hat der Träger den Beteiligten unverzüglich eine schriftliche Ausfertigung auszufolgen oder zu übersenden. Der Träger soll dem Bewohner gleichsam eine „zweite Chance“ geben, ehe er die Kündigung des Heimvertrags (§ 27i KSchG) in die Wege leitet. Die besonderen Formerfordernisse (mündliche Ermahnung in Anwesenheit des Vertreters und der Vertrauensperson; schriftliche Ausfertigung) dienen dem Schutz des Bewohners. Werden sie nicht eingehalten, so kann der Heimträger den Vertrag nicht wirksam kündigen.

Als **gröbliche Verletzung** der Pflichten aus dem Heimvertrag wird vor allem ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Zahlung des Heimentgelts in Betracht kommen. Denkbar sind aber auch andere Pflichtverletzungen, die derart gravierend sind, dass sie einem Kündigungsgrund im Sinn des § 27i KSchG an Gewicht gleich kommen. Eine **schwerwiegende Störung** des Heimbetriebs wird insbesondere dann gegeben sein, wenn der Bewohner den alltäglichen Ablauf des Betriebs nachhaltig und massiv stört, wenn er den anderen Bewohnern das Zusammenleben verleidet oder wenn er eine gerichtlich strafbare Handlung gegen einen anderen Bewohner oder den Träger bzw. seine Leute begeht.

Zu § 27f KSchG

1. Nach § 27f erster Satz KSchG soll sich bei **Mängeln der Leistungen** des Heimträgers die Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts kraft Gesetzes **mindern**. Die Bestimmung ist der für den Bestandvertrag maßgeblichen Regelung des § 1096 ABGB nachgebildet. Es handelt sich um eine Gewährleistungsregelung „sui generis“ (vgl. *Würth* in Rummel, ABGB³ Rz 2 zu § 1096 ABGB), ein Verschulden des Trägers oder seiner Gehilfen ist damit nicht erforderlich. Die Höhe des Preisminderungsanspruchs hängt von der Schwere und der Dauer der Mangelhaftigkeit ab. Die Preisminderung setzt voraus, dass der Träger seinen vertraglichen und gesetzlichen Pflichten nicht nachkommt. Dabei werden „Mängel“, die nach allgemeinem Verständnis nicht als störend und relevant empfunden werden (etwa der Entfall eines Kulturabends wegen Terminschwierigkeiten des Vortragenden, der Ausfall eines Ausflugs wegen Schlechtwetters oder die Verspätung des Konsiliararztes wegen eines Notfalls), nicht zur Preisminderung führen, weil dann keine Vertragswidrigkeit im rechtlichen Sinn vorliegt. Handelt es sich aber um Beeinträchtigungen der Leistung, die nicht nur ganz kurzfristig, sondern über längere Zeit oder mehrfach vorkommen oder die schon einmalig zu einer schweren Beeinträchtigung des Bewohners führen, so soll die **Preisminderung** greifen. Gedacht ist hier insbesondere an Pflegemängel, an Defizite bei der vertraglich vereinbarten Betreuung des Bewohners, an nicht nur einmalige Probleme bei der Verpflegung oder an Mängel der versprochenen Unterkunft. Die Berechnung soll auch durch die Verpflichtung des Trägers zur Aufschlüsselung des Entgelts (§ 27d Abs. 1 Z 6 KSchG) erleichtert werden. Wenn die Mängel beispielsweise die Unterkunft des Bewohners betreffen und diese nicht mehr zum bedungenen Gebrauch taugt, wird sich der Teil des für die Grundbetreuung gezahlten Entgelts mindern. Wenn die Mängel dagegen besondere Pflegeleistungen betreffen, wird sich das „Pflegetgelt“ verringern.

2. Zur Preisminderung soll es nach dem **zweiten Satz** des § 27f KSchG auch dann kommen, wenn der Heimbewohner **länger als drei Tage abwesend** ist. Der noch im Begutachtungsentwurf vorgesehene Zeitraum von einer Woche soll auf Grund der eingelangten Stellungnahmen verkürzt werden. Gedacht ist hier vor allem an Krankenhausaufenthalte, aber auch an Urlaube, die der Heimbewohner mit seinen Angehörigen verbringt. Die Entgeltminderung wird in einem solchen Fall dem entsprechen, was sich der Heimträger durch die Abwesenheit des Bewohners erspart. Dabei wird zu beachten sein, dass gewisse Leistungen weiterhin geboten werden müssen und der Ausfall eines Bewohners hier keine Änderungen bewirkt (etwa Pflegeleistungen, die auch anderen Bewohnern erbracht werden müssen). Solche Fixkosten können regelmäßig nicht gemindert werden.

Zu § 27g KSchG

§ 27g KSchG sieht einige Schutzbestimmungen für die in der Praxis häufigen **Kautionsleistungen der Heimbewohner** vor. Darüber hinaus soll nach dem Vorbild des § 27 MRG die Vereinbarung von Zahlungen, denen keine Leistungen gegenüber stehen, verboten werden; darüber hinaus sollen unangemessene Verfallsklauseln nicht verbindlich sein. Grundsätzlich soll die Vereinbarung des Erlags einer Kautionsleistung wirksam sein (siehe auch § 6 Abs. 2 Z 5 lit. 1 Kärntner Heimgesetz). Die Höhe der Kautionsleistung soll jedoch im Interesse der Heimbewohner beschränkt werden, sie darf den Betrag von 400 Euro nicht übersteigen. Der Begutachtungsentwurf hat hier eine Obergrenze in Höhe des Dreifachen des vom

Bewohner selbst zu errichtenden Entgelts vorgesehen. Diese Obergrenze ist aber im Licht der in der Begutachtung eingelangten Stellungnahmen zu hoch. Ferner sieht § 27g Abs. 1 zweiter Satz KSchG vor, dass der Träger dem Bewohner, dessen Vertrauensperson und dem Vertreter des Bewohners unverzüglich den **Erlag einer Kaution schriftlich zu bestätigen** hat.

Eine Kaution darf vom Träger **nur zweckgebunden** – d. h. nur zur Abdeckung offener Forderungen gegen den Heimbewohner aus seiner Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts, aus Schadenersatzpflichten des Bewohners oder aus Bereicherungsansprüchen des Trägers (etwa für Auslagen, die er vorweg gemacht hat) – verwendet werden (Abs. 2). Die Kaution ist auf einem vom Heimträger anzulegenden Treuhandkonto einzuzahlen, sie soll nicht in das Eigentum des Trägers übergehen. Im Fall des Konkurses des Trägers kommt dem Bewohner gemäß § 44 KO ein Aussonderungsanspruch an der Kaution zu.

Nach Abs. 3 hat der Träger den Bewohner, dessen Vertreter und – wenn dieser nicht mit der Vertrauensperson ident ist – auch diese **schriftlich davon zu verständigen**, dass er die Kaution in Anspruch nehmen will. Dabei hat er auch die **Gründe** für diesen Schritt mitzuteilen. Diese Bestimmung dient wiederum der notwendigen Transparenz im Verhältnis zwischen Träger und Bewohner.

Mit Abs. 4 soll schließlich sichergestellt werden, dass die vom Träger nicht in Anspruch genommene Kaution bei Vertragsende an den Bewohner oder dessen Rechtsnachfolger (im Fall des Ablebens des Bewohners) **zurückgezahlt** wird. Die Kaution ist mit den für Sichteinlagen geltenden Bankzinsen abzüglich der vom Träger geleisteten Abgaben und Kontospesen zu verzinsen.

Abs. 5 betrifft zum einen Zahlungen, zu denen sich der Heimbewohner vertraglich verpflichtet, ohne dass dem eine gleichwertige Gegenleistung des Trägers gegenüber steht (vor allem so genannte „**Eintrittsgelder**“). Solche Vereinbarungen sollen künftig nicht verbindlich sein. Gleiches soll für **Verfallsklauseln** gelten, nach denen Sachen des Bewohners nach der Beendigung des Vertrags in einer unangemessen kurzer Frist verfallen (vgl. auch § 6 Abs. 1 Z 12 KSchG).

Zu § 27h KSchG

Abs. 1 regelt die Fälle, in denen ein Heimvertrag vom **Heimbewohner gekündigt** werden kann, sei es, dass er den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat regulär auflöst, sei es, dass er aus wichtigem Grund sofort kündigt, weil ihm das weitere Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann. Die Bestimmung ist auch auf befristete Verträge anzuwenden. Denkbare wichtige Gründe sind etwa die in § 16 des vom Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz initiierten „Musterheimvertrags“ erwähnten Fälle (Untauglichkeit oder Gesundheitsschädlichkeit der Unterkunft, gravierende Pflegemängel), aber auch eine von der Heimaufsichtsbehörde verfügte sofortige Schließung der Einrichtung.

Die Kündigung des Heimbewohners soll nicht an formelle und materielle Voraussetzungen geknüpft werden. Der Heimträger wird aber verpflichtet, dem Bewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson unverzüglich nach Erhalt der Kündigung deren Eingang **schriftlich zu bestätigen**.

Abs. 2 stellt klar, dass der Heimvertrag mit dem **Tod des Bewohners aufgehoben** wird. Diese Abweichung von der Regelung des § 1116a ABGB, nach der ein Bestandvertrag durch den Tod nicht aufgehoben wird, ist auf Grund des auf die persönlichen Bedürfnisse des Bewohners zugeschnittenen Heimvertrags gerechtfertigt und angemessen. Ein im Voraus bezahltes Entgelt ist vom Heimträger anteilig zurückzuzahlen.

Zu § 27i KSchG

1. Die Bestimmung regelt die **Kündigung des Vertrags durch den Heimträger**. In den Landesgesetzen sind die Vorgaben an die Heimträger für die Kündigung der Bewohner unterschiedlich: Nach allen Landesgesetzen, die den Trägern Bestimmungen über den Heimvertrag vorschreiben, muss vereinbart werden, dass die Kündigung nur aus wichtigem Grund erfolgen kann. Solche wichtigen Gründe werden zumeist demonstrativ aufgezählt. Die Modalitäten der Auflösung des Vertrags sind aber unterschiedlich geregelt. Die Kündigungsfristen variieren zwischen einem und drei Monaten, auch bestehen keine einheitlichen Vorgaben für die Form der Kündigung (siehe näher § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Heimgesetz, § 3 Abs. 7 Burgenländisches Altenwohn- und Pflegeheimgesetz, § 3 Abs. 7 bis 9 Steiermärkisches Pflegeheimgesetz und § 4 Abs. 5 Vorarlberger Pflegeheimgesetz). Eine Verpflichtung zur Verständigung des Trägers der Sozial- oder Behindertenhilfe von der Kündigung eines Heimbewohners findet sich in den Landesgesetzen nicht.

Der Entwurf schlägt vor diesem Hintergrund **einheitliche Regelungen** zur Kündigung des Vertrags durch den Heimträger vor. Sie sind von dem Bestreben geleitet, den landesrechtlichen Vorgaben möglichst zu entsprechen. Abweichende Vorschriften werden nur insoweit vorgeschlagen, als dies zur Verbesserung des rechtlichen Schutzes der Bewohner und zur Vereinheitlichung des Kündigungsrechts erforderlich ist.

§ 27i Abs. 1 KSchG **beschränkt das Kündigungsrecht** des Heimträgers materiell wie auch formell. Der Heimträger benötigt hierfür einen bestimmten wichtigen Grund. Die Kündigung ist ferner nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und wenn der Heimträger die Gründe angibt. Unterlässt er dies, so wird der Vertrag durch die Kündigung nicht aufgehoben, auch wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Zudem muss der Träger eine Kündigungsfrist von einem bzw. drei Monaten einhalten.

Die praktisch **bedeutsamen Kündigungsgründe** werden **demonstrativ** aufgezählt. Dies bedeutet aber nicht, dass es in den im Gesetz nicht ausdrücklich geregelten Fällen einer Analogie aus den genannten Kündigungsgründen bedarf. Vielmehr hat das Gericht zu werten, ob den gesetzlich nicht geregelten Fällen dieselbe Bedeutung zukommt wie den gesetzlich geregelten Kündigungstatbeständen. Die Generalklausel hat also – ähnlich wie § 30 Abs. 1 MRG (siehe etwa *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 6 zu § 30 MRG) – nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale eines Kündigungsgrundes nach Abs. 2 zu ersetzen. Sie dient vielmehr dazu, die Kündigung wegen sonstiger, im Gesetz nicht geregelter, von ihrem Gewicht aber den ausdrücklich genannten Gründen gleichwertiger Sachverhalte zu ermöglichen. Die Kündigungsgründe entsprechen im Wesentlichen den im Kärntner, Burgenländischen und Steiermärkischen Landesrecht enthaltenen Vorgaben an die von den Heimträgern abzuschließenden Verträge.

2. Nach Abs. 1 Z 1 soll die gänzliche **Einstellung oder eine wesentliche Einschränkung** oder Änderung des Heimbetriebs einen wichtigen Grund bilden, der den Heimträger zur vorzeitigen Auflösung des Vertrags berechtigt. In diesem Fall soll die Kündigungsfrist drei Monate betragen. Dieser Zeitraum wird für den Bewohner und seine Angehörigen im Allgemeinen ausreichen, um ein neues Heim zu suchen und dorthin zu übersiedeln.

Nach der **Z 2** stellt es ferner einen „wichtigen Grund“ dar, wenn sich der **gesundheitliche Zustand** des Heimbewohners derart verschlechtert, dass eine adäquate, medizinisch gebotene Betreuung und Behandlung nicht mehr geboten werden kann. Dieser Kündigungsgrund kann auch im Interesse des pflege- und behandlungsbedürftigen Heimbewohners liegen. Aus diesem Grund kann in diesem Fall mit einer Kündigungsfrist von einem Monat das Auslangen gefunden werden.

Nach der **Z 3** liegt ein „wichtiger Grund“ vor, wenn der Bewohner – trotz einer entsprechenden Ermahnung durch den Träger – seine aus dem Vertrag erfließenden Rechte in so großem Ausmaß verletzt, dass der ordnungsgemäße **Heimbetrieb ernsthaft und erheblich gestört** ist und dem Träger oder den anderen Bewohnern der Weiterverbleib des Betroffenen **nicht mehr zugemutet** werden kann. Der Kündigungsgrund setzt (ebenso wie der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs. 2 Z 3 zweiter Fall MRG und der Ausschließungsgrund nach § 36 Abs. 1 Z 3 WEG 2002) kein Verschulden des Betroffenen voraus. Maßgebend ist allein, dass der Bewohner durch sein – schuldhaftes oder unverschuldetes – Verhalten den Betrieb derart stört, dass er den anderen den Aufenthalt im Heim weitgehend verleidet oder dem Träger die Aufrechterhaltung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann. Die Zulassung einer solchen Kündigung ist für die Gemeinschaft und das „Klima“ im Heim wichtig, zumal die Bewohner dort im Allgemeinen eng zusammen leben. Auf Grund der Bedeutung, die der Kündigung für die „Heimgemeinschaft“ zukommt, soll die Kündigungsfrist auch in diesem Fall nur einen Monat betragen. Dem Rechtsschutz des Betroffenen wird zum ersten dadurch Rechnung getragen, dass ihn der Träger mündlich in Anwesenheit seiner Vertrauensperson und seines Vertreters und dann auch noch schriftlich zu ermahnen hat (siehe § 27e Abs. 2 KSchG). Unterlässt er diese Ermahnung, so ist die Kündigung nicht wirksam. Zum zweiten setzt die wirksame Kündigung voraus, dass der Träger alle ihm zumutbaren Maßnahmen gegen die Störung des Heimbetriebs durch den betreffenden Bewohner ergriffen hat. Zum dritten ist die Kündigung nur dann wirksam, wenn der Bewohner nach der Ermahnung den Heimbetrieb weiter schwer stört; das ist mit dem Ausdruck „*fortgesetzt*“ gemeint. Zum vierten wird sich der Träger auf diesen Kündigungsgrund nicht berufen können, wenn er sich vertraglich zu besonderen Pflegeleistungen dem betreffenden Bewohner gegenüber verpflichtet hat. Diese doch hohen Anforderungen an die Kündigung des Vertragsverhältnisses wegen „unleidlichen Verhaltens“ sollen den notwendigen Ausgleich zwischen den Interessen des betreffenden Heimbewohners einerseits und denen des Trägers und der anderen Bewohner andererseits herstellen.

Nach der **Z 4** ist der Heimträger zur Kündigung berechtigt, wenn der Bewohner trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Ermahnung durch den Heimträger (siehe wiederum § 27e Abs. 2 KSchG) mit der **Zahlung des Entgelts mindestens zwei Monate** in Rückstand geraten ist. Die Kündigung soll aber dann unwirksam sein, wenn der geschuldete Betrag der Höhe nach strittig ist und nachträglich gezahlt wird. Das setzt voraus, dass das Gericht in einem auf den Kündigungsgrund des Abs. 1 Z 4 gestützten Räumungsverfahren vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz über die Höhe des geschuldeten Betrags mit Beschluss entscheidet (Abs. 2). Eine derartige gerichtliche Entscheidung über die Höhe des ausstehenden Betrags wird vor allem dann zur Klärung beitragen, wenn die Höhe der Entgeltminderung (§ 27f KSchG) zwischen dem Heimträger und dem Heimbewohner strittig ist. Der

Heimbewohner soll jedoch nach dem Vorbild des § 33 Abs. 2 MRG zur Zahlung der dem Heimträger erwachsenen Verfahrenskosten verpflichtet sein, soweit er ohne diese Zahlung kostenersatzpflichtig geworden wäre und sofern ihn am Verzug ein Verschulden trifft.

3. § 27i Abs. 3 KSchG verpflichtet den Heimträger dazu, im Fall einer Kündigung nach Abs. 1 zugleich mit dem Ausspruch der Kündigung den örtlich zuständigen Träger der **Sozial- und Behindertenhilfe** von der Kündigung zu **informieren**. Diese Verpflichtung soll es dem Sozial- oder Behindertenhilfeträger ermöglichen, innerhalb der Kündigungsfrist die allenfalls erforderlichen Maßnahmen zur anderweitigen Betreuung und Versorgung des Betroffenen in die Wege zu leiten. Eine Verständigung ist dann nicht zulässig, wenn ihr der Heimbewohner ausdrücklich widerspricht. Unberührt bleiben andere vertragliche oder auch gesetzliche Verständigungspflichten, etwa eine Verpflichtung zur Information des Sozialhilfeträgers, der die Kosten der Heimunterkunft trägt, von der Auflösung des Vertrags.

Zu § 28a Abs. 1a KSchG

Die Einhaltung der vorgesehenen Regelungen über Heimverträge durch die Heimträger soll von den zur **Verbandsklage** berechtigten Verbänden (§ 29 KSchG) überwacht werden können. Die Verbandsklage hat sich besonders seit Einführung des so genannten „Abmahnverfahrens“ mit der Novelle BGBl I Nr. 6/1997 als Mittel zur Durchsetzung gesetzlicher Regelungen im geschäftlichen Verkehr sehr bewährt. Das gilt auch für das Heimwesen, in dem in jüngster Zeit eine Reihe von Verfahren eingeleitet wurden, die größtenteils mit Unterlassungserklärungen der belangten Träger abgeschlossen wurden.

Die Verbandsklage nach § 28 KSchG richtet sich gegen Vertragsbedingungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen, die gegen das Gesetz oder die guten Sitten verstoßen; auch kann eine Person, die derartige Bedingungen empfiehlt, auf Unterlassung geklagt werden. § 28a KSchG ermöglicht es einem klagebefugten Verband darüber hinaus, gegen Verhaltensweisen eines Unternehmers vorzugehen, die gegen ein gesetzliches Gebot oder Verbot verstoßen und die allgemeinen Interessen der Verbraucher beeinträchtigen. Diese Klagebefugnis ist jedoch auf bestimmte Belange beschränkt. Dabei handelt es sich um Geschäfte und Transaktionen, die auch Gegenstand verbraucherrelevanter Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft sind. Der Entwurf sieht vor, dass eine Verbandsklage **gegen gebots- oder verbotswidrige Verhaltensweisen** von Unternehmern auch im Zusammenhang mit Heimverträgen zulässig und möglich sein soll. Zu denken ist hier beispielsweise an die Fälle, in denen der Träger trotz seiner gesetzlichen Verpflichtung keine schriftlichen Heimverträge abschließt, in denen er den Heimbewohnern keine Ausfertigungen der Verträge überlässt oder in denen er Kautionen begehrt und erhält, die die gesetzlich festgelegten Grenzen übersteigen. Die Verbandsklage beschränkt sich allerdings auf die **zivilrechtlichen Ge- und Verbote** zum Heimvertrag. In die den Ländern zustehenden Befugnisse der Heimaufsicht kann und soll mit den vorgeschlagenen Regelungen nicht eingegriffen werden. Auch soll die vorgesehene Erweiterung des § 28a KSchG nicht dazu führen, dass in Hinkunft im Heimwesen auch ausländische Verbände klagebefugt werden. Das ergibt sich aus § 29 Abs. 2 KSchG, der nur auf § 28a Abs. 1 KSchG verweist und nicht geändert werden soll.

Zu § 41a Abs. 17 KSchG

Hier werden die erforderlichen **In-Kraft-Tretens-** und **Übergangsbestimmungen** vorgesehen. Die Bestimmungen über den Heimvertrag sollen erst mit 1. Juli 2004 in Kraft treten, um den Trägern ausreichend Zeit zur Vorbereitung zu geben. Sie sollen im Allgemeinen nur für Verträge gelten, die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Die Kündigungsschutzregeln sollen aber auch auf Verträge Anwendung finden, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden sind.