

## **Bundesgesetz, mit dem im Konsumentenschutzgesetz Bestimmungen über den Heimvertrag eingeführt werden (Heimvertragsgesetz – HVerG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Konsumentenschutzgesetz, BGBl. Nr. 140/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 91/2003, wird wie folgt geändert:

*1. Nach dem § 27a werden folgende §§ 27b bis 27i samt Überschriften eingefügt:*

### **„Verträge zwischen Heimträgern und -bewohnern**

**§ 27b.** (1) Die §§ 27b bis 27i 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). Auf Verträge über die Übernahme der Pflege und Erziehung von Minderjährigen in Heimen oder anderen Einrichtungen sowie auf Verträge über die Aufnahme, Pflege und Betreuung von Pflegelingen in Krankenanstalten und stationären Einrichtungen für medizinische Rehabilitationsmaßnahmen sind diese Bestimmungen nicht anzuwenden.

(2) Heimverträge im Sinn des Abs. 1 unterliegen nicht der Gebührenpflicht nach § 33 Tarifpost 5 des Gebührengesetzes, BGBl. Nr. 267/1957, in der jeweils geltenden Fassung.

### **Informationspflicht**

**§ 27c.** 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. Er hat in jeder Werbung für seine Einrichtung anzugeben, wo diese Informationen angefordert werden können.

### **Inhalt und Form des Heimvertrags**

**§ 27d.** (1) Der Heimvertrag hat zumindest Angaben zu enthalten über

1. den Namen (die Firma) und die Anschrift der Vertragsteile;
2. die Dauer des Vertragsverhältnisses;
3. die Räumlichkeiten (Wohnräume, in denen der Bewohner untergebracht wird, sowie Gemeinschaftsräume und -einrichtungen), deren Ausstattung, die Wäscheversorgung und die Reinigung der Wohnräume;
4. die allgemeine Verpflegung der Heimbewohner;
5. die Leistungen im Rahmen der Grundbetreuung, wie etwa die Pflege bei kurzen Erkrankungen, die Einrichtung eines Bereitschaftsdienstes und die Unterstützung des Bewohners in persönlichen Angelegenheiten;
6. die Fälligkeit und die Höhe des Entgelts sowie eine Aufschlüsselung des Entgelts für Unterkunft, Verpflegung und Grundbetreuung, für besondere Pflegeleistungen und für zusätzliche Leistungen sowie
7. die Vorgangsweise des Heimträgers bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.

(2) Sofern und soweit der Heimträger solche Leistungen erbringt, vermittelt oder verlangt, hat der Heimvertrag zudem Angaben zu enthalten über

1. die besonderen Verpflegungsleistungen, wie etwa Diätkostangebote;
2. die Art und das Ausmaß der besonderen Pflegeleistungen;
3. die medizinischen und therapeutischen Leistungen, wie etwa die Anwesenheit und Erreichbarkeit von Ärzten, anderen Therapeuten und Sozialarbeitern, sowie die Ausstattung für die Erbringung solcher Leistungen;
4. die sonstigen Dienstleistungen, die von dritten Personen erbracht werden;
5. die soziale und kulturelle Betreuung der Heimbewohner, wie etwa Bildungs-, Beschäftigungs- und Kulturveranstaltungen, und
6. die vom Heimbewohner zu erlegende Kautionsleistung.

Wenn und soweit der Heimträger solche Leistungen nicht erbringt, vermittelt oder verlangt, hat er darauf im Heimvertrag hinzuweisen.

(3) Der Heimvertrag hat ferner insbesondere Feststellungen hinsichtlich folgender Persönlichkeitsrechte des Heimbewohners zu enthalten:

1. Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit, auf anständige Begegnung, auf Selbstbestimmung sowie auf Achtung der Privat- und Intimsphäre,
2. Recht auf Wahrung des Brief-, Post- und Fernmeldegeheimnisses,
3. Recht auf politische und religiöse Selbstbestimmung, auf freie Meinungsäußerung, auf Versammlung und auf die Bildung von Vereinigungen, insbesondere zur Durchsetzung der Interessen der Heimbewohner,
4. Recht auf Verkehr mit der Außenwelt, auf Besuch durch Angehörige und Bekannte und auf Benützung von Fernsprechern,
5. Recht auf Gleichbehandlung ungeachtet des Geschlechts, der Abstammung und Herkunft, der Rasse, der Sprache, der politischen Überzeugung und des religiösen Bekenntnisses,
6. Recht auf zeitgemäße medizinische Versorgung, auf freie Arzt- und Therapiewahl und auf eine adäquate Schmerzbehandlung sowie
7. Recht auf persönliche Kleidung und auf eigene Einrichtungsgegenstände.

(4) Die einzelnen Inhalte des Vertrags sind einfach und verständlich, aber doch umfassend und genau zu umschreiben.

(5) Der Heimvertrag ist bis zur Aufnahme des Heimbewohners, bei auf unbestimmte Zeit laufenden Vertragsverhältnissen aber spätestens innerhalb von drei Monaten ab der Aufnahme, schriftlich zu errichten. Der Heimträger hat dem Heimbewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson (§ 27e Abs. 1) eine Abschrift der Vertragsurkunde auszufolgen. Auf den Mangel der Form kann sich nur der Heimbewohner berufen.

#### **Vertrauensperson**

**§ 27e.** (1) Der Heimbewohner hat das Recht, dem Träger jederzeit eine Vertrauensperson namhaft zu machen. Sofern der Bewohner nichts anderes bestimmt, hat sich der Heimträger in wichtigen zivilrechtlichen Angelegenheiten auch an die Vertrauensperson zu wenden.

(2) Wenn ein Heimbewohner seine Pflichten aus dem Vertrag gröblich verletzt oder den Betrieb des Heimes schwerwiegend gestört hat, hat ihn der Träger zu ermahnen und auf die möglichen Folgen der Fortsetzung seines Verhaltens hinzuweisen. Der Vertreter des Heimbewohners und dessen Vertrauensperson sind zu diesem Termin unter Bekanntgabe des Grundes mit eingeschriebenem Brief zu laden. Der Träger hat dem Heimbewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson unverzüglich eine Abschrift dieser Ermahnung auszufolgen oder mit eingeschriebenem Brief zu übersenden.

#### **Entgeltminderung**

**§ 27f.** Bei Mängeln der Leistungen des Heimträgers mindert sich das Entgelt entsprechend der Dauer und Schwere des Mangels. Gleiches gilt für Leistungen, die sich der Heimträger während einer Abwesenheit des Heimbewohners von mehr als drei Tagen erspart.

#### **Kautionen und unzulässige Vereinbarungen**

**§ 27g.** (1) Sofern der Heimträger vom Heimbewohner eine Kautionsleistung verlangt, darf deren Höhe das Entgelt für einen Monat, bei einem Heimbewohner, bei dem das Entgelt ganz oder teilweise vom Träger der Sozialhilfe geleistet wird, aber den Betrag von 300 Euro nicht übersteigen. Der Heimträger hat dem Heimbewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson unverzüglich schriftlich den Erhalt der Kautionsleistung zu bestätigen.

(2) Der Heimträger darf eine vom Bewohner erlegte Kautions nur zur Abdeckung von Entgelt-, Schadenersatz- oder Bereicherungsansprüchen gegen den Bewohner verwenden. Er hat die Kautions auf ein von ihm gesondert anzulegendes Treuhandkonto einzuzahlen. Die Kautions geht nicht in das Eigentum des Heimträgers über.

(3) Wenn der Heimträger die Kautions in Anspruch nehmen will, muss er den Heimbewohner, dessen Vertreter und die Vertrauensperson davon schriftlich unter Angabe der Gründe verständigen.

(4) Soweit der Heimträger die Kautions nicht in Anspruch nimmt, muss er sie nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, zuzüglich der für Sichteinlagen geltenden Bankzinsen, jedoch abzüglich der von ihm geleisteten Abgaben und Kontoführungskosten, dem Heimbewohner oder dessen Rechtsnachfolger erstatten.

(5) Vertragsbestimmungen, nach denen der Heimbewohner dem Heimträger oder einem anderen etwas ohne gleichwertige Gegenleistung zu leisten hat oder nach denen Sachen des Heimbewohners nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses in unangemessen kurzer Frist verfallen, sind nicht verbindlich.

#### **Kündigung durch Heimbewohner, Todesfall**

**§ 27h.** (1) Der Heimbewohner kann das Vertragsverhältnis – vorbehaltlich der sofortigen Kündigung aus einem wichtigen Grund - jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum jeweiligen Monatsende kündigen. Der Heimträger hat dem Bewohner, dessen Vertreter und der Vertrauensperson unverzüglich schriftlich den Erhalt der Kündigung zu bestätigen.

(2) Der Heimvertrag wird durch den Tod des Heimbewohners aufgehoben. Der Heimträger hat dem Rechtsnachfolger des Heimbewohners ein bereits im Voraus gezahltes Entgelt anteilig zu erstatten.

#### **Kündigung durch Heimträger**

**§ 27i.** (1) Der Heimträger kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigen Gründen schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, im Fall der Z 1 aber einer Frist von drei Monaten, zum jeweiligen Monatsende kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. der Betrieb des Heimes eingestellt oder wesentlich eingeschränkt wird;
2. der Gesundheitszustand des Heimbewohners sich so verändert hat, dass die sachgerechte und medizinisch gebotene Betreuung und Pflege im Heim nicht mehr durchgeführt werden können;
3. der Heimbewohner den Heimbetrieb trotz einer Ermahnung des Trägers (§ 27e Abs. 2) und trotz der von diesem dagegen ergriffenen zumutbaren Maßnahmen zur Abhilfe fortgesetzt derart schwer stört, dass dem Träger oder den anderen Bewohnern sein weiterer Aufenthalt im Heim nicht mehr zugemutet werden kann, oder
4. der Heimbewohner trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Ermahnung (§ 27e Abs. 2) mit der Zahlung des Entgelts mindestens zwei Monate in Verzug ist.

(2) Ist in einem auf eine Kündigung nach Abs. 1 Z 4 gestützten gerichtlichen Räumungsstreit die Höhe des geschuldeten Betrags strittig, so hat das Gericht darüber vor Schluss der mündlichen Verhandlung mit Beschluss zu entscheiden. Eine auf Abs. 1 Z 4 gestützte Kündigung ist unwirksam, wenn der Rückstand binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Beschlusses entrichtet wird. Der Heimbewohner hat jedoch dem Träger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte und sofern er den Verzug verschuldet hat.

(3) Der Heimträger hat im Fall der Kündigung des Vertragsverhältnisses zugleich mit der Kündigung den örtlich zuständigen Träger der Sozial- und Behindertenhilfe davon zu verständigen, sofern der Heimbewohner dem nicht widerspricht. Andere gesetzliche oder vertragliche Verständigungspflichten bleiben unberührt.“

2. In § 28a wird nach dem Abs. 1 folgender Absatz eingefügt:

„(1a) Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn ein Unternehmer im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern im Zusammenhang mit Heimverträgen gegen ein gesetzliches Gebot oder Verbot verstößt und dadurch die allgemeinen Interessen der Verbraucher beeinträchtigt.“

3. Dem § 41 a wird folgender Absatz angefügt:

„(17) Die §§ 27b bis 27i, 28a und 42 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/2004 treten mit 1. Juli 2004 in Kraft. Sie sind nur auf Sachverhalte anzuwenden, die nach diesem Zeitpunkt wirksam geworden.“

*4. In § 42 wird nach dem Wort „sind“ der Ausdruck „hinsichtlich des § 27b Abs. 2 der Bundesminister für Finanzen,“ eingefügt.*