



Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 11017 Berlin

Oberste Landessozialbehörden

nachrichtlich

Kommunale Spitzenverbände, BAGüS

-nur per E-Mail -

V b 4

bearbeitet von:
Kerstin KlugeWilhelmstraße 49, 10117 Berlin
Postanschrift: 11017 Berlin

auftragsverwaltung-sgbxii@bmas.bund.de

DE-MAIL: poststelle@bmas.de-mail.de

www.bmas.de

Berlin, 14. Oktober 2021

AZ: Vb4 - 50240-4/1

**Informationsschreiben zur Anwendung des Wohn- und Betreuungsvertrags-
gesetzes (WBVG) bei der Erhöhung der Wohnkosten durch den Leistungser-
bringer in besonderen Wohnformen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge des Bund-Länder-Austausches im Vorfeld der Einführung des § 45a SGB XII wurde das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) von Seiten der Länder darauf aufmerksam gemacht, dass es Leistungserbringer der besonderen Wohnformen gibt, die unmittelbar nach Ermittlung einer höheren durchschnittlichen Warmmiete eine Erhöhung der im WBVG-Vertrag vereinbarten Wohnkosten vorgenommen haben. Konkret wurde angefragt, wie die Träger der Sozialhilfe mit Mieterhöhungsverlangen umgehen sollen, die nach ihrer Bewertung gegen das WBVG-Recht verstoßen.

Aus Sicht des BMAS bewegt sich die Prüfung durch die Träger der Sozialhilfe in einem Spannungsfeld: Einerseits kann von diesen keine umfassende Prüfung der Verträge und der Erhöhungen nach dem WBVG-Recht verlangt werden. Insbesondere ist es nicht Aufgabe der Träger der Sozialhilfe, die Kalkulationsgrundlagen des Leistungserbringers für die geltend gemachten Unterkunftskosten in der besonderen Wohnform zu prüfen. Andererseits können neue höhere Unterkunftskosten, denen Entgelterhöhungen zu Grunde liegen, die bereits grundsätzlichen Anforderungen nicht genügen und deshalb zivilrechtlich unwirksam sind, nicht als Unterkunftsbedarf in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GAE) anerkannt werden.

Für die **Träger der Sozialhilfe** werden folgende **Informationen** über die **grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Entgelterhöhung zur Verfügung gestellt**, denen in Teilen Auskünfte des für das WBVG zuständigen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zugrunde liegen.

Bitte beachten Sie dabei, dass im WBVG-Recht vom Unternehmer einerseits und dem Verbraucher andererseits gesprochen wird. Übertragen auf die besondere Wohnform ist der Leistungserbringer der besonderen Wohnform der Unternehmer und der Bewohner/ die Bewohnerin der Verbraucher im Sinne des WBVG.

1 Materielle Voraussetzungen gemäß § 9 Absatz 1 WBVG

§ 9 Absatz 1 WBVG definiert die materiellen Voraussetzungen einer Entgelterhöhung. Danach kann der Unternehmer vom Verbraucher eine Erhöhung des Entgelts verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat (Ziffer 1.1) und das erhöhte Entgelt sowie die Entgelterhöhung selbst angemessen sind (Ziffer 1.2 bzgl. der Besonderheit bei Leistungen der Eingliederungshilfe).

1.1 Veränderung der Berechnungsgrundlage (§ 9 Absatz 1 Satz 1 WBVG)

Eine Entgelterhöhung ist nur zulässig, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat.

Der Gesetzgeber hat keine weitere Regelung getroffen, was Bestandteil der Berechnungsgrundlage sein kann und wann sich Positionen der Berechnungsgrundlage verändern. **Dass die Kosten für den Wohnraum grundsätzlich in die Berechnungsgrundlage mitaufzunehmen sind, dürfte dabei unstreitig sein.**

Der Gesetzgeber regelt allerdings nicht, wie die einzelnen Entgeltbestandteile zu kalkulieren sind, d. h. auf Ist-Kostenbasis, auf Basis prospektiver Kosten, also in Zukunft entstehender Kosten, oder als Marktpreis, der durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird (so auch Bachem/Hacke, § 9 WBVG, Rz. 17). Für den Begriff der Berechnungsgrundlage gibt es auch keine Entsprechung im Mietrecht. Das Schrifttum interpretiert den Begriff teilweise unterschiedlich, vertritt aber größtenteils die Ansicht, dass **in die Berechnungsgrundlage jedenfalls sämtliche Kosten eines Unternehmers einzubeziehen sind, die zur Bestimmung der einzelnen Entgelte zu berücksichtigen sind** (so auch BT-Drs. 11/5120, S. 14 zur alten Regelung des § 4c HeimG). Dazu gehören in erster Linie Personal- und Sachkosten sowie auch der Gewinn des Unternehmers (Bachem/Hacke, WBVG, § 9 Rz. 17 m. w. N.).

1.2 Angemessenheitsprüfung gemäß dem WBVG-Recht bei Leistungen der Eingliederungshilfe (EGH) nach § 113 Absatz 5 SGB IX

§ 9 Absatz 1 Satz 2 WBVG normiert eine sogenannte doppelte Angemessenheitsprüfung für die Entgelterhöhung. Diese gilt nach **§ 9 Absatz 1 Satz 3 WBVG** jedoch nicht für die in § 7 Absatz 2 Satz 2 bis 4 WBVG genannten Fälle (Leistungen nach dem SGB XI, Leistungen in Einrichtungen des SGB XII, Leistungen nach Teil 2 des SGB IX). Daraus folgt, dass die **zwischen den Trägern der Eingliederungshilfe und den Leistungserbringern der besonderen Wohnform vereinbarten oder festgesetzten Entgelte stets als angemessen gelten.**

2 Formelle Voraussetzungen gemäß § 9 Absatz 2 WBVG

Liegen die materiellen Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 WBVG vor, kann der Unternehmer grundsätzlich eine Zustimmung zur Erhöhung des Entgelts vom Verbraucher verlangen. Zusätzlich muss er die in § 9 Absatz 2 WBVG geregelte Form und das Verfahren einhalten. Hält er diese nicht ein, ist die Entgelterhöhung trotz Vorliegens der Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 WBVG unwirksam (vgl. BT-Drs. 16/12409, S. 23).

2.1 Voraussetzungen nach § 9 Absatz 2 Satz 1 – 5 WBVG

Nach § 9 Absatz 2 Satz 1 WBVG hat der **Unternehmer dem Verbraucher gegenüber die beabsichtigte Erhöhung des Entgelts schriftlich mitzuteilen und zu begründen.** Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem der Unternehmer die Erhöhung des Entgelts verlangt, § 9 Absatz 2 Satz 2 WBVG.

§ 9 Absatz 2 Satz 3 WBVG regelt hierbei nähere Anforderungen an die Begründung. **In der Begründung muss der Unternehmer unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benennen, für die sich durch die veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben. Zur Übersichtlichkeit der Gestaltung des Erhöhungsverlangens sind die bisherigen Entgeltbestandteile den vorgesehenen neuen Entgeltbestandteilen gegenüberzustellen.** Der Verbraucher soll damit auf einen Blick erkennen können, welche Positionen für ihn teurer werden und was sie kosten (BT-Drs. 16/12409, S. 24).

Aus dem Wortlaut des § 9 Absatz 2 Satz 3 WBVG folgt, dass der Unternehmer der Begründung keine Unterlagen zur Untermauerung des Entgelterhöhungsverlangens beifügen muss (vgl. auch Bachem/Hacke, WBVG, § 9 Rz. 65). Der Verbraucher muss aber rechtzeitig Gelegenheit erhalten, die Angaben des Unternehmers durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen, vgl. § 9 Absatz 2 Satz 5 WBVG.

Nach § 9 Absatz 2 Satz 4 WBGV schuldet der Verbraucher das erhöhte Entgelt frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens.

2.2 Erfordernis der Zustimmung durch den Verbraucher

Die langjährige Streitfrage, ob eine Entgelterhöhung nach § 9 WBGV der Zustimmung des Verbrauchers bedarf, hat der **BGH** auf Grundlage einer Auslegung der Norm als auch der Systematik des Gesetzes, seiner Entstehungsgeschichte sowie nach dem Sinn und Zweck mit **Urteil vom 12. Mai 2016** (III ZR 279/15) wie folgt entschieden:

- a) **Eine Entgelterhöhung des Unternehmers bei Änderung der Berechnungsgrundlage bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verbrauchers. Dies gilt auch gegenüber Verbrauchern, die Leistungen nach dem SGB XI oder SGB XII¹ in Anspruch nehmen.**
- b) Eine davon abweichende Vereinbarung, die ein einseitiges Entgelterhöhungsrecht des Heimträgers vorsieht, ist gemäß § 16 WBGV unwirksam.
- c) **Die formularmäßige Vereinbarung eines einseitigen Entgelterhöhungsrechts des Unternehmers in Wohn- und Betreuungsverträgen benachteiligt den Verbraucher unangemessen i. S. d. § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 BGB**, da sie wesentlichen vertragsrechtlichen Grundsätzen widerspricht und dem Gesetzeszweck, den Heimbewohner als gleichberechtigten Verhandlungs- und Vertragspartner zu stärken, zuwiderläuft.

Wird die erforderliche Zustimmung des Verbrauchers trotz Vorliegens aller Erhöhungsvoraussetzungen des § 9 WBGV nicht erteilt, bedeutet dies, dass der Unternehmer auf die Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung klagen muss. Der BGH hat zudem klargestellt, dass die **Zustimmung des Verbrauchers auch konkludent**, zum Beispiel **durch Zahlung des erhöhten Entgelts möglich ist** und dass das **Zustimmungserfordernis auch im Fall** des § 9 Absatz 1 Satz 4 WBGV gilt (**Entgelterhöhungen aufgrund von Investitionsaufwendungen**).

Eine konkludente Zustimmung liegt nicht bereits dann vor, wenn der Verbraucher dem Unternehmer eine Einzugsermächtigung erteilt hat und dieser das neue erhöhte Entgelt abbucht (vgl. Bachem/Hacke § 9 WBGV Rz. 97).

¹ Das Urteil ist aus 2016, daher ist in diesem unter a) der Teil 2 des SGB IX nicht aufgeführt. Die darin für die Leistungen nach dem SGB XII festgestellte Erforderlichkeit der Zustimmung des Verbrauchers ist auch auf die neue Rechtslage bei Personen, die Leistungen nach Teil 2 des SGB IX in Anspruch nehmen, anzuwenden.

3 Fallgestaltungen

3.1 Gleichbleibende Gesamtkosten bei Aufwendungen für den Wohnraum über 125 % und steigende Angemessenheitsgrenze

In den **Fallkonstellationen**, in denen die tatsächlichen **Aufwendungen für den Wohnraum über der 125 %-Grenze** liegen, werden trotz der grundsätzlich unterschiedlichen Zahlungsflüsse häufig die Gesamtkosten für den Wohnraum im WBVG-Vertrag niedergelegt. **Steigt nun - bei gleichbleibenden Gesamtkosten - die Angemessenheitsgrenze (= örtliche durchschnittliche Warmmiete) in der GAE, verändern sich die Anteile der Leistungen der GAE und der EGH.** Im Einzelfall können bei einer steigenden örtlichen durchschnittlichen Warmmiete die Leistungen der EGH auch hinfällig werden, wenn die Gesamtkosten über die Leistungen der GAE vollständig abgedeckt werden. In einem solch gelagerten Fall sind dann vor allem bereits wirksame Bescheide nach Maßgabe des SGB X anzupassen.

Ist der WBVG-Vertrag mit einer Person abgeschlossen, die zwar EGH-Leistungen aber keine GAE-Leistungen bezieht (sog. **Selbstzahler**), kann eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenze eine Verminderung der EGH-Leistung zur Folge haben. Ggfls. kann auch erstmalig ein GAE-Anspruch entstehen.

Entscheidend für die Anwendung des § 9 WBVG ist, ob der Unternehmer im konkreten Fall eine Erhöhung im Wege einer Vertragsänderung i. S. v. § 9 Absatz 1 Satz 1 WBVG vom Verbraucher „verlangt“. Solange sich nur die Anteile der jeweiligen Leistung (GAE bzw. EGH) verändern während die Gesamtkosten, die der Unternehmer vom Verbraucher fordert, gleichbleiben, liegt jedenfalls keine Entgelterhöhung im Sinne des § 9 WBVG vor.

3.2 Anpassung der Gesamtkosten - steigende Angemessenheitsgrenze als Änderung der Bemessungsgrundlage

In manchen Fällen wird die Entgelterhöhung durch den Leistungserbringer der besonderen Wohnform damit begründet, dass bereits in der Neuermittlung der durchschnittlichen Warmmiete eine Änderung der Bemessungsgrundlage vorliegen würde. Teilweise wird vertraglich eine automatische jährliche Anpassung der Wohnkosten auf die 125%-Grenze oder an die Steigerungsrate der durchschnittlichen Warmmiete festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung der örtlichen durchschnittlichen Warmmiete sind Einpersonenhaushalte in Wohnungen. Dadurch wird gerade nicht belegt, dass konkret in der jeweiligen besonderen Wohnform oder im Durchschnitt bei allen besonderen Wohnformen die Aufwendungen für Wohnraum gestiegen sind. Allerdings ist es aus dem WBVG-Recht

(vgl. Ziffer 1.1) nicht ausgeschlossen, dass auch Vergleichsmieten als ein Maßstab für die Wohnkosten der Unternehmer in die Berechnungsgrundlage miteinfließen, mit der Folge, dass dann eine **Veränderung der durchschnittlichen Warmmiete eine Änderung der Bemessungsgrundlage darstellen kann**. Selbst wenn man davon ausginge, dass allein die Neuermittlung der örtlichen durchschnittlichen Warmmiete eine Änderung der Bemessungsgrundlage darstellt, muss die **Entgelterhöhung aber formell korrekt erfolgen**.

Eine vertraglich vereinbarte, automatische jährliche Anpassung der Wohnkosten durch den Leistungserbringer der besonderen Wohnform an die 125 %-Grenze oder an die Steigerungsrate der durchschnittlichen Warmmiete ohne Zustimmung des Bewohners zur jeweiligen Anpassung genügt daher aus Sicht des BMAS **den formellen Anforderungen an eine Entgelterhöhung nicht**.

4 Information der Träger der Sozialhilfe

Wir gehen davon aus, dass sich bei den Trägern der Sozialhilfe ggfls. entsprechende Fragestellungen zum WBVG-Recht im Zusammenhang mit den Unterkunftsaufwendungen in besonderen Wohnformen gestellt haben und bitten daher die vorgenannten **Kernaussagen** (fett markiert) in geeigneter Weise **Ihren Trägern der Sozialhilfe zur Verfügung zu stellen**. Auch wären wir Ihnen für eine Weiterleitung an die bei Ihnen für die Leistungen der Eingliederungshilfe zuständigen Kolleginnen und Kollegen sehr dankbar.

Sofern bei Ihnen Fragen in anderen Fallkonstellationen zur Höhe der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in besonderen Wohnformen aufgekommen sein sollten, bieten wir an, mit Ihnen gemeinsam in einer Telefonkonferenz über zusätzliche Hilfestellungen für die Träger der Sozialhilfe nachzudenken. Falls erforderlich sollte die Telefonkonferenz dann jedoch vor der BAK stattfinden.

Soweit aus Ihrer Sicht eine Telefonkonferenz notwendig erscheint, bitten wir um entsprechende **Rückmeldung bis zum 26.10.2021** unter kurzer Darstellung der in der Telefonkonferenz zu besprechenden Fallkonstellationen sowie um Lösungsvorschläge.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kerstin Kluge