



Copyright: fotomek - fotolia.com

## **Umsetzung konkret** **- gewusst wie!**

**Handreichung zum Bundesteilhabegesetz**  
**für Leistungserbringer von besonderen Wohnformen**  
**– Schwerpunkte: Zivilrecht, Steuerrecht, Ordnungsrecht**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Einführung</b>	<b>3</b>
<b>II. Zivilrecht</b>	<b>4</b>
1. Mietvertrag und Betreuungsvertrag oder WBVG-Vertrag?	
2. Gestaltungshinweise zu den WBVG-Verträgen für „besondere Wohnformen“	
a) Wohnen	
Wohnraumüberlassung, Möblierung, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen, Abrechnung, Pauschalierung usw.	
b) Verpflegung, Hauswirtschaft	
c) Betreuung	
3. Abrechnung gegenüber Bewohner*innen und Leistungsträgern, Nettoprinzip, Beiträge Dritter, Direktzahlung	
4. „Ambulant“ betreute Wohnformen im Anwendungsbereich des WBVG	
5. Anpassung bestehender Verträge, Verfahren	
<b>III. Steuerrecht</b>	<b>17</b>
1. Gemeinnützigkeit, Zweckbetrieb	
2. Umsatzsteuer	
<b>IV. Sozialrecht, Schnittstelle Eingliederungshilfe – Pflege</b>	<b>18</b>
1. Stationäre Wohneinrichtungen	
2. Nicht stationäre Wohneinrichtungen	
3. Ambulante Wohnformen ohne einen Versorgungsumfang wie in einer stationären Einrichtung	
4. Beteiligung der Leistungserbringer am Gesamtplanverfahren?	
<b>V. Ordnungsrecht</b>	<b>23</b>
1. Landesheimgesetze und Verordnungen	
2. Landesbauordnungen	
<b>ANHANG I:</b>	<b>25</b>
Mögliche Gliederung eines WBVG-Vertrags mit Formulierungsbeispielen und Erläuterungen an den Stellen, an denen sich zum 1. Januar 2020 Änderungsbedarfe ergeben.	
<b>ANHANG II:</b>	<b>29</b>
Checkliste, Zeitplan	

## I. Einführung

Am 1. Januar 2020 tritt der weitreichendste Reformschritt des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) in Kraft: die Herauslösung des Rechts der Eingliederungshilfe aus dem SGB XII und Einfügung als Teil 2 in das SGB IX. Die damit verbundene Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen wirft zahlreiche Umsetzungsfragen auf, insbesondere für die Leistungserbringer der verschiedenen Wohnformen in der Eingliederungshilfe.

Die folgenden Ausführungen sollen dabei eine Hilfe sein. Sie richten sich im Wesentlichen an Träger von Wohneinrichtungen, die bisher als stationäre Einrichtungen bezeichnet wurden.

Behandelt werden die Fragen, die sich aus der Änderung des Leistungsrechts ergeben – bei im Übrigen unveränderter Leistungserbringung: Soweit ein Träger darüber hinaus sein Angebotssetting verändern will, stellen sich ggf. noch weitere Fragen, die nicht pauschal beantwortet werden können. Hier ist im Hinblick auf die Leistungserbringung, die Vertragsgestaltung, das Steuerrecht und ggf. auch die frühere Finanzierung von Investitionen eine individuelle Beratung geboten.

Die heutige Einteilung in „ambulant“ und „stationär“ betrifft nicht nur die Leistungserbringung nach dem SGB XII, sondern hat auch Auswirkungen auf die Anwendbarkeit zahlreicher weiterer zivil-, steuer-, sozial- und ordnungsrechtlicher Vorschriften:

- Zivilrecht: WBVG anwendbar oder Mietrecht und Dienstvertragsrecht?
- Steuerecht: Zweckbetrieb oder Vermögensverwaltung?  
Zweckbetrieb nach § 66 AO oder § 68 Abs. 1 AO?  
Umsatzsteuerpflicht der Einzelleistungen?
- Sozialrecht: Pflegeleistungen als Bestandteil der Eingliederungshilfe oder Pflegesachleistungen nach dem SGB XI?
- Ordnungsrecht: Landesheimrecht anwendbar?  
Sonderbau nach Landesbauordnung?

Tatsächlich regeln die verschiedenen Gesetze die Anwendungs- und Abgrenzungsfragen jeweils eigenständig und unterschiedlich. Ambulant oder stationär ist dabei weder das einzige noch das entscheidende Abgrenzungskriterium.

Mit Entstehung neuer Wohnformen, insbesondere ambulant betreuter Wohngemeinschaften – sei es in Verantwortung eines Leistungserbringers oder von den Bewohner\*innen selbst organisiert, stellten sich bereits in der Vergangenheit neue Abgrenzungsfragen. Infolge der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen im Leistungserbringungsrecht der Eingliederungshilfe ist es nunmehr unerlässlich, die Anwendbarkeit der verschiedenen Vorschriften jeweils einzeln zu prüfen und ggf. erforderliche Änderungen und Anpassungen der Verträge mit Bewohner\*innen vorzunehmen.

Diese Handreichung, die in Zusammenarbeit des Paritätischen Gesamtverbandes und der Rechtsanwaltskanzlei Hohage, May und Partner, Hamburg entstanden ist, richtet sich an die Leistungserbringer der Eingliederungshilfe. Die in den Gesetzen

normierten Ansprüche und Leistungen können von den Menschen mit Behinderung nur dann realisiert werden, wenn eine gute Infrastruktur von Leistungsangeboten vorhanden ist. Daher ist es auch im Interesse der Menschen mit Behinderung, wenn die Leistungserbringer über Umsetzungsschritte und Umsetzungsmöglichkeiten, die sich aus der neuen Gesetzeslage ergeben, gut informiert sind. Dies ist das Ziel dieser Handreichung. Dem Paritätischen ist es ein besonderes Anliegen, eine im Sinne für Menschen mit Behinderung bedarfsgerechte Unterstützung zu befördern und auf Frage- und Problemstellungen in der Umsetzung aufmerksam machen, ohne dabei den Blick für die Menschen mit Behinderung zu verlieren.

## **II. Zivilrecht**

### **1. Mietvertrag und Betreuungsvertrag oder WBVG-Vertrag?**

Im sozialhilferechtlichen (zukünftig: eingliederungshilferechtlichen) Dreiecksverhältnis unterliegen die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Leistungsberechtigten und dem Leistungserbringer dem Zivilrecht. Als Vertragstypen kommen Betreuungsverträge (Dienstverträge im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB), Mietverträge und Verträge nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG), im Folgenden „WBVG-Verträge“, in Betracht.

Die Trennung der Fachleistungen der Eingliederungshilfe von den existenzsichernden Leistungen der Sozialhilfe ändert nichts am Anwendungsbereich des WBVG. Die Einrichtungen werden nicht abgeschafft oder aufgelöst. Lediglich das neue Eingliederungshilferecht beschränkt sich auf die Regelungen über die Fachleistungen der Eingliederungshilfe und das unabhängig von der Wohnform, in der diese erbracht wird. Deshalb tauchen die Begriffe „ambulant“ und „stationär“ im Eingliederungshilferecht für volljährige Menschen mit Behinderung nicht mehr auf. Für die Vertragsverhältnisse mit den Bewohner\*innen in den heutigen stationären Einrichtungen wird nach wie vor im Jahr 2020 - wie bisher - das WBVG gelten. Selbst wenn Betreuungsleistungen und die Überlassung von Wohnraum in verschiedenen Verträgen geregelt werden, diese aber rechtlich oder tatsächlich miteinander verknüpft sind, findet das WBVG auf beide Verträge Anwendung. Dazu genügt es schon, dass der Leistungserbringer den Abschluss des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 WBVG). Die Anwendbarkeit des WBVG geht mithin weit über die heute stationären Einrichtungen hinaus und betrifft z.B. auch ambulant betreute Wohngemeinschaften, sofern der Leistungserbringer auch Vermieter ist und nur Mieter aufnimmt, die auch seine Betreuungsdienste in Anspruch nehmen.

Der WBVG-Vertrag ist ein eigenständiger Vertragstyp, der mietvertragliche und dienstvertragliche Elemente enthält. Er gehört zu den besonderen vertraglichen Schuldverhältnissen. Ist das WBVG anwendbar, gehen seine Regelungen den mietrechtlichen und dienstvertragsrechtlichen Bestimmungen des BGB vor. Den zwingenden Regelungen des WBVG entgegenstehende Vereinbarungen, z.B. in einem separat abgeschlossenen Mietvertrag, sind, sofern sie die Bewohnerin/den Bewohner benachteiligen, unwirksam. Nur wo das WBVG keine Regelungen trifft, kann ergänzend auf das allgemeine und besondere Schuldrecht des BGB zurückgegriffen werden.

Mit anderen Worten: Ein Vertrag über die Überlassung von Wohnraum, der mit einem Vertrag über die Erbringung von Betreuungsleistungen der Eingliederungshilfe verknüpft ist, ist ein WBVG-Vertrag bzw. ein Teil desselben. Und zwar auch dann, wenn er mit „Mietvertrag“ überschrieben ist und unter Verwendung eines Vertragsmusters für Wohnraummiete erstellt wurde.

Die gelegentlich verlautete Meinung, mit Inkrafttreten des neuen Eingliederungshilferechts am 1. Januar 2020 müssten mit allen Bewohner\*innen heutiger stationärer Einrichtungen Mietverträge abgeschlossen werden, ist schlicht falsch. Für das Kombinationsangebot von Wohnen und Betreuung ist der WBVG-Vertrag die einschlägige Vertragsform.

Man könnte nun auf die Idee kommen, die Trennung von Fachleistungen und existenzsichernden Leistungen insoweit in den Verträgen nachzuvollziehen, dass zwei Verträge abgeschlossen werden, die aber beide auf das WBVG Bezug nehmen und die nicht einzeln gekündigt werden können. Also ein Nutzungsvertrag über Wohnraum nach dem WBVG und ein Betreuungsvertrag nach dem WBVG. Das ist unnötig kompliziert. Ein Vorteil für die Verbraucherin/den Verbraucher ist nicht erkennbar. Es ergibt sich aber ein Nachteil für den Leistungserbringer aus § 12 Abs. 5 WBVG: Kündigt der Leistungserbringer einen der Verträge zulässigerweise aus wichtigem Grund, kann er den anderen gleichzeitig nur kündigen, wenn ihm ein Festhalten auch an dem anderen Vertrag unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Verbraucherin/des Verbrauchers nicht zumutbar ist.

Es gilt weiterhin der dringende Rat: Ist das WBVG auf das Vertragsverhältnis anzuwenden, sollten die vertraglichen Regelungen auch in einem einheitlichen WBVG-Vertrag getroffen werden.

Der Anwendungsbereich des WBVG ergibt sich aus dessen § 1:

*„(1) Dieses 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. Unerheblich ist, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Das 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) Dieses 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 Ver-*

*trag 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. Dies 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.“*

## **2. Gestaltungshinweise zu den WBVG-Verträgen für „besondere Wohnformen“, Verbraucherschutz**

Auch wenn das WBVG durch das BTHG, bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung, nicht geändert wurde, bedarf es doch wegen der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen weitgehender Anpassungen bestehender Verträge an die neue Rechtslage.

Über die in einer „besonderen“ Wohnform für erwachsene Menschen mit Behinderung erbrachten existenzsichernden Leistungen (z. B. Unterkunft) muss in Zukunft grundsätzlich keine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung mehr mit dem Eingliederungshilfeträger geschlossen werden. Die Leistungs- und Vergütungsvereinbarung bezieht sich dann nur noch auf die Fachleistungen (zur möglichen Ausnahme, siehe Punkt II. 2. a) Wohnen der vorliegenden Handreichung). Das Entgelt für die existenzsichernden Leistungen ist demgegenüber nach den allgemeinen Grundsätzen des WBVG festzulegen. Es muss daher nach § 7 Abs. 2 WBVG: *„insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen“* sein.

Wie der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit auszulegen ist, ist fraglich.

Einerseits nimmt der Wortlaut des § 7 Abs. 2 WBVG auf das *„Verhältnis zu den Leistungen“* Bezug, beim Wohnen also insb. zu Lage, Größe und Ausstattung der Wohnbereiche. Daraus wird vielfach abgeleitet, das Entgelt sei angemessen, wenn es insgesamt und nach seinen Bestandteilen in einem objektiv vernünftigen Verhältnis zu den Leistungen steht und wenn es in vergleichbaren Einrichtungen des örtlichen Umkreises unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich oder üblicherweise gezahlt wird. Andererseits kann im WBVG – anders als in der Wohnraummiete – eine nachträgliche Erhöhung des Entgelts nicht mit dem Anstieg des „Marktpreises“ begründet werden, sondern nur mit einer Kostensteigerung.

§ 9 WBVG stellt die Entgelterhöhung unter folgende Voraussetzungen:

*„(1) Der Unternehmer **kann eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert.** Neben dem erhöhten Entgelt muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein. ....*

*(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen. ... In 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 Entgelt-*

*bestandteilen gegenüberstellen. ... Der Verbraucher muss rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.“*

Was die „Entgeltbestandteile“ sind, ergibt sich aus § 6 Abs. 3 Ziffer 2 WBVG, nämlich die für:

- ▶ den Wohnraum,
- ▶ die Pflege- oder Betreuungsleistungen,
- ▶ gegebenenfalls die Verpflegung,
- ▶ sowie für einzelne weitere Leistungen.

Unseres Erachtens empfiehlt es sich daher schon mit Blick auf künftige Entgelterhöhungen immer, alle Entgelte nach dem WBVG-Vertrag von Anfang an nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu kalkulieren. Darüber hinaus entspricht das von Anfang an kalkulierte und nicht lediglich am Marktpreis bemessene Entgelt auch eher dem Grundsatz der Transparenz und dem Verbraucherschutzgedanken des WBVG. Schließlich ist die anfängliche Kalkulation unumgänglich, wenn doch ausnahmsweise Entgeltbestandteile für existenzielle Leistungen mit dem Eingliederungshilfeträger verhandelt werden müssen (§ 42a Abs. 6 SGB XII in der Fassung ab 2020, siehe dazu unten II. 2. a) Wohnen dieser Handreichung).

#### **a) Wohnen**

Nach dem WBVG würde es auch in Zukunft genügen – wie bisher –, sämtliche Kosten für den Wohnraum in einem Betrag zu nennen. Das würde einer festen Bruttowarmmiete incl. aller Nebenkosten, Möblierung etc. entsprechen. Nebenkostenabrechnungen sind nicht erforderlich; die Heizkostenverordnung gilt nicht für mit „Heimen“ vergleichbare Gebäude, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden (§11 Abs. 1 Nr. 2. Heizkostenverordnung).

Erhält die/der Bewohner\*in Leistungen der Grundsicherung, gilt Folgendes: Sofern die tatsächlichen Aufwendungen der Bewohnerin/des Bewohners für Unterkunft und Heizung, also das Entgelt für den Wohnraum aus dem WBVG-Vertrag, die durchschnittlichen Aufwendungen des Grundsicherungsträgers für die Warmmieten von Einpersonenhaushalten nicht überschreiten, gelten sie als angemessen.<sup>1</sup> Das Grundsicherungsamt bewilligt der Bewohnerin/dem Bewohnern die Kosten der Unterkunft bis zu dieser Höhe also ohne weitere Prüfung. Auch hier ist eine Differenzierung bei den Kosten der Unterkunft nicht erforderlich<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Dabei kommt es nach dem BMAS – entgegen des Wortlautes des § 42a Abs. 5 Satz 3 SGB XII (2020) – auf die durchschnittliche Warmmiete am Ort der Leistungserbringung an. Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung wird geprüft. Siehe auch Fußnote 8 in: <https://www.der-paritaetische.de/schwerpunkte/bundesteilhabegesetz/vertragsrecht/>

<sup>2</sup> Eine Differenzierung der Kosten der Unterkunft ist bislang auch dann nicht erforderlich, wenn sie nach SGB II oder über die Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII erstattet werden. Es wird nach Aussage aus dem BMAS jedoch derzeit geprüft, ob die Vorschriften der Hilfe zum Lebensunterhalt in Bezug auf die Kosten der Unterkunft von Bewohner\*innen in „besonderen“ Wohnformen denen der Grundsicherung angepasst werden.

Eine Notwendigkeit zur Differenzierung kann sich aber aus § 42a Abs. 5 SGB XII (2020) im Hinblick auf die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung durch den Grundsicherungsträger bei Überschreitung dieser Angemessenheitsgrenze ergeben:

*„ . . . Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze nach Satz 3, können um bis zu 25 Prozent höhere als die angemessenen Aufwendungen anerkannt werden, wenn die leistungsberechtigte Person die höheren Aufwendungen durch einen Vertrag mit gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachweist für*

- 1. Zuschläge nach Satz 1 Nummer 2, [Möbliierungszuschlag]*
- 2. Wohn- und Wohnnebenkosten und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,*
- 3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder*
- 4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.*

*Die zusätzlichen Aufwendungen nach Satz 4 Nummer 2 bis 4 sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.“*

Nach dem Wortlaut der Vorschrift **„oder“** müsste es genügen, wenn im WBVG-Vertrag für eine der vier Positionen Kosten gesondert ausgewiesen sind, damit um bis zu 25% höhere Kosten anerkannt werden **können**.

Im Rahmen der Umsetzungsbegleitung zum BTHG hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) eine „AG Personenzentrierung“ ins Leben gerufen, in der sich das BMAS sowie die Vertretungen der Leistungsträger und Leistungserbringer darauf verständigt haben, auf welche Weise ab dem 1. Januar 2020 die Kosten der Unterkunft zu ermitteln sind und wie die dabei anzuwendenden Rechtsgrundlagen auszulegen sind. Die AG hat am 28.06.2018 die „Empfehlungen für die personenzentrierte Leistungserbringung in bisherigen stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe“ veröffentlicht<sup>3</sup>. Zu den anzuerkennenden Bedarfen finden sich dort u.a. folgende Hinweise:

*„Das Abstellen auf die durchschnittliche Warmmiete hat zur Folge, dass eine ausschließlich betragsmäßige Betrachtung für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt. Eine zusätzliche Angemessenheitsprüfung für die Anerkennung der Bedarfe nach § 42a Absatz 5 SGB XII, beispielsweise auf der Grundlage der einer leistungsberechtigten Person zugeordneten Wohnfläche (Fläche in Quadratmetern) findet im Unterschied zu Wohnungen nicht statt. ... Dies bedeutet, dass Aufwendungen von mehr als 100 Prozent der durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushalts dann nach § 42a Absatz 5 Satz 4 SGB XII als Bedarfe für Unterkunft und Heizung bis zur Höhe von 125 Pro-*

---

<sup>3</sup> Vergleiche: <https://www.der-paritaetische.de/schwerpunkte/bundesteilhabegesetz/vertragsrecht/>



*zent anzuerkennen sind, wenn mindestens eine der in den Nummer 1 bis 4 enthaltenen Voraussetzungen durch den Vertrag nachgewiesen wird. ...“*

Diese Auslegung der Vorschriften ist durchaus überraschend, auch, weil aus dem „können höhere Kosten anerkannt werden“, nach Auslegung der AG-Personenzentrierung ein „Müssen“ wird. Die Empfehlung enthält an dieser Stelle eine Fußnote, nach der das BMAS eine entsprechende Korrektur des Wortlautes der Vorschrift prüft.

Die gesetzliche Regelung zur Anerkennung der um 25% höheren Aufwendungen setzt nicht voraus, dass der die 100% übersteigende Betrag sich nur aus oben genannten zusätzlichen Aufwendungen zusammensetzt. Das Gesetz verlangt lediglich den Ausweis dieser einzelnen Beträge für die Wohnkosten und Zuschläge.

Von einem Ausweis des in der Aufzählung genannten Zuschlags für *Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung* ist eher abzuraten. Gem. § 7 WBVG ist eine Hauptleistungspflicht des Trägers, „dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten“. Das bedeutet, dass Instandhaltungskosten, auch für Schönheitsreparaturen, nicht auf die Bewohnerin/den Bewohner umgelegt werden dürfen. Die entsprechenden Kosten müssen in die „Kaltmiete“ eingepreist werden. Eine gesonderte Aufschlüsselung könnte zu Missverständnissen führen.

Nach den Empfehlungen der AG Personenzentrierung „*findet [...] keine Absenkung des Regelsatzes durch eine abweichende Regelsatzfestsetzung [nach § 27a Abs. 4 SGB XII ab 2020] wegen anderweitiger Bedarfsdeckung statt*“, wenn Kosten nach § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1, 3 und 4 über die Kosten der Unterkunft gedeckt werden. Bislang bezieht sich der Wortlaut des § 27a Absatz 4 SGB XII ausdrücklich zwar nur auf „Nummer 3“. Allerdings war laut BMAS „ein Ausschluss einer abweichenden Regelsatzfestsetzung auch für die Nummern 1 und 4“ beabsichtigt. Eine entsprechende Gesetzeskorrektur wird geprüft.

Ein Beispiel für eine mögliche Regelung zu den Wohnkosten im WBVG-Vertrag findet sich im Anhang.

Bei einer durchschnittlichen Warmmiete bei der Grundsicherung<sup>4</sup> in Höhe von z.B. 400,00 Euro, wären nach Auffassung der AG-Personenzentrierung dann Aufwendungen des Grundsicherungsempfängers für die Kosten der Unterkunft (incl. des 25%-Zuschlages gem. 42a Abs. 5 SGB XII) in Höhe von 500,00 Euro monatlich ohne weitere Angemessenheitsprüfung anzuerkennen.

Ob die Grundsicherungsträger in Zukunft tatsächlich so mit den Anträgen der Bewohner\*innen auf Grundsicherung umgehen werden, bleibt abzuwarten. Immerhin heißt es in der Vorschrift zu den Wohn- und Wohnnebenkosten noch einmal ausdrücklich: „*und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind*“ (§ 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 2 SGB XII), was jedenfalls einen externen Vergleich mit anderen besonderen Wohnformen am Ort nahelegt. Da die Aufwendungen

---

<sup>4</sup> Den Betrag hat jeder Grundsicherungsträger in seinem Zuständigkeitsbereich zu ermitteln und fortzuschreiben. Er ist nicht identisch mit den entsprechenden Ausgaben im ALG II-Bereich.

aber vom Bund erstattet werden (Bundesauftragsverwaltung), liegt die Entscheidung, wie die Vorschrift auszulegen und anzuwenden ist, letztlich beim Bund.

Die Empfehlung der AG-Personenzentrierung beschäftigen sowohl die Leistungserbringer wie auch die Eingliederungshilfeträger. Kann man als Leistungserbringer einfach die Wohnkosten in den WBVG-Verträgen durchgängig auf 125% der Angemessenheitsgrenze festlegen? Kann der Eingliederungshilfeträger beim Übergang in das neue System nicht einfach den entsprechenden Betrag aus der bisherigen Vergütung herausrechnen (und so möglichst viele Kosten auf den Bund verlagern)?

Den Buchstaben und der Intention des Gesetzes wird beides nicht gerecht. Das zeigt schon ein Blick auf die zivilrechtliche Ebene. Wie bereits oben ausgeführt, schuldet die Bewohnerin/der Bewohner die Vergütung nur, soweit sie im Verhältnis zu den einzelnen Leistungen angemessen ist. Selbst wenn der Grundsicherungsträger den Preis für die Kosten der Unterkunft als angemessen akzeptiert, hat das keine Auswirkung auf das zivilrechtliche Vertragsverhältnis. Die Fiktion der Angemessenheit gem. § 7 Abs. 2 WBVG gilt nur noch für die mit dem Eingliederungshilfeträger vereinbarte Vergütung der Fachleistungen.

Dass nunmehr im Einzugsbereich eines Eingliederungshilfeträgers, trotz unterschiedlicher Größe, Ausstattung und Lage des persönlichen Wohnbereichs, ein einheitlicher Preis für das Wohnen in allen Fällen angemessen sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Dementsprechend sind auch die Investitionsbeträge heute schon sehr unterschiedlich.

Diese Frage ist auch höchst relevant für Selbstzahler. Berufsunfähigkeits- und andere Renten werden voll auf die Grundsicherung angerechnet, Werkstattlohn teilweise. Die Anrechnung erfolgt zunächst auf den Regelsatz, dann auf die Kosten der Unterkunft (die erhöhten Frei- und Schonbeträge für Einkommen und Vermögen der Eingliederungshilfe kommen hier nicht zum Tragen). Es ist absehbar, dass sich früher oder später eine Interessenvertretung Betroffener oder ein Verbraucherschutzverband des Themas annimmt.

Keinesfalls sollten sich Einrichtungsträger also darauf verlassen, Entgelte für das Wohnen in Höhe von 125% der Angemessenheitsgrenze – unabhängig von der Leistung und der prospektiven Kalkulation des Trägers – nachhaltig realisieren zu können. Insbesondere eine versteckte Quersubventionierung der Fachleistungen durch die Kosten der Unterkunft darf in den Verhandlungen, auch auf Ebene der Rahmenverträge, keinesfalls akzeptiert werden.

Zur Preisfindung bedarf es zunächst einer methodisch belastbaren Kalkulation aller Gebäudekosten einschließlich Betriebs- und Nebenkosten und Aufteilung dieser Kosten auf die Fachleistungs- und Wohnflächen. Eine Bindung an bisherige Kalkulationsschemata für den Investitionsbetrag besteht für die Bewohnerflächen nicht. Bereits in die Netto-Wohnkosten (= Kaltmiete) sind dabei folgende Kosten einzukalkulieren, die nicht zusätzlich abgerechnet oder umgelegt werden können:

- ▶ eigene Mieten, Pachten, Erbbauzinsen,
- ▶ Absetzung für Abnutzung (AfA),
- ▶ Wiederbeschaffungsrücklage,

- ▶ Fremdkapitalzinsen,
- ▶ Eigenkapitalverzinsung,
- ▶ Ausfälle durch Leerstand,
- ▶ Forderungsausfälle,
- ▶ Verwaltungskosten (Personal und Sachkosten für Vertragsmanagement Abrechnung, Inkasso Buchführung, Rechtskosten bei Räumungsklagen...),
- ▶ Instandhaltungskosten incl. Schönheitsreparaturen.

Die Vergütungen, die der Träger aus dem WBVG-Vertrag erhält, sind insgesamt, also auch die für die Kosten der Unterkunft, Einnahmen des Zweckbetriebs und nicht etwa solche der Vermögensverwaltung. Die „Selbstlosigkeit“ gebietet, etwaige Überschüsse für satzungsgemäße gemeinnützige Zwecke zu verwenden (siehe dazu III.1. dieser Handreichung).

Wenn die Angemessenheitsgrenze um mehr als 25% überschritten wird, sind dies nicht mehr Kosten der Unterkunft, sondern Kosten beziehungsweise Leistungen der Eingliederungshilfe. Der 125% übersteigende Betrag muss daher auch mit dem Eingliederungshilfeträger verhandelt und in die Vergütungsvereinbarung aufgenommen werden. Einzelheiten dazu sind in den Landesrahmenverträgen zu regeln. Es ist darauf zu achten, dass dieser Betrag in den Abwesenheitsregelungen nicht gekürzt wird.

Für die oben genannten Zuschläge gilt: Der Möblierungszuschlag kann individuell unterschiedlich vereinbart werden.

Anderes gilt für die übrigen Bestandteile der Kosten der Unterkunft. Diese sind gem. § 42a Abs. 5 SGB XII ab 2020 *„nach der Anzahl in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen“*. Da diese Kosten üblicherweise über Nebenkostenabrechnungen ohne Aufschläge weiter berechnet werden, sollten sich die entsprechenden Preise, auch wenn sie pauschaliert werden, auch hier an den prospektiv kalkulierten Kosten orientieren. Das erleichtert, wie oben aufgezeigt, die Durchsetzung späterer Preiserhöhungen (vgl. § 9 WBVG).

Eine Frage, die in diesem Zusammenhang oft gestellt wird, ist die, ob für unterschiedlich große Räume auch unterschiedliche Entgelte verlangt werden müssen. In den heute bestehenden WBVG-Verträgen werden einheitliche Preise für unterschiedlich große Wohnbereiche vereinbart, ohne dass daran bislang jemand Anstoß genommen hätte. Es ist jedoch zu prüfen, ob dies nach der neuen Rechtslage weiterhin zulässig sein kann.

Zwar legt der Wortlaut des § 42a Abs. 5 Satz 5 i. V. m. Satz 4 Nr. 2 SGB XII ab 2020 nahe, dass auch Wohnkosten und damit auch die Kosten für den persönlichen Wohnbereich zusätzliche Kosten sein können und in diesem Fall zu gleichen Teilen auf die Bewohner\*innen aufzuteilen sind. Mit Schreiben vom 18.08.2017 hat das BMAS auf Nachfrage des Paritätischen jedoch klargestellt, dass es sich dabei um ein noch zu beseitigendes redaktionelles Versehen handelt. Die Vorschrift sei eindeutig von der Absicht getragen gewesen, dass das auf die persönlichen Wohnräume ent-

fallende Entgelt gerade **nicht** nach der Anzahl der Bewohner\*innen zu verteilen ist. Dies entspricht auch den Grundsätzen des Zivilrechtes (WBVG). Die Größe des persönlichen Wohnbereichs ist ein maßgebliches Kriterium für die Bewertung der Leistung. Ist ein Bewohnerzimmer erheblich kleiner als andere Bewohnerzimmer, wird der Durchschnittspreis für das kleinere Zimmer im Verhältnis kaum noch angemessen sein.

Wir halten es daher für den sichersten Weg, die Größe des persönlichen Wohnbereichs in die Kalkulation der Kosten der Unterkunft einfließen zu lassen. Dies gilt erst recht für Träger mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Größe und Ausstattung, für die auch heute schon unterschiedliche Investitionsbeträge vereinbart sind.

Zu beachten ist allerdings, dass an der Zimmergröße orientierte Wohntentgelte dazu führen können, dass bei den größeren Zimmern die Angemessenheitsgrenze von 125% überschritten wird. Die übersteigenden Kosten nur für diese Zimmer müssen dann mit dem Eingliederungshilfeträger als Bestandteil der Fachleistungen vereinbart werden (§ 42 Abs. 6 Satz 2 SGB XII). Der Einrichtungsträger muss also für verschiedene Zimmer unterschiedliche Vergütungsvereinbarungen abschließen und die Bewilligung der Kostenübernahme muss sich auf bestimmte Zimmer beziehen.

## **b) Verpflegung, Hauswirtschaft**

Die Leistungen der Verpflegung und Hauswirtschaft sind, wie bisher, in dem WBVG-Vertrag nach Art, Inhalt und Umfang zu regeln. Die Leistungen können je nach Art der Einrichtung und Selbständigkeit der Bewohner\*innen sehr stark differieren. Von einer „Rundumversorgung“ mit „Vollpension“ und Übernahme der gesamten Hauswirtschaft zu einem monatlichen Festpreis bis hin zu einzeln abrufbaren Leistungen mit einem entsprechenden Preisverzeichnis ist hier alles möglich.

Dabei ist zu beachten, dass die Dienstleistungen des hauswirtschaftlichen Bereichs (z.B. Raum- und Wäschereinigung, Zubereitung von Mahlzeiten, Beschaffung von Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs, etc.) zu den Assistenzleistungen der Eingliederungshilfe gehören (vollständige oder teilweise Übernahme von Handlungen zur Alltagsbewältigung gem. § 78 (2) Nr. 1 SGB IX). So auch ausdrücklich die Gesetzesbegründung: *„Können Menschen mit Behinderung die Zubereitung ihrer Mahlzeiten aufgrund ihrer Einschränkungen **oder wegen der Besonderheiten ihrer Wohnform** nicht selbst zubereiten, sind die auf Zubereitung und Bereitstellung entfallenden Kosten von der Eingliederungshilfe zu übernehmen.“* (BT-Drs. 18/9522, S. 201).

Zu den existenzsichernden Leistungen, die die Bewohner\*innen zukünftig aus den Regelsätzen zu bestreiten haben, gehören also nur die Warenwerte der Lebensmittel, Hygieneartikel, Wäsche, Geschirr, Reinigungsmittel etc..

Wenn die Leistungen der Verpflegung und Hauswirtschaft insgesamt im Zusammenhang vertraglich geregelt werden, wofür wegen der Verständlichkeit einiges spricht, sollte ein klarstellender Hinweis erfolgen, dass die Dienstleistungen des hauswirtschaftlichen Bereichs Teil der Betreuungsleistungen sind. Sofern die Leistungsvereinbarung dazu Regelungen enthält, müssen die vertraglichen Bestimmungen diesen entsprechen, können detaillierter, aber nicht einschränkend gefasst werden.

Die von dem Leistungserbringer erbrachten Leistungen sollten möglichst vollständig und konkret beschrieben werden.

Was der Bewohnerin/dem Bewohner für die Warenwerte in Rechnung gestellt werden kann, ist der Höhe nach insoweit begrenzt, dass ihm von dem Regelsatz danach noch ein ausreichender Betrag zur persönlichen Verfügung verbleiben muss. Dieser Betrag, der gem. § 121 Abs. 3 Nr. 6. SGB IX in den Gesamtplan aufzunehmen ist, sollte jedenfalls nicht geringer sein, als der derzeitige Barbetrag zur persönlichen Verfügung nebst der Bekleidungspauschale.

Davon ausgehend, dass den Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen ab 2020 die Regelbedarfsstufe 2, gegenwärtig (Stand 2019) 382 Euro zusteht, der heutige Barbetrag und die Bekleidungspauschale ca. 135 Euro beträgt, könnten der Bewohnerin/dem Bewohner also bis zu 247 Euro in Rechnung gestellt werden. Das aber auch nur, sofern für die Bewohnerin/den Bewohner sämtliche Leistungen der Verpflegung und Hauswirtschaft erbracht werden.

Bei der Bemessung der Entgeltsbestandteile kann man sich an den Beträgen für Nahrungsmittel etc., die der Berechnung des Regelsatzes zugrunde liegen, orientieren. Keinesfalls sind diese aber verbindlich. Die Entgelte sollten so kalkuliert werden, dass sie die Selbstkosten decken. Sofern Zusatzleistungen angeboten werden, sind diese gesondert zu beschreiben und auszupreisen.

### **c) Betreuung**

Hinsichtlich der Beschreibung der weiteren Betreuungsleistungen ergeben sich keine Neuerungen. Sie sind an die neuen Leistungsvereinbarungen und gesetzlichen Regelungen anzupassen, z.B. wie folgt:

#### **§ x Betreuungsleistung der Eingliederungshilfe**

- (1) Der Träger erbringt Leistungen der Eingliederungshilfe nach Maßgabe der Regelungen des Teil 2 des SGB IX und der auf dieser Grundlage zwischen ihm und dem Träger der Eingliederungshilfe in . . . , Behörde . . . , abgeschlossenen Leistungsvereinbarung nach § 125 SGB IX.
- (2) Maßgeblich für Art und Umfang der Leistungen im Einzelfall ist der jeweils gültige Bewilligungsbescheid des Trägers der Eingliederungshilfe. Die Leistungen werden unter Beachtung der Inhalte des dem Bescheid zugrundeliegenden Gesamtplanes nach § 121 SGB IX erbracht.
- (3) Die Betreuungsleistungen werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf dem jeweils allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse der Eingliederungshilfe zusammen mit der Bewohnerin/dem Bewohner geplant, durchgeführt, dokumentiert und regelmäßig fortgeschrieben.
- (4) Zu den Betreuungsleistungen gehören auch die Dienstleistungen des hauswirtschaftlichen Bereichs gem. § x dieses Vertrages.

### **3. Abrechnung gegenüber Bewohner\*innen und Leistungsträgern, Nettoprinzip, Beiträge Dritter, Direktzahlung**

#### **a) für die Fachleistungen der Eingliederungshilfe**

Eine Änderung bringt die Abkehr von dem sogenannten Bruttoprinzip. Zwar hat der Leistungserbringer gem. § 123 Abs. 6 SGB IX nunmehr einen unmittelbaren Anspruch gegen den Träger der Eingliederungshilfe auf Vergütung der gegenüber dem Leistungsberechtigten erbrachten Leistungen der Eingliederungshilfe, dabei werden aber gem. § 137 SGB IX von dem Leistungsberechtigten aus eigenem Einkommen zu erbringende Beiträge und Beiträge, die von anderen Personen aufzubringen sind, von der Leistung abgezogen.

Wegen der ab 2020 gültigen hohen Verschonungsregeln bei Einkommen und Vermögen und des Wegfalls der Anrechnung von Partnereinkommen, wird ein Eigenbeitrag für die Fachleistungen der Eingliederungshilfe aber die Ausnahme sein. Renten, Werkstatteinkommen usw. werden sich in der Regel nur bei der Grundsicherung auswirken.

Als ein Beitrag der von anderen Personen aufzubringen ist, kommt der des § 138 Abs. 4 SGB IX in Betracht:

*„Wenn eine volljährige nachfragende Person Leistungen bedarf, ist von den Eltern oder dem Elternteil ein Beitrag in Höhe von monatlich 32,08 Euro aufzubringen. § 94 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 des Zwölften Buches gilt entsprechend.“*

Ausweislich der Gesetzesbegründung soll das eine inhaltsgleiche Übernahme der Regelung des bisherigen § 94 Abs. 2 SGB XII sein. Dort war der entsprechende Beitrag aber als ein der Höhe nach begrenzter Unterhaltsanspruch des Leistungsberechtigten gegen seine Eltern geregelt, der in dieser Höhe auf den Träger der Sozialhilfe übergeht.

Wie und wo der Leistungserbringer nunmehr diesen „Beitrag“ erheben soll, ist nicht ersichtlich. Den Unterhaltsanspruch haben nur die Bewohner\*innen. Grundsätzlich sind Unterhaltsansprüche nicht abtretbar. Eine Ausnahme besteht nur, wenn der Abtretende vom Abtretungsempfänger den vollen Gegenwert seiner Unterhaltsansprüche erhalten hat, also auch nur für rückständigen Unterhalt für die bereits erbrachte Leistung.

Zahlen die Eltern (an die Bewohnerin/den Bewohner oder mit dessen Einverständnis direkt an den Leistungserbringer) also nicht mehr oder minder freiwillig, bliebe noch der nicht besonders erfolgversprechende Weg über § 137 Abs. 4 SGB IX:

*„Ist ein Beitrag von anderen Personen aufzubringen als dem Leistungsberechtigten und ist die Durchführung der Maßnahme der Eingliederungshilfeleistung ohne Entrichtung des Beitrages gefährdet, so kann im Einzelfall die erforderliche Leistung ohne Abzug nach Absatz 3 erbracht werden. Im Umfang des Beitrages sind die Aufwendungen zu ersetzen.“*

Der Eingliederungshilfeträger könnte dann gem. § 141 SGB IX den Anspruch auf sich überleiten. Die gesetzliche Regelung ist sehr unbefriedigend und bedarf dringend einer Korrektur.<sup>5</sup>

Der Beitrag der Pflegekassen nach § 43a SGB XI in Höhe von maximal 266,00 Euro je Monat wird, wie bisher von den Pflegekassen an den Träger der Eingliederungshilfe gezahlt und nicht von dessen Leistung abgezogen.

#### **b) für die existenzsichernden Leistungen**

Die Leistungen der Grundsicherung sind grundsätzlich auf ein Konto des Leistungsberechtigten zu überweisen. Die Vergütungsbestandteile für Unterkunft, Verpflegung und Hauswirtschaft sind also direkt bei den Bewohner\*innen zu erheben.

Die Ansprüche sind nicht abtretbar. Möglich ist aber eine Direktzahlung des Grundsicherungsträgers an die Einrichtung **auf Wunsch** der Bewohnerin/des Bewohners (§ 43a Abs. 3 Satz 2 SGB XII). Ohne Einverständnis der Bewohnerin/des Bewohners kommt eine Direktzahlung nur hinsichtlich der Kosten der Unterkunft in Betracht und auch nur, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 43a Abs. 3 i.V.m. § 35 Abs. 1 SGB XII). Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn insoweit Zahlungsrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des WBVG-Vertrages berechtigen würden.

Der Abschluss eines WBVG-Vertrages kann nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Bewohnerin/der Bewohner einer Direktzahlung zustimmt. Entsprechende Antragsformulare können aber dem WBVG-Vertrag beigelegt werden, sofern die Verwendung freiwillig ist und widerruflich bleibt.

#### **4. „Ambulant“ betreute Wohnformen im Anwendungsbereich des WBVG**

Mit Ausnahme der Änderungen bei der Schnittstelle Eingliederungshilfe-Pflege, bringt das BTHG für diesen Leistungsbereich keine einschneidenden Neuerungen. Einige Gesichtspunkte sollen der Vollständigkeit halber hier aber angeführt werden.

Dass auch ambulant betreute Wohnformen unter das WBVG fallen können, wurde oben bereits dargestellt: Immer dann, wenn Mietvertrag und Betreuungsvertrag rechtlich oder tatsächlich miteinander verknüpft sind. An einer solchen Verknüpfung haben die Leistungserbringer vielfach ein erhebliches Interesse, weil sie eigene Gebäude zur Verfügung stellen oder erhebliche wirtschaftlichen Risiken eingehen, wenn sie als Zwischenmieter Wohnraum für Menschen beschaffen, die sonst kaum Zugang zum freien Wohnungsmarkt hätten.

Ohne eine rechtliche Verknüpfung der beiden Verträge besteht das Risiko, dass die Bewohner\*innen sich andere Leistungserbringer suchen, aber zeitlebens in den Räumen, mit vollem Mieterschutz, wohnen bleiben. Wer dieses Risiko nicht tragen will, ist also zwingend im Anwendungsbereich des WBVG. Und das völlig unabhängig

---

<sup>5</sup> Das Problem ist dem BMAS inzwischen bekannt. Ob eine Gesetzesänderung noch vor dem 1. Januar 2020 erfolgt, ist offen.

davon, ob es sich um Einzelwohnen, kleine oder große Wohngemeinschaften, Bewohner\*innen mit geringem oder hohem Unterstützungsbedarf handelt.

In der Praxis wurden im Rahmen der „Ambulantisierung“ vielfach separate Mietverträge und Betreuungsverträge abgeschlossen, die allenfalls „tatsächlich“ miteinander verknüpft waren, rechtlich aber eine Kündigung des Betreuungsvertrages und den Verbleib in der Wohnung ermöglichten. Hintergrund waren oft auch entsprechende Regelungen des Landesheimrechtes und Befürchtungen, dass andernfalls die Wohngemeinschaft von den Pflegekassen als stationäre Einrichtung bewertet werden könnte.

Wie das Mietrecht enthält das WBVG vor allem verbraucherschützende Vorschriften, die sich aber von denen des Mietrechts deutlich unterscheiden<sup>6</sup>. Verwendet man im Anwendungsbereich des WBVG einen als „Mietvertrag“ bezeichnetes Formular oder übliche mietvertragliche Regelungen, entstehen unklare Rechtssituationen. Dies wird von den Gerichten zu Gunsten der Bewohner\*innen dahingehend ausgelegt, dass aus beiden Regelungsbereichen, die für die Bewohner\*innen günstigeren Regelungen genommen werden.

Wer also beide Leistungen rechtlich miteinander verknüpfen will, sollte das auch in der Form eines WBVG-Vertrages tun.

## **5. Anpassung bestehender Verträge, Verfahren**

Die bestehenden WBVG-Verträge können aufgrund der weitreichenden Änderungen des Leistungserbringungsrechtes nicht aufrechterhalten werden. Die Geschäftsgrundlage der Verträge hat sich so schwerwiegend verändert, dass der Leistungserbringer eine Anpassung der Verträge nach § 313 BGB verlangen kann. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage führt grundsätzlich nicht zur Auflösung der Verträge, sondern zur Anpassung des Inhalts an die veränderten Verhältnisse. Dabei ist ein Interessenausgleich vorzunehmen, bei möglichst geringen Eingriffen in die bisherigen Regelungen.

Es ist also nicht möglich, einseitig wegen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage völlig neue Verträge durchzusetzen. Anpassungen, die über das insoweit Notwendige hinausgehen, können nur im Konsens mit den Bewohner\*innen vorgenommen werden.

Eine Kündigung oder „Änderungskündigung“ der Verträge ist nicht zulässig.

Die Anpassung kann verlangt werden, das heißt der Leistungserbringer fordert die Bewohner\*innen auf, über eine Vertragsanpassung zu verhandeln. An eine bestimmte Frist ist dies nicht gebunden. Führen die Verhandlungen zu keiner Einigung oder verweigert die Bewohnerin/der Bewohner die Mitwirkung, kann das Gericht angerufen werden.

---

<sup>6</sup> Siehe auch die ausführliche Darstellung mit einem Vergleich der Regelungen in: Praxisleitfaden Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter, Der Paritätische Gesamtverband (Hrsg.), 2. Auflage, S. 30 ff.



Da die Zustimmung zu der Änderung eine „Vertragserklärung“ ist, bedarf es gem. § 3 WBVG auch einer Darstellung der Änderungen in leicht verständlicher Sprache. Nach § 30 der Heimmitwirkungsverordnung, bzw. der an die Stelle getretenen entsprechenden landesrechtlichen Regelungen, ist der Heimbeirat zu beteiligen:

*„Der Heimbeirat wirkt bei Entscheidungen der Leitung oder des Trägers in folgenden Angelegenheiten mit:*

*1. Aufstellung oder Änderung der Musterverträge für Bewohnerinnen und Bewohner und der Heimordnung, . . .“*

Für dieses Verfahren, das zwingend so rechtzeitig zum Abschluss gekommen sein muss, dass die Bewohner\*innen mit den neuen Verträgen Anträge auf Grundsicherung stellen können, die dann noch im Jahr 2019 bewilligt werden müssen, ist also genügend Zeit einzuplanen.

### **III. Steuerrecht**

#### **1. Gemeinnützigkeit, Zweckbetrieb**

Die Trennung von Fachleistungen und existenzsichernden Leistungen bei den stationären Einrichtungen hat die Frage aufgeworfen, ob diese auch in Zukunft als „Katalogzweckbetrieb“ im Sinne des § 68 Nr. 1. a) Abgabenordnung (AO) gelten oder „nur“ noch als Einrichtung der Wohlfahrtspflege (Zweckbetrieb nach § 66 AO) wie die ambulanten Dienste der Eingliederungshilfe und Pflege. Und das möglicherweise beschränkt auf die Fachleistungen, während die Wohnraumüberlassung der Vermögensverwaltung unterfallen könnte.

Die Befürchtung ist nicht begründet: Weder die erbrachte Leistung noch die Vertragsverhältnisse ändern sich in einer für die Zweckbetriebseigenschaft relevanten Art und Weise. Stationäre Einrichtungen im Anwendungsbereich des WBVG behalten ihren Status als Zweckbetrieb nach § 68 AO.

Etwas anderes würde gelten, wenn auch die Leistungsstrukturen betreffende konzeptionelle Änderungen durchgeführt werden sollen wie z.B. die Weiterentwicklung bestehender Heime zu inklusiven Wohnformen o. Ähnliches. Sofern Wohnraumüberlassung und Betreuung nicht mehr in einem einheitlichen WBVG-Vertrag geregelt werden oder Teile des Gebäudes an Menschen ohne Behinderung vermietet werden, stellen sich eine Vielzahl steuerlicher Fragen, die gesonderter Beratung bedürfen.

#### **2. Umsatzsteuer**

Nicht ganz so eindeutig lässt sich die Frage der Umsatzsteuerpflicht der Einzelleistungen beantworten.

Die Wohnraumüberlassung ist jedenfalls nach § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz (UStG) umsatzsteuerfrei.

Auch die Umsatzsteuerbefreiung für die Fachleistungen ist gem. § 4 Nr. 16 h) UStG eindeutig, weil darüber eine Vereinbarung mit dem Eingliederungshilfeträger abgeschlossen ist. Die Fachleistungen umfassen auch die Assistenzleistungen der Hauswirtschaft und Verpflegung, mit Ausnahme der Bereitstellung der Nahrungsmittel und Verbrauchsgüter selbst. Wenn man diese nicht im Sinne des § 4 Nr. 16 UStG als eine „mit dem Betrieb von Einrichtungen zur Betreuung oder Pflege körperlich, geistig oder seelisch hilfsbedürftiger Personen eng verbundene Leistung“ ansehen will, wofür u.E. aber alles spricht, kommt man zur Umsatzsteuerpflicht der Warenverkäufe. Da die Umsatzsteuerpflicht mit einer Vorsteuerabzugsberechtigung einherginge, würde nicht einmal der Fiskus davon profitieren, aber ein großer Verwaltungsaufwand produziert.

Seitens des BMAS wurde bereits zugesichert, dass es nicht zu einer solchen Umsatzsteuerpflicht kommen soll. Der Paritätische setzt sich gegenüber der Bundesregierung für eine klarstellende Gesetzesanpassung ein. Dieser Punkt gehört damit zu einer Reihe von Korrektur-, Ergänzungs- und Klarstellungsbedarfen im Rahmen der Umsetzung des BTHG, die inzwischen erkannt wurden und beim BMAS und Bundesfinanzministerium (BMF) bearbeitet werden sollen.

## **IV. Sozialrecht, Schnittstelle Eingliederungshilfe – Pflege**

### **1. Stationäre Wohneinrichtungen**

In den heute stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe ist die Pflege ein Bestandteil der Eingliederungshilfe. Die Pflegekassen erstatten dem Sozialhilfeträger für jede Bewohnerin/jeden Bewohner mit mindestens Pflegegrad 2 monatlich maximal 266,00 Euro. Als „stationär“ werden dabei i.d.R. nur die klassischen Heime angesehen. Der Gesetzgeber wollte diese Regelung aufrechterhalten, es bedurfte aber einer Neufassung der Vorschriften in § 43a und 71 Abs. 4 SGB XI, weil es den Begriff der „stationären Einrichtung“ im SGB IX nicht mehr gibt.

An die Stelle sind nunmehr zwei Kriterien getreten, die beide erfüllt sein müssen, damit die Pflege in besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderung Bestandteil der Eingliederungshilfe ist:

- ▶ Auf die Überlassung des Wohnraums muss das WBGV anwendbar sein.
- ▶ Der Umfang der Gesamtversorgung der dort wohnenden Menschen mit Behinderung durch Leistungserbringer muss regelmäßig einen Umfang erreichen, der weitgehend der Versorgung in einer vollstationären Einrichtung entspricht.

Ob das WBGV anwendbar ist, ist in der Regel eindeutig zu beantworten (siehe oben). Bei den heutigen stationären Einrichtungen ist das jedenfalls regelmäßig der Fall.

Eher unklar ist der Regelungsgehalt des zweiten Kriteriums. Der Versorgungsumfang in stationären Einrichtungen richtet sich nach den Bedarfen der Bewohner\*innen. Der Gesetzgeber hat diese Unbestimmtheit der Regelung gesehen und deshalb den Spitzenverband Bund der Pflegekassen verpflichtet, bis zum 1. Juli 2019 eine Richtli-

nie zur näheren Abgrenzung, wann die genannten Merkmale vorliegen und welche Kriterien bei der Prüfung dieser Merkmale mindestens heranzuziehen sind, zu erlassen

(§ 71 Abs. 4 SGB XI). Die Richtlinie ist unter Beteiligung der betroffenen Verbände zu verfassen und bedarf der Genehmigung durch das Bundesministerium für Gesundheit (BMG), die im Einvernehmen mit dem BMAS zu erteilen ist.

Da in heute stationären Wohnformen sicher auch ein Versorgungsgrad erreicht wird wie in einer vollstationären Einrichtung, wird sich für diese voraussichtlich nichts ändern. Die Pflegekassen werden die Richtlinie sicher auch nicht so gestalten, dass sie in Zukunft in mehr Fällen als bisher Pflegesachleistungen erbringen müssen.

## **2. Nicht stationäre Wohnformen**

Brisant wird diese Richtlinie für die Wohnformen, in denen der Zweck des Wohnens von Menschen mit Behinderung und der Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe für diese im Vordergrund steht, die aber nach heutigem Verständnis nicht stationär sind. Also vor allem die trägerverantworteten betreuten Wohngemeinschaften, in denen Pflegesachleistungen durch ambulante Pflegedienste und ambulante Leistungen der Eingliederungshilfe nebeneinander erbracht werden, die aber in den Anwendungsbereich des WBGV fallen (weil Wohnen und Betreuung rechtlich oder tatsächlich miteinander verknüpft sind).

Bei Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf könnte der Umfang der Gesamtversorgung (Pflege und Eingliederungshilfe zusammen) regelmäßig einen Umfang erreichen, der weitgehend der Versorgung in einer vollstationären Einrichtung entspricht. Welche Einrichtungen betroffen sein werden, kann erst nach Vorliegen der Richtlinie beurteilt werden. Es wird auf Merkmale wie die Anwesenheit einer Nachtbereitschaft, durch die Leistungserbringer vorgegebene Tagesstruktur usw. ankommen.

Es besteht die Gefahr, dass in Wohngemeinschaften mit Bewohner\*innen mit sehr hohem Unterstützungsbedarf in Zukunft keine Pflegesachleistungen durch ambulante Pflegedienste bewilligt werden, sondern die Einrichtungen hinsichtlich der Schnittstelle Pflege-Eingliederungshilfe so behandelt werden, wie heutige stationäre Wohnheime.

Für die Bewohner\*innen die bereits am 01.01.2017 Pflegesachleistungen erhalten, ändert sich aufgrund der Besitzstandsregelung in § 145 SGB XI nichts, solange sie ihren Wohnplatz behalten. Für alle in eine solche Wohnform neu aufgenommenen Menschen, würden aber die neuen Regelungen Anwendung finden. Das bedeutet, dass aus der Sicht des Leistungsrechts und auch des Leistungserbringungsrechts für eine Übergangszeit unterschiedliche Regelungen gelten.

Bewohner\*innen mit Besitzstand erhalten Leistungen der Eingliederungshilfe und Leistungen der ambulanten Pflege. Neue Bewohner\*innen erhalten Leistungen der Eingliederungshilfe. Der Träger der Eingliederungshilfe erhält nach § 43a SGB XI 266 Euro von der Pflegekasse erstattet.

Für die Versorgung der Bewohner\*innen mit Besitzstand muss es eine Leistungsvereinbarung über Eingliederungshilfe und einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen geben. Für die Versorgung neuer Bewohner\*innen muss es eine Leistungsvereinbarung über Eingliederungshilfe geben, die die notwendige Pflege einschließt (Leistungsvereinbarung für § 43a-Einrichtungen).

Aus Sicht des Eingliederungshilfeträgers würde die Wohngemeinschaft unattraktiver: Bis auf den Erstattungsbetrag in Höhe von maximal 266,00 Euro je Monat muss er jetzt wieder alle Kosten der Pflege selbst übernehmen.

Einzigster Ausweg in einem solchen Fall ist, die Verknüpfung von Wohnen und Betreuungsleistung aufzugeben, so dass das WBVG nicht mehr anwendbar ist. Da die beiden oben genannten Kriterien kumulativ vorliegen müssen, kommt es dann auf den Umfang der Betreuungsleistungen überhaupt nicht mehr an. Neuen Bewohner\*innen müssten also Mietverträge und Betreuungsverträge angeboten werden, die auch tatsächlich nicht voneinander abhängig sein dürfen. Die Bewohner\*innen müssen, jedenfalls gemeinschaftlich, rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, die Leistungserbringer frei zu wählen und auch zu wechseln.

Die gesetzliche Regelung erweist sich hier als problematisch, da sie in Einzelfällen den „Status“ einer Wohneinrichtung von einem unbestimmten und schwer kontrollierbaren Merkmal – tatsächliche Abhängigkeit der beiden Verträge voneinander – abhängig macht.

### **3. Ambulante Wohnformen ohne einen Versorgungsumfang wie in einer stationären Einrichtung oder solche, die nicht unter das WBVG fallen**

Wie bisher, werden in dieser Wohnform Leistungen der Eingliederungshilfe und Pflegesachleistungen nebeneinander erbracht. Das Nähere ist in dem bereits am 1. Januar 2017 in Kraft getretenen § 13 Abs. 4 SGB XI geregelt.

Eine wichtige Neuregelung bringt aber das BTHG mit dem am 1. Januar 2020 in Kraft tretenden § 103 Abs. 2 SGB IX:

*„Werden Leistungen der Eingliederungshilfe außerhalb von Einrichtungen oder Räumlichkeiten im Sinne des § 43a des Elften Buches in Verbindung mit § 71 Absatz 4 des Elften Buches erbracht, umfasst die Leistung auch die Leistungen der häuslichen Pflege nach den §§ 64a bis 64f, 64i und 66 des Zwölften Buches, . . .“*

Wenn also im ambulanten Bereich die gedeckelten Leistungen der Pflegekassen (Höchstbeträge der Pflegesachleistung je nach Pflegegrad) den Pflegebedarf nicht decken, gibt es ergänzend nicht wie bislang Leistungen der Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII, sondern nur Leistungen der Eingliederungshilfe.

Das bedeutet nicht nur, dass der Eingliederungshilfeträger für die Bewilligung der Leistung zuständig ist, es bedeutet auch, dass diese weitergehenden Pflegeleistungen auch durch Dienste der Eingliederungshilfe erbracht werden können (nicht müssen), die dafür keine Versorgungsverträge mit den Pflegekassen brauchen (§ 103 Abs. 2 SGB IX).

Jenseits der Höchstbeträge für die Pflegesachleistung aus dem SGB XI bedarf es keiner Entscheidung mehr, ob darüberhinausgehende Bedarfe pflegerische oder solche der Eingliederungshilfe sind.

Betreuungsleistungen können auch durch nach Landesrecht anerkannte Angebote zur Unterstützung im Alltag gem. § 45a SGB XI erbracht werden. Dazu können der Entlastungsbetrag gem. § 45b SGB XI (125,00 Euro) und ggf. 40% des Pflegesachleistungsbetrages eingesetzt werden (Umwandlungsanspruch gem. § 45a Abs. 4 SGB XI). Eine Pflicht den Umwandlungsanspruch auszuüben gibt es aber nicht.

Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, steht auch noch der Wohngruppenzuschlag gem. § 38a SGB XI zur Verfügung (214,00 Euro). Die gemeinschaftlich beauftragte Person kann auch ein/e Mitarbeiter\*in des Dienstes der Eingliederungshilfe sein.

#### **4. Beteiligung der Leistungserbringer am Gesamtplanverfahren?**

Ob die Leistungserbringer ein eigenes Recht auf Beteiligung am Gesamtplanverfahren haben, ist umstritten, ergibt sich unseres Erachtens aber aus den gesetzlichen Vorschriften. Der als Ergebnis des Gesamtplanverfahrens aufzustellende Gesamtplan ist selbst noch kein Verwaltungsakt, aber der danach zu erlassende Bewilligungsbescheid ergeht „auf der Grundlage des Gesamtplans“ (§§ 120 Abs. 2 S. 1 SGB IX), „enthält mindestens die bewilligten Leistungen“ und „die jeweiligen Leistungsvoraussetzungen“ (§ 120 Abs. 2 S. 2 SGB IX).

Die Leistungserbringer haben eine Aufnahmeverpflichtung und sind gem. § 123 Abs. 4 S. 1 SGB IX künftig verpflichtet, Leistungen der Eingliederungshilfe „unter Beachtung der Inhalte des Gesamtplans“ zu erbringen. Damit entfaltet der Gesamtplan – vermittelt des Bewilligungsbescheids – unmittelbar Außenwirkung. Der auf der Grundlage des Gesamtplans ergehende Verwaltungsakt (Bewilligungsbescheid) greift rechtsgestaltend in das zivilrechtliche Vertragsverhältnis zwischen Leistungserbringer und Leistungsberechtigtem ein. Die in Leistungsbeschreibung und WBVG-Vertrag nur abstrakt beschriebenen Leistungspflichten des Leistungserbringers, werden für den Einzelfall rechtsverbindlich konkretisiert. Der Gesamtplan enthält spezifische Leistungen und regelt auch deren Umfang. Er enthält zudem das „Ergebnis über die Beratung des Anteils des Regelsatzes nach § 27a Abs. 3 SGB XII, der dem Leistungsberechtigten als Barmitteln verbleibt“. Er räumt mithin dem Leistungsberechtigten Ansprüche gegen den Leistungserbringer ein und begrenzt diese zugleich. Damit werden Rechte und Pflichten begründet<sup>7</sup>.

Der Gesamtplan kann daher auch den Leistungserbringer wirksam zu solchen Leistungen verpflichten werden, die nicht zu seiner Konzeption passen oder sogar außerhalb seiner Leistungsbeschreibung liegen. Nach richtiger Auffassung muss ihm daher auch ein Drittwiderspruchsrecht gegen den Bewilligungsbescheid zustehen<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Rosenow, „Gesamtplan nach § 121 SGB IX idF BTHG - Verwaltungsakt mit Drittwirkung“, RP Reha 2/2018, S. 17, 21

<sup>8</sup> Rosenow, a.a.O. S. 22

Für das Gesamtplanverfahren gelten die Verfahrensvorschriften des SGB X. § 12 Abs. 2 SGB X regelt, wer an einem Verwaltungsverfahren von Amts wegen oder auf Antrag als Beteiligter hinzugezogen werden kann oder muss:

*„(2) Die Behörde kann von Amts wegen oder auf Antrag diejenigen, deren rechtliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt werden können, als Beteiligte hinzuziehen. Hat der Ausgang des Verfahrens rechtsgestaltende Wirkung für einen Dritten, ist dieser auf Antrag als Beteiligter zu dem Verfahren hinzuzuziehen; soweit er der Behörde bekannt ist, hat diese ihn von der Einleitung des Verfahrens zu benachrichtigen.“*

Nach dem Vorstehenden kann kein Zweifel daran bestehen, dass der Bewilligungsbescheid „rechtsgestaltende Wirkung“ für den Leistungserbringer hat, er somit auf Antrag als Beteiligter hinzuzuziehen ist. Er ist dann mindestens vor Erlass des Gesamtplans gem. § 24 SGB X anzuhören.

Wird ein Teilhabeplanverfahren durchgeführt und ist der Eingliederungshilfeträger Leistungsverantwortlicher nach § 15 SGB IX, soll er die Gesamtplankonferenz gem. § 119 Abs. 3 SGB IX mit einer Teilhabeplankonferenz nach § 20 SGB IX verbinden. In diesem Fall besteht auch ein Teilnahmerecht an der Teilhabe-/Gesamtplankonferenz nach § 20 Abs. 3 Satz 2 SGB IX:

*„(2) . . . Auf Wunsch oder mit Zustimmung der Leistungsberechtigten können . . . sonstige beteiligte Leistungserbringer an der Teilhabekonferenz teilnehmen.“*

In diesem letzten Punkt kommt auch ein Gutachten des Deutschen Vereins<sup>9</sup> zu demselben Ergebnis, ein Beteiligungsrecht an einem reinen Gesamtplanverfahren wird durch das Gutachten jedoch verneint. Begründet wird dies zum einen damit, dass bereits fraglich sei, ob die Regelungen über das Gesamtplanverfahren und der daran Beteiligten in §§ 117ff. SGB IX nicht abschließende Spezialregelungen sind, die dem § 12 SGB X vorgehen würden. Zum anderen damit, dass der Ausgang des Verfahrens nur dann eine rechtsgestaltende Wirkung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 2 SGB X hätte, wenn die in Betracht kommende Entscheidung unmittelbar Rechte eines Dritten begründet, ändert oder aufhebt. Es bestünden keine Rechte des Leistungserbringers, auf die sich der Gesamtplan in dieser Weise auswirken würde. Dass der Leistungserbringer nach § 123 Abs. 4 SGB IX verpflichtet ist, im Rahmen des vereinbarten Leistungsangebots Leistungsberechtigte aufzunehmen und Leistungen der Eingliederungshilfe unter Beachtung der Inhalte des Gesamtplans nach § 121 SGB IX zu erbringen, mache ihn nicht zum Beteiligten am Gesamtplanverfahren. Denn diese Verpflichtung folge bereits aus der zwischen ihm und dem Leistungsträger geschlossenen Vereinbarung. Sie würde auch erst durch die Inanspruchnahme der Leistung durch die Leistungsberechtigten konkretisiert und nicht bereits durch die Aufstellung des Gesamtplans.

Diese Begründung greift zu kurz. Es geht nicht um die abstrakte Aufnahmeverpflichtung, sondern das konkrete Vertragsverhältnis mit dem Leistungsberechtigten. Auf dieses wirkt sich der Gesamtplan vermittels des das Gesamtplanverfahren abschließenden Bewilligungsbescheides rechtsgestaltend aus. Der Gesamtplan begründet

---

<sup>9</sup> Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V., „Zur Beteiligung von Leistungserbringern am Gesamtplanverfahren“, Gutachten vom 16. August 2018 - G 2/17

konkrete Pflichten des Leistungserbringers, denen er sich wegen des Kontrahierungszwanges auch nicht entziehen kann.

Unabhängig von den vorstehenden Überlegungen ist unstreitig, dass ein/e Mitarbeiter\*in des Leistungserbringers als „Vertrauensperson“ an der Gesamtplankonferenz teilnehmen kann.

Angesichts der unterschiedlichen Rechtsansichten sollte versucht werden, ein Beteiligungsrecht in den Landesrahmenverträgen zu verankern.

## **V. Ordnungsrecht**

### **1. Landesheimgesetze und Verordnungen**

Nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz für das öffentlich-rechtliche Heimrecht vom Bund auf die Länder im September 2006 haben inzwischen alle Bundesländer von ihrer Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht und ordnungsrechtliche Regelungen für Wohneinrichtungen und Betreuungsdienste erlassen. „Selbstbestimmungsstärkungsgesetz“ in Schleswig-Holstein, „Einrichtungenqualitätsgesetz“ in Mecklenburg-Vorpommern, in Berlin „Wohnteilhabegesetz“ usw.. Dort, wo die Länder noch keine Durchführungsverordnungen erlassen haben, gelten die Verordnungen des alten Bundesheimgesetzes (HeimG) noch weiter: Heimmitwirkungsverordnung, Heimindestbauverordnung, Heimsicherungsverordnung, Heimpersonalverordnung. Die Anwendungsbereiche der Landesheimgesetze gehen meist weit über den des früheren Heimgesetzes hinaus, indem auch andere Wohnformen und ambulante Dienst einbezogen werden. Die Anwendbarkeit des Landesheimrechtes und des WBVG ist unabhängig voneinander zu beurteilen. Die Anwendbarkeit des WBVG bedeutet also nicht, dass auch das Landesheimrecht anwendbar ist und umgekehrt.

An den Anwendungsbereichen und an den Inhalten der Landesheimgesetze hat das BTHG daher nichts geändert.

### **2. Landesbauordnungen**

Dass Heime baurechtlich als Sonderbauten mit besonderen Brandschutzauflagen gelten, ist allgemein bekannt. Nicht ganz so bekannt ist, dass nach Änderung der „Musterbauordnung (MBO)“ die meisten Bundesländer ihre Landesbauordnungen entsprechend angepasst haben und nun auch Wohngemeinschaften unter bestimmten Voraussetzungen „Sonderbauten“ sein können. § 2 Abs. 4 MBO lautet:

*„(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen: ...*

*9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbsttätigkeitsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten*

*a) einzeln für mehr als 6 Personen oder*

- b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder  
c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind, ...“

Einige Landesbauordnungen verwenden statt der Zahlen 6 und 12 die Zahlen 8 und 16.

Der Begriff der „erheblich eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit“ ist gesetzlich nicht definiert. Selbstrettungsfähigkeit setzt voraus, dass eine Person nach Bekanntwerden der Gefahrensituation das Gebäude eigenständig verlassen kann und nicht durch Einsatzkräfte der Feuerwehr evakuiert werden muss. Im Anwendungsbereich der Bauordnung gelten Personen als erheblich eingeschränkt selbstrettungsfähig, die insbesondere Grund und Bedeutung einer Gefahrensituation nicht einsehen und nach dieser Einsicht handeln können (kognitive Einschränkung) oder aufgrund erheblicher körperlicher Beeinträchtigung der Unterstützung und Hilfe durch Dritte bedürfen, da sie motorisch nicht in der Lage sind, das Gebäude eigenständig zu verlassen (körperliche Einschränkung).

Dabei ist auch zu beachten, dass durch Veränderungen der Hilfebedarfe der Bewohner\*innen oder Bewohnerwechsel die Schwellenwerte unbemerkt überschritten werden können. Wenn im schlimmsten Fall Personen zu Schaden kommen, weil Brandschutzvorschriften nicht beachtet wurden, hat das auch strafrechtliche Konsequenzen für die verantwortlichen Personen.

Dienste, die entsprechende Wohngemeinschaften betreuen, müssen sich mit diesem Thema vertraut machen, sofern nicht bereits geschehen.

**Berlin, 17. Januar 2019**



Oranienburger Str. 13-14  
10178 Berlin

Ansprechpartner\*innen:  
Werner Hesse  
[sozialrecht@paritaet.org](mailto:sozialrecht@paritaet.org)  
Anuschka Novakovic  
[pflegesatz@paritaet.org](mailto:pflegesatz@paritaet.org)  
Claudia Scheytt  
[behindertenhilfe@paritaet.org](mailto:behindertenhilfe@paritaet.org)  
<https://www.der-paritaetische.de/schwerpunkte/bundesteilhabegesetz/>

**Hohage, May & Partner**  
RECHTSANWÄLTE · STEUERBERATER



Ansprechpartner:  
Stephan May  
[may@hohage-may.de](mailto:may@hohage-may.de)





## **ANHANG I:**

Mögliche Gliederung eines WBVG-Vertrags mit Formulierungsbeispielen und *Erläuterungen* an den Stellen, an denen sich zum 1. Januar 2020 Änderungsbedarfe ergeben.

### **Präambel**

#### **Teil A Allgemeine Regelungen**

##### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Überlassung von Wohnraum und die Erbringung von Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem Teil 2 des Neunten Sozialgesetzbuch (SGB IX).

##### **§ 2 Vertragsgrundlagen**

*Zu aktualisieren: Verweise auf neue gesetzliche Grundlagen, Rahmenverträge, Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen, usw.*

##### **§ 3 Vertragsbeginn, Dauer**

#### **Teil B Regelungen über den Wohnraum**

##### **§ 4 Überlassung von Wohnraum**

Der Bewohnerin/dem Bewohner werden in der Einrichtung (allein/zu zweit) ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen. Während der Vertragsdauer wird der Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.

##### **§ 5 Persönlicher Wohnraum**

*Prüfen, ob hier Anpassungen erforderlich sind. Z.B. im Hinblick auf die zusätzlichen Bestandteile Mobilisierung, Zugang zu Kommunikationseinrichtungen, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten etc.*

##### **§ 6 Räumlichkeiten zur gemeinsamen Benutzung**

*Wie vor.*

## **§ 7 Entgelt**

(1) Das für die Überlassung des Wohnraums monatlich zu entrichtende Entgelt setzt sich wie folgt zusammen:

a) Wohnkosten	350,00 €
b) Wohnnebenkosten	85,00 €
c) Haushaltsstrom	5,00 €
d) Zuschlag für die Möblierung	30,00 €
e) Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten	10,00 €
f) Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet	<u>20,00 €</u>
Summe monatliches Entgelt für Unterkunft und Heizung:	<u>500,00 €</u>

(2) Mit den vorstehenden Pauschalen sind auch alle Aufwendungen des Trägers für Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) abgegolten.

(3) Das Entgelt für Unterkunft und Heizung ist jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats auf ein Konto des Trägers zu überweisen.

## **§ 8 Betreten der Räume**

## **§ 9 Tierhaltung**

## **§ 10 Räumung**

### **Teil C**

#### **Regelungen zur Verpflegung und Hauswirtschaft**

*Die Leistungen können je nach Art der Einrichtung und Selbständigkeit der Bewohner\*innen sehr stark differieren und bedürfen daher in besonderem Maße einer Anpassung an das Konzept der Einrichtung. Von einer „Rundumversorgung“ mit „Vollpension“ und Übernahme der gesamten Hauswirtschaft zu einem monatlichen Festpreis bis hin zu einzeln abrufbaren Leistungen mit einem entsprechenden Preisverzeichnis ist hier alles möglich. Die von dem Leistungserbringer erbrachten Leistungen sollten möglichst vollständig und konkret beschrieben werden (Bereitstellung von Verbrauchsgütern, Übernahme der Leistungen, Assistenz bei eigenen Leistungen der Bewohner\*innen usf.). Desgleichen sollte klargestellt werden, welche Leistungen nicht oder nur gegen gesondertes Entgelt übernommen werden.*

## **§ 11 Verpflegung**

## **§ 12 Hauswirtschaft**

## **§ 13 Entgelte**

*Bei der Preisgestaltung ist zu beachten, dass nur die Warenwerte (Lebensmittel, Hygieneartikel, Wäsche, Geschirr, Reinigungsmittel etc.) in Rechnung gestellt werden können. Die Bewohnerin/der Bewohner darf nur mit den Kosten für solche Leistungen belastet werden, die auch ein Empfänger von Sozialhilfe in seinem eigenen Haushalt aus dem Regelsatz zu bestreiten hat. Alle Personalkosten, auch die der Hauswirtschaft, gehören zu den Assistenzleistungen im Rahmen der Fachleistungen. Hier sind ggf. auch die Bedingungen für die Inanspruchnahme von Einzelleistungen zu regeln, wie z.B. rechtzeitig An- bzw. Abmeldungen zur Teilnahme an der Gemeinschaftsverpflegung usw.*

## **Teil D Regelungen zu den Betreuungsleistungen**

### **§ 14 Fachleistungen der Eingliederungshilfe**

*Die Beschreibung ist neu zu fassen bzw. muss auf die neue Leistungsvereinbarung verweisen.*

### **§ 15 Pflegerische und medizinische Leistungen**

*Auch Regelungen dazu müssen der Leistungsvereinbarung entsprechen. Insofern ist wichtig, dass Ausschlüsse - insbesondere für krankenpflegerische Leistungen - bereits dort verankert sind.*

### **§ 16 Entgelt für die Fachleistungen**

*Das Entgelt für die Fachleistungen der Eingliederungshilfe richtet sich nach der mit dem zuständigen Träger der Eingliederungshilfe getroffenen Vergütungsvereinbarung nach § 125 Abs. 3 SGB IX. Vereinbarungen, die diesen Regelungen nicht entsprechen, sind gem. § 15 WBVG unwirksam. Leistungspauschalen gem. Vergütungsvereinbarung. Ggf. nach Hilfeempfängergruppen, Stundensätzen, oder „anderen geeigneten Verfahren zur Vergütung und Abrechnung“.*

### **§ 17 Anpassungspflicht bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs**

## **Teil E Gemeinsame Vorschriften**

### **§ 18 Entgelterhöhung**

### **§ 19 Vorübergehende Abwesenheit**

*Soweit die Bewohnerin/der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss sich der Träger den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen lassen (§ 7 Abs. 5 WBVG). Die Regelung ist zu konkretisieren und kann pauschaliert werden. Eine Regelung für die Fachleistungen ist ggf. aus der Vergütungsvereinbarung zu übernehmen. Für das Teilentgelt für Unterkunft und Heizung bedarf es bei pauschalierten Nebenkosten u.E. keiner Anrechnung*

wegen ersparter Aufwendungen. Eine geringfügige Pauschale wegen ersparter Verbrauchskosten kann vorgesehen werden. Bei Pauschalen für Verpflegung und Hauswirtschaft ist der ersparte Lebensmittelaufwand anzurechnen.

## **§ 20 Gesamtentgelt**

(1) Das Gesamtentgelt beträgt monatlich:

Teilentgelt Unterkunft und Heizung	x,xx €
Teilentgelt Hauswirtschaft und Verpflegung bei Inanspruchnahme kalendertäglicher Vollverpflegung und aller hauswirtschaftlichen Leistungen	x,xx €
Teilentgelt Fachleistungen	<u>x,xx €</u>
Gesamtentgelt	<u><u>x,xx €</u></u>

## **§ 21 Fälligkeit und Zahlung**

*Regelungen zu den einzelnen Entgeltbestandteilen. Hinweis auf Möglichkeiten der Direktzahlung.*

## **§ 22 Hinweis auf Mitwirkungspflichten der Bewohnerin/des Bewohners**

*Ergänzen um die Pflicht, Anträge auf Grundsicherung zu stellen.*

## **§ 23 Mitwirkungsrechte der Bewohner\*innen**

## **§ 24 Beschwerderecht, Bewohnerschlichtungsstelle**

## **§ 25 Kündigung durch die Bewohnerin/den Bewohner**

## **§ 26 Kündigung durch den Träger**

## **§ 27 Haftung**

## **§ 28 Datenschutz**

## **§ 29 Schlussbestimmungen**

### **Unterschriftsfeld**

### **Direktzahlung**

*Hier oder besser auf einem gesonderten Formular kann eine gesondert zu unterzeichnende Erklärung zur Direktzahlung vorgesehen werden:*

„Ich wünsche eine Direktzahlung der Grundsicherungsleistung für die Kosten der Unterkunft an: [Träger, Bankverbindung].“

*Diese Erklärung ist dem Antrag auf Grundsicherung beizufügen (sofern das Antragsformular des Grundsicherungsamtes nicht bereits eine entsprechende Erklärung vorsieht).*



## Anhang II

### Checkliste, Zeitplan

Da in den meisten Ländern die Landesrahmenverträge noch nicht unterzeichnet sind, wird sich der Abschluss neuer Einzelvereinbarungen bis weit in das Jahr 2019 hinziehen. Die Änderungen des WBVG-Vertrages müssen daher notwendigerweise parallel dazu angegangen werden.

Wenn am 1. Januar 2020 die Leistungen der Grundsicherung tatsächlich an die Leistungsberechtigten oder als Direktzahlung an die Leistungserbringer ausgezahlt werden sollen, ist eine hinreichende Bearbeitungszeit bei den Grundsicherungsämtern einzuplanen.

Die Leistungserbringer oder deren Verbände sollten auch frühzeitig mit den Grundsicherungsämtern Kontakt aufnehmen und die Abläufe und Verfahren klären, z.B. ob dem Antrag der vollständige WBVG-Vertrag beizufügen ist oder eine von dem Leistungserbringer ausgestellte Bestätigung über die Höhe der Kosten der Unterkunft reicht, ob man sich auf ein Listenverfahren/vereinfachte Antragsformulare einigen kann, wann die Anträge spätestens vorliegen müssen, damit eine Zahlung im Januar 2020 erfolgt usw.



<b>Was</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>bis wann</b>
Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen	Verhandlung der neuen Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen als Grundlage für die Änderungen der WBVG-Verträge	
WBVG-Verträge	Festlegung, ob auch konzeptionelle Änderungen bei der Leistungserbringung vorgenommen werden sollen. Personenzentrierung, Hauswirtschaft, Verpflegung.	
	Entwurf der Änderungen des WBVG-Vertrages, erforderlichenfalls parallel zur Verhandlung neuer Leistungsvereinbarungen	
	Information in leichter Sprache zum WBVG-Vertrag	
	Übermittlung der Vertragsinformation und des geänderten WBVG-Vertrags an den Heimbeirat. Informationsschreiben an rechtliche Betreuer, Info-Veranstaltungen, Einzelgespräche usw.	
	Zustimmung aller Leistungsberechtigten zur Vertragsänderung (vorbehaltlich der Kostenübernahme durch EGH und Grundsicherung) einholen.	
Grundsicherung	Information der Leistungsberechtigten und rechtlichen Betreuer über Notwendigkeit und Verfahren der Beantragung von Grundsicherungsleistungen. Unterstützung bei der Antragsstellung.	
	Nachverfolgung, ob von allen Leistungsberechtigten Anträge auf Grundsicherung gestellt wurden.	
	Bewilligungsbescheide einsammeln und prüfen, ob KdU in voller Höhe übernommen wurde, Direktzahlung veranlasst usw.	
Zahlungsabläufe	Vorbereitung Buchführung, Rechnungsstellung und Inkasso auf die neuen Anforderungen,	
	Feststellung, welche Vergütungsanteile beim Leistungsberechtigten selbst oder bei Dritten zu erheben sind. Ermittlung von Adressen, Einholung von SEPA-Lastschriftmandate usw.	