

# Heimvertrag

## I. Allgemeines

### A. Zum Heimvertragsgesetz

Der Wechsel in ein Heim stellt eine wesentliche Veränderung im Leben älterer oder pflegebedürftiger Menschen dar. Die Heimaufnahme soll jedoch nicht zu einer Verschlechterung der rechtlichen Position der betroffenen Personen führen.

Das privatrechtliche (= zivilrechtliche) Verhältnis zwischen Heimträgern und Heimbewohnern war bisher (bundes-)gesetzlich nicht gesondert geregelt. Das konnte zu Vertragsgestaltungen führen, die es an der wünschenswerten Transparenz fehlen lassen und die den Schutzbedürfnissen der Bewohner von Alten- und Pflegeheimen und vergleichbaren Einrichtungen nicht ausreichend Rechnung tragen.

Der Gesetzgeber wollte daher ein klares und transparentes Rechtsverhältnis zwischen Heimträger und Heimbewohner schaffen und dieses Vertragsverhältnis (**Heimvertrag**) ausdrücklich regeln. Erklärtes Ziel war es dabei, den rechtlichen Schutz der Bewohner vor benachteiligenden Vertragsgestaltungen zu verbessern und das bestehende Rechtsschutzdefizit zu beseitigen. Die hierfür erforderlichen Regelungen wurden in einem eigenen Gesetzeswerk – im Heimvertragsgesetz – zusammengefasst.

Die genannten Ziele wurden durch **verbraucherrechtliche** Bestimmungen erreicht, mit denen einige zivilrechtliche Aspekte der Beziehungen zwischen den Trägern von Heimen und ihren Bewohnern geregelt werden.

Heimbewohner und ihre Angehörigen sollten vor allem darüber Bescheid wissen, was sie in einem Heim erwartet, etwa über

- die Kosten des Heimaufenthalts,
- die Versorgungs-, Pflege- und Betreuungsleistungen im Heim,
- die Unterkunft,
- die Alltagsgestaltung und viele andere Belange.

Dies soll im Wesentlichen dadurch erreicht werden, dass das Heimvertragsgesetz den Heimträgern verschiedene **Verpflichtungen** auferlegt und den Heimbewohnern **Rechte** einräumt, etwa:

- Informationspflichten der Heimträger, z.B. Angaben über
  - die Unterkunft und die Verpflegung,
  - die Betreuung und die Pflege,
  - die sonstigen medizinischen und therapeutischen Leistungen,
  - die soziale Betreuung,
  - das Entgelt;
- zwingende Mindestinhalte für den zivilrechtlichen Heimvertrag,
- Minderung des Entgelts
  - bei Mängeln bei der Erbringung einer Leistung durch den Heimträger oder
  - wenn der Bewohner länger abwesend ist,
- Beschränkung der Zulässigkeit der Einhebung von Kautionen,
- Kündigungsbeschränkungen für den Heimträger.

Das neue Heimvertragsgesetz wurde in das Konsumentenschutzgesetz (**KSchG**) – mit der Paragraphenbezeichnung „§§ 27b bis 27i“ – eingefügt. Neben den übrigen Vorschriften des KSchG gilt für das Heimvertragsverhältnis auch das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (**ABGB**).

Das Heimvertragsgesetz trat mit **1. Juli 2004** in Kraft. Es ist nur auf Sachverhalte anzuwenden, die **nach** diesem Zeitpunkt verwirklicht wurden bzw. werden. Die Kündigungsschutzregeln und andere Schutzbestimmungen gelten allerdings auch für „alte“ Vertragsverhältnisse.

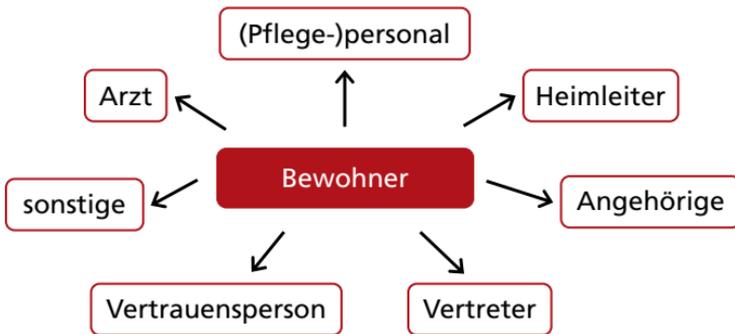
### **B. Vielfalt an Beziehungen im Heim**

Kommt ein älterer und/oder pflegebedürftiger Mensch in ein Altenheim oder in eine Einrichtung der Behindertenhilfe, muss er mit einer völlig neuen Situation zurechtkommen. Er steht einer Vielzahl an neuen sozialen Kontakten und Rechtsverhältnissen gegenüber; beispielhaft seien genannt: Das Pflegepersonal und der Heimleiter, sonstige Bedienstete des Heimträgers, Mitbewohner, Ärzte, Therapeuten,

Vertreter (insbesondere Bewohnervertretung) und Vertrauensperson des Bewohners, Freiwilligendienste, Besucher.

Der Schwerpunkt in der täglichen Praxis liegt zweifellos beim „**Beziehungsdreieck**“ Bewohner – Heimträger – Personal. Ein für den Bewohner möglichst angenehmer Heimaufenthalt setzt eine gut funktionierende **Zusammenarbeit** zwischen allen Beteiligten voraus. Die Bewohner sollen dabei stets im **Mittelpunkt der Beziehungen** im Heim stehen. Das bringt auch die Abbildung „Kooperationspartner beim Heimaufenthalt“ zum Ausdruck.

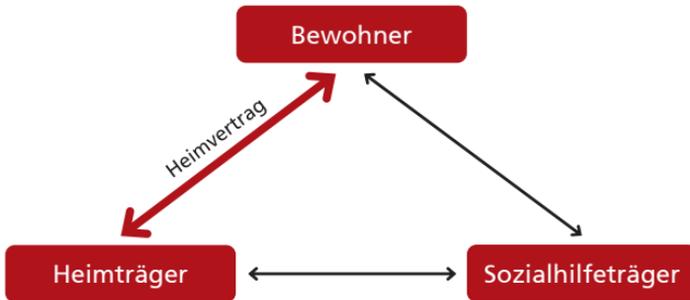
### Kooperationspartner beim Heimaufenthalt



In **rechtlicher** Hinsicht besteht beim Bewohner stets eine Beziehung zum

- Heimträger; wenn es sich beim Heimaufenthalt um eine Leistung sozialer Hilfe handelt, darüber hinaus auch zum
- Sozialhilfeträger und zur
- Sozial(hilfe)behörde.

Vereinfachend spricht man vom „**Dreiecksverhältnis**“ Heimbewohner – Heimträger – Sozialhilfeträger. Das Heimvertragsgesetz betrifft allerdings bloß das **zivilrechtliche** Verhältnis zwischen Heimbewohner und Heimträger. Siehe folgende Abbildung:



### ! Hinweis

- Das Heimvertragsgesetz beruht auf der Zivilrechtskompetenz des **Bundes** (Art. 10 Abs. 1 Z 6 Bundes-Verfassungsgesetz). Den **Ländern** obliegt die Regelung der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebs von Alten- und Pflegeheimen.

## C. Grundlegende Rechtsbegriffe

Zum besseren Verständnis der folgenden Ausführungen sollen in aller Kürze einige grundlegende rechtliche Begriffe erklärt werden. Ganz wichtige Begriffe in der Rechtsordnung sind die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit sowie die Rechtsfähigkeit.

**Rechtsfähigkeit** ist die Fähigkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein. Sie kommt in unserer Rechtsordnung **allen** Menschen (= physischen Personen) zu, und zwar völlig unabhängig vom Alter oder einer allfälligen geistigen oder körperlichen Beeinträchtigung. **Jeder Mensch** kann daher

- Vertragspartner, etwa beim Abschluss eines Heimvertrags,
- Partei eines gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahrens sowie
- Träger eines Grundrechts (z.B. Recht auf Leben, Freiheit) sein.

Rechtsfähig sind außerdem die sogenannten **juristischen Personen**, beispielsweise die Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden), Gemeindeverbände wie die Sozialhilfeverbände, Sozialversicherungsträger, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Vereine (z.B. Hilfswerk, Rotes Kreuz, Volkshilfe), weiters Pfarren, Caritas, Diakonie und

kirchliche Orden. Um im Rechtsverkehr tätig zu werden, bedürfen juristische Personen für sie handelnder natürlicher Personen (= **Organe**), z. B. Bürgermeister, Obmann, Geschäftsführer.

**Entscheidungsfähig** ist, wer die Bedeutung und die Folgen seines Handelns im jeweiligen Zusammenhang verstehen, seinen Willen danach bestimmen und sich entsprechend verhalten kann. Kurz: Eine Person versteht, was sie macht, was das für Folgen hat und handelt danach. Bei Volljährigen wird im Zweifel vermutet, dass sie entscheidungsfähig sind.

Unter **Handlungsfähigkeit** versteht man die Fähigkeit einer Person, sich im jeweiligen rechtlichen Zusammenhang durch eigenes Handeln zu berechtigen und zu verpflichten. Soweit nichts anderes bestimmt ist, setzt sie Entscheidungsfähigkeit voraus; im jeweiligen Zusammenhang können noch weitere Erfordernisse vorgesehen sein. Die Handlungsfähigkeit ist der Oberbegriff für andere rechtliche Fähigkeiten, insbesondere die Geschäftsfähigkeit, Ehefähigkeit, Testierfähigkeit und Verfahrensfähigkeit. **Geschäftsfähigkeit** ist die Fähigkeit einer Person, sich durch eigenes Handeln rechtsgeschäftlich zu berechtigen und zu verpflichten, etwa einen Heimvertrag abzuschließen oder zu kündigen. Die Geschäftsfähigkeit setzt voraus, dass die Person entscheidungsfähig ist und wird bei Volljährigen vermutet. Näher dazu siehe Kapitel III.; vgl. auch die folgende Übersicht „Rechtsfähigkeit – Entscheidungsfähigkeit“.

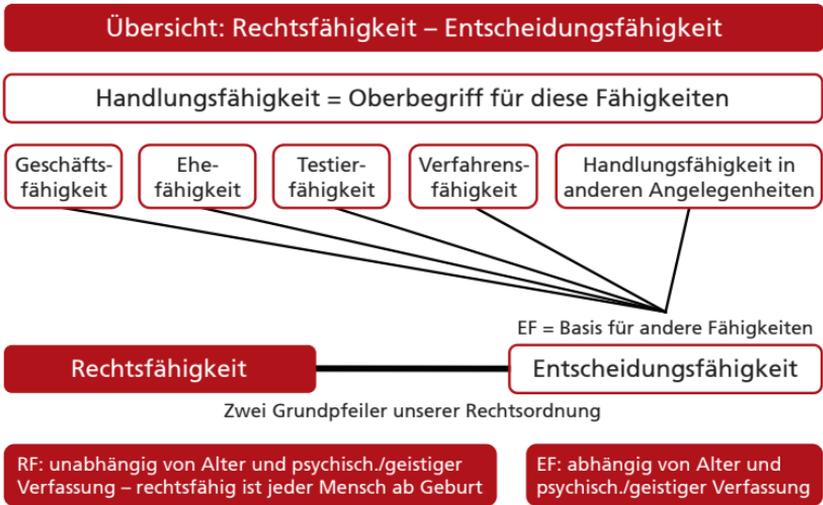
Beim Thema „Heimvertrag“ stehen die Geschäftsfähigkeit und die Entscheidungsfähigkeit eines Menschen im Vordergrund.

Im Zusammenhang mit medizinischen Behandlungen, z. B. Legen einer PEG-Sonde, und mit Freiheitsbeschränkungen ist die Entscheidungsfähigkeit maßgebend (siehe vorhin). Die selbstständige Teilnahme an einem Verfahren bei Gericht (z. B. Klagen wegen Nichteinhaltung des Heimvertrags) oder einer Verwaltungsbehörde (z. B. Antrag auf Sozialhilfe) setzt die **Verfahrensfähigkeit** (= Prozessfähigkeit) der betreffenden Person voraus.

Als **Deliktsfähigkeit** bezeichnet man die Fähigkeit, für eigene rechtswidrige Handlungen oder Unterlassungen verantwortlich zu sein.

Mangelt es einem Menschen an der Entscheidungsfähigkeit, muss für ihn eine andere Person tätig werden, und zwar entweder ein gesetz-

licher oder ein gewillkürter (= rechtsgeschäftlich bestellter) **Vertreter**. Der Begriff „gesetzlicher Vertreter“ wird im neuen Erwachsenen-schutzrecht genau definiert (siehe Kapitel III.).



## II. Verträge zwischen Heimträgern und Heimbewohnern

### Welche Verträge regelt das Heimvertragsgesetz?

Die §§ 27b bis 27i des KSchG regeln bestimmte Aspekte zivilrechtlicher Verträge zwischen den Trägern und den Bewohnern von Altenheimen, Pflegeheimen und anderen Einrichtungen, in denen wenigstens **drei** Menschen aufgenommen werden können.

Sie gelten für Verträge über die dauernde oder auch nur vorübergehende

- Unterkunft,
- Betreuung und
- Pflege

in solchen Einrichtungen (**Heimverträge**).

Die Bestimmungen des Heimvertragsgesetzes kommen nur dann zur Anwendung, wenn der Vertrag ein Rechtsgeschäft zwischen

- dem Heimträger als Unternehmer auf der einen Seite und

- dem Heimbewohner als Verbraucher (Konsument) auf der anderen Seite ist.

Für Alten- oder Pflegeheimträger (nach den entsprechenden landesrechtlichen Regelungen) wird der Heimvertrag regelmäßig ein unternehmerisches Geschäft im Sinn des § 1 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2 KSchG sein, sodass der Heimträger **Unternehmer** sein wird.

Für Träger anderer Einrichtungen, in denen wenigstens drei Menschen untergebracht, gepflegt und betreut werden können, kann man allein schon aufgrund des mit der Unterkunft, Betreuung und Pflege von drei Personen verbundenen Aufwandes davon ausgehen, dass ein unternehmerisches Geschäft vorliegt und diese daher Unternehmer sind.

Heimbewohner werden regelmäßig **Verbraucher** (Konsumenten) im Sinn des § 1 Abs. 1 Z 2 KSchG sein.

### **Wer sind die Vertragspartner beim Abschluss des Heimvertrags?**

Als Vertragspartner beim Abschluss des Heimvertrags kommen nur ein Heimträger (als Unternehmer) und ein (künftiger) Heimbewohner (als Verbraucher) in Betracht.

„**Heimträger**“ im Sinn des Heimvertragsgesetzes können sein:

- juristische Personen des öffentlichen Rechts, etwa
  - Gebietskörperschaften, also Bund, Länder und Gemeinden
  - Sozialversicherungsträger, z.B. Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA), Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK)
  - Kirchen und kirchliche Einrichtungen, z.B. Orden, Caritas, Diakonie
  - gesetzlich anerkannte Religionsgemeinschaften
- privatrechtliche juristische Personen, etwa
  - eine GmbH oder eine AG
  - ein Verein, z.B. Rotes Kreuz, Hilfswerk, Volkshilfe
- natürliche Personen

„**Heimbewohner**“ sind zwar primär ältere Menschen. Das Heimvertragsgesetz ist aber auch für andere Personen, die aufgrund einer Er-

krankung oder Beeinträchtigung eine stationäre Einrichtung bewohnen und dort gepflegt und betreut werden, anzuwenden.

### Was regelt das Heimvertragsgesetz im Einzelnen?

Das Heimvertragsgesetz regelt nur bestimmte **zivilrechtliche** Fragen. Die §§ 27b ff KSchG gelten bloß insoweit, als die Beziehung zwischen dem Träger und dem Bewohner zivilrechtlicher Natur ist. Sie regeln auch nicht die gesamten zivilrechtlichen Beziehungen. Es werden nur „bestimmte Aspekte zivilrechtlicher Verträge“ geregelt. Ansonsten gelten für die zivilrechtlichen Beziehungen die allgemeinen Vorschriften des KSchG, aber auch die Bestimmungen des ABGB.

Beruhem – 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 §§ 27b ff KSchG, sondern die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen maßgebend.

Verträge über **Unterkunft, Betreuung und Pflege**: Das Heimvertragsgesetz gilt nur für Verträge, in denen die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege von Menschen in Heimen und anderen Einrichtungen Hauptzweck des Vertrags ist. Es muss sich also um einen „**gemischten Vertrag**“ handeln, der zumindest diese **drei Leistungselemente** enthält. Fehlt auch nur eines dieser Elemente, so ist das Heimvertragsgesetz nicht anzuwenden.

**Ständiger oder vorübergehender Aufenthalt?** Für die Geltung des Heimvertragsgesetzes spielt es keine Rolle, ob sich die Betroffenen ständig (z. B. Langzeitpflege) oder nur vorübergehend (z. B. Kurzzeitpflege) in der Einrichtung aufhalten.

Zurverfügungstellung von **Wohnraum**: Der Ausdruck „Unterkunft“ und der Begriff „Heimbewohner“ im Heimvertragsgesetz bedeuten, dass der Heimträger dem Bewohner einen Wohnraum oder mehrere Räume zur Verfügung stellt. Näher dazu Kapitel D.

**Drei Personen** als Untergrenze für die Geltung des KSchG: Nach der Absicht des Gesetzgebers sollen die §§ 27b ff KSchG auf mög-

lichst viele stationäre Einrichtungen – unabhängig von ihrer Größe – Anwendung finden. Deshalb hat er für die Geltung des Heimvertragsgesetzes eine Untergrenze von drei Personen vorgesehen. Für die Anwendung des KSchG genügt es, wenn in einer Einrichtung zumindest drei Personen aufgenommen, betreut und gepflegt werden können.

Das Heimvertragsgesetz 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 etwa auch die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege durch „Pflegefamilien“ mit mindestens **drei** Pflegeplätzen.

### Welche Verträge regelt das Heimvertragsgesetz nicht?

Das Heimvertragsgesetz ist z. B. **nicht** anzuwenden auf

- Verträge über die Übernahme der Pflege und Erziehung von Minderjährigen in Heimen oder anderen Einrichtungen,
- Verträge über die Aufnahme, Pflege und Betreuung von Pflegelingen in Krankenanstalten und stationären Einrichtungen für medizinische Rehabilitationsmaßnahmen,
- die Betreuung und Pflege in **tagsüber** betriebenen Einrichtungen der Alten-, Sozial- und Behindertenhilfe – soweit sie überhaupt auf einem zivilrechtlichen Vertrag beruhen – in der Regel nicht, weil damit im Allgemeinen nicht die Überlassung von Wohnräumen verbunden ist,
- die Pflege und Betreuung von Menschen durch Familienangehörige,
- Ausdingeverträge, wie sie im bäuerlichen Bereich nach wie vor üblich sind,
- Verträge mit den Trägern ambulanter oder **mobiler Dienste** (z. B. Hauskrankenpflege) und mit den Trägern medizinisch-technischer Dienste,
- zivilrechtliche Verträge über Arbeitsleistungen (etwa in einer Behindertenwerkstatt), wenn der Vertragspartner des Trägers der Einrichtung als Arbeitnehmer oder arbeitnehmerähnliche Person anzusehen ist (vgl. § 1 Abs. 4 KSchG).

### Sind Heimverträge zu vergebühren?

Heimverträge unterliegen **nicht** der Gebührenpflicht nach § 33 Tarifpost 5 des Gebührengesetzes. Denn bei Heimverträgen handelt es sich nicht etwa um Bestandverträge (das sind Miet- oder Pachtverträge) im Sinn dieser Gebührenbestimmung, sondern um **gemischte Verträge**, die sich aus mehreren Leistungselementen zusammensetzen.

Beim Heimvertrag steht im Allgemeinen nicht die mietvertragliche Komponente (= Unterkunft), sondern die Betreuungs- und Pflegekomponente im Vordergrund.

Anders verhält es sich freilich bei Verträgen, die im Kern mietrechtlicher Natur sind, etwa bei „Seniorenwohngemeinschaften“ oder bei der Wohnform des „betreuten Wohnens“ oder „betreubaren Wohnens“.

#### Beispiele

- Mehrere Senioren mieten gemeinsam eine dafür geeignete Wohnung und versorgen sich grundsätzlich selbst.
- 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 **Mietverträge** im Sinn des Zivil- und des Gebührenrechts vor, deren schriftlicher Abschluss die Gebührenpflicht auslösen kann.

 **Relevante gesetzliche Bestimmung:** § 27b KSchG

## III. Informationspflicht des Heimträgers

### Welche Pflichten hat der Heimträger?

Der Heimträger hat Interessenten, die er in seine Einrichtung aufnehmen kann, auf deren Verlangen schriftlich über alle für den Vertragsabschluss sowie die Unterkunft, die Betreuung und die Pflege im Heim wesentlichen Belange zu **informieren**.

Ein Heimträger ist verpflichtet, die Interessenten an einem Heimplatz ausreichend über sein Leistungsspektrum zu informieren. Manche Regelungen in Landesgesetzen enthalten ebenso eine Informationspflicht.