BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 167/05

Verkündet am:
23. Februar 2006
H o l m e s
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 138 Bb, 611, 620 ff

Die Bindung des Servicevertrages an den Fortbestand des Mietvertrages im Rahmen eines Betreuten Wohnens ("Service-Wohnen") ist grundsätzlich nicht sittenwidrig.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2006 - III ZR 167/05 - LG Wuppertal
AG Wuppertal

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Kapsa, Dörr, Galke und Dr. Herrmann im schriftlichen Verfahren aufgrund der bis zum 13. Januar 2006 eingereichten Schriftsätze

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 7. Juli 2005 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die G. Gesellschaft mbH (im Folgenden: G.) bot Betreutes Wohnen ("Service-Wohnen") in ihrerseits angemieteten Wohnungen an. Die Beklagte mietete eine solche Wohnung durch schriftlichen Vertrag mit der G. vom 9. Oktober 1998. Wie in dem Mietvertrag vorgesehen, schloss sie ferner am 8. Juli 1999 einen Servicevertrag mit der Klägerin. Darin versprach die Klägerin verschiedene Betreuungsleistungen, unter anderem die Unterhaltung eines Bereitschaftsdienstes für den Notfall, Beratungs- und Informationsdienste sowie Besprechungsangebote. Die Dienste sollte die

Beklagte mit einem monatlichen Pauschalbetrag von 200 DM entgelten. Weiter war in dem Servicevertrag bestimmt:

> "... Zusammen mit dem Mietvertrag bildet der Servicevertrag die Basis für diese Partnerschaft ...
>
> 1. Mit Wirkung vom 01.08.1999
>
> 2. wird für die Dauer des zeitgleich mit der **G.** abgeschlossenen Mietvertrages für oben genannte **Wohnung** dieser Servicevertrag gültig ...
>
> 5. Bei einer Kündigung endet der Service-Vertrag mit Beendigung des Mietvertrages mit der G. für die oben genannte Wohnung ..."

2 Die Beklagte war mit den Leistungen der Klägerin nicht zufrieden und hielt die Pauschale für überteuert; sie kündigte den Servicevertrag mit der Klägerin. Daraufhin kündigte die G. den Mietvertrag, in dem es unter anderem hieß:

> "**§ 4 Mietdauer und Kündigung**
>
> (1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.02.1999**. Es wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen ...
>
> (2) Der Vermieter wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Er kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn berechtigtes Interesse des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht. Der Mieter erkennt an, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, daß die Wohnung für 'Service-Wohnen' zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird ausdrücklich vereinbart, daß das Mietverhältnis unter der auflösenden Bedingung steht, daß zwischen dem Mieter und der <Klägerin> der Service-Vertrag abgeschlossen wird. Dieser

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

> Service-Vertrag und seine Fortdauer sind konstitutiver Bestandteil dieses Vertrages. Wird dieses Service-Verhältnis nicht eingegangen oder aber aus welchen Gründen auch immer beendet, kann der Vermieter nach § 565a, Abs. 2, BGB unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist im Rahmen seines Betriebsbedarfs zur Garantie der Fortführung des "Service-Wohnens" in diesem Gebäudekomplex das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen.
>
> Der Mieter erkennt hiermit die Abhängigkeit des Bestandes des Mietverhältnisses vom Bestand des Service-Vertrages ausdrücklich an."

3 Sodann "nahm" die Beklagte die Kündigung des Servicevertrages "zurück"; das Mietverhältnis mit der G. wurde fortgesetzt.

4 Ab Januar 2002 verweigerte die Beklagte der Klägerin die Service-Pauschale zunächst gänzlich; später entrichtete sie 45 € monatlich statt der in dem Servicevertrag vereinbarten 200 DM (= 102,26 €) pro Monat.

5 Die Klägerin macht mit der Klage den - betragsmäßig unstreitigen - Rückstand in Höhe von 2.728,28 € nebst Zinsen geltend. Amtsgericht und Berufungsgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren, die Klage abzuweisen, weiter.

Entscheidungsgründe

6 Die Revision ist unbegründet.

I.

7 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

8 Der von den Parteien geschlossene Servicevertrag sei durch die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung nicht beendet worden. Die Beklagte habe den Servicevertrag nicht unabhängig von dem Mietvertrag kündigen können. Der zum Zwecke des Betreuten Wohnens geschlossene Mietvertrag zwischen der Beklagten und der G. und der zwischen den Parteien geschlossene Servicevertrag seien als ein einheitliches Rechtsgeschäft anzusehen, das nur insgesamt habe gekündigt werden können. Die "Koppelung" der Verträge sei nicht sittenwidrig. Sie habe dem von allen Beteiligten erkannten und gewollten Ziel gedient, den Mietern eine Wohnung mit "Grundbetreuung" zu verschaffen.

9 Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass die G. auf die Kündigung des Servicevertrages mit der Kündigung des Mietvertrages reagiert habe. Denn die Beklagte habe die Kündigung des Servicevertrages "zurückgenommen". Die Partner des Miet- wie des Servicevertrages hätten sich zumindest konkludent über die Fortsetzung der jeweiligen Rechtsverhältnisse geeinigt, indem sie die Verträge tatsächlich fortgeführt hätten.

II.

10 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Prüfung stand.

11 Aufgrund des Servicevertrages kann die Klägerin von der Beklagten Zahlung der rückständigen Servicepauschalen (2.728,28 €) zuzüglich Zinsen verlangen.

12 1. Der Servicevertrag ist nicht deshalb nichtig, weil er gegen die guten Sitten verstieß (§ 138 Abs. 1 BGB).

13 a) Rechtlich bedenklich könnte nur sein, dass Miet- und Servicevertrag aneinander "gekoppelt" sind: Der - der Beklagten im Mietvertrag vorgeschriebene (§ 7 Abs. 1 Satz 1 des Mietvertrages) - Servicevertrag mit der Klägerin sollte "für die Dauer des ... mit der **G.** abgeschlossenen Mietvertrages ... gültig" sein (Nr. 2 des Servicevertrages); bei einer Kündigung sollte der Servicevertrag "mit Beendigung des Mietvertrages mit der G. " enden (Nr. 5 des Servicevertrages). Spiegelbildlich hieß es in dem Mietvertrag, dass "von der Aufrechterhaltung dieses Service-Verhältnisses das Mietverhältnis abhäng(e)" (§ 7 Abs. 1 Satz 2 des Mietvertrages). Der Mietvertrag stehe unter der "auflösenden Bedingung ..., dass zwischen dem Mieter und <der Klägerin> der Service-Vertrag abgeschlossen wird" (§ 4 Abs. 2 Satz 4 des Mietvertrages); der "Servicevertrag und seine Fortdauer" seien "konstitutiver Bestandteil" des Mietvertrages (§ 4 Abs. 2 Satz 5 des Mietvertrages). Werde das Service-Verhältnis beendet, sei die Vermieterin G. berechtigt, das Mietverhältnis (unter gewissen weiteren Bedingungen) nach § 565a Abs. 2 BGB a.F. zu kündigen (§ 4 Abs. 2 Satz 6 des Mietvertrages).

14 b) Diese Bindung des Mietvertrages an den Fortbestand des Servicevertrages hatte zur Folge, dass sich die Beklagte bloß mit der - wohl nur ausnahmsweise zu erlangenden - Zustimmung der G. von dem mit der Klägerin geschlossenen Servicevertrag lösen und den Mietvertrag mit der G. ohne Servicevertrag oder unter Abschluss eines neuen Servicevertrages mit einem anderen Anbieter fortsetzen konnte. Die Einschränkung des Kündigungsrechts benachteiligte die Beklagte indessen nicht unangemessen (vgl. LG Kiel WuM 2003, 572, 573; a.A. Wiek in Hannemann/Wiek, Handbuch des Mietrechts 2. Aufl. 2003 S. 1246).

15 aa) Das von der G. angebotene - und von der Beklagten akzeptierte - Betreute Wohnen ("Service-Wohnen") war von vornherein auf die Unterstützung der gesundheitlich und altersbedingt beeinträchtigten Mieter durch ein vertragsabschlussbereites drittes Unternehmen ausgerichtet (vgl. die Präambel des Mietvertrages). E i n bestimmtes Unternehmen, die Klägerin nämlich, sollte die für das Betreute Wohnen unerlässlichen Grundleistungen bereitstellen und die Mieter sollten gehalten sein, sich - für die Dauer des Mietvertrages - an dieses Unternehmen vertraglich zu binden. Die "Koppelung" von Miet- und Servicevertrag diente dem Interesse des Diensteanbieters und des Vermieters an einer verlässlichen Kalkulation des angebotenen Betreuten Wohnens (vgl. Thier NZM 2003, 264, 266); sie lag indes auch im Interesse der betagten Mieter an einer zuverlässigen Versorgung. Hätten sie sich einseitig von dem Servicevertrag überhaupt lossagen oder, unter Umständen mehrfach, das die Grundleistungen bereitstellende Unternehmen wechseln können, dann wäre ihre stetige Grundbetreuung zumindest gefährdet gewesen. Das Konzept des Betreuten Wohnens beruhte aber gerade auf dem Angebot von Miete u n d (Grund-)Betreuung.

16 bb) Durch die "Koppelung" des Servicevertrages an den Mietvertrag werden die Mieter, was die Gefahr einer Schlechterfüllung des Servicevertrages anlangt, nicht rechtlos gestellt.

17 Zwar wird ihnen dadurch, dass bei einer Kündigung der Servicevertrag erst mit der Beendigung des Mietvertrages endete (Nr. 5 des Servicevertrages), in praxi die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung des Servicevertrages (§§ 620, 621 BGB) nahezu verwehrt. Den Mietern bleibt aber die außerordentliche Kündigung allein des Servicevertrages unbenommen, wenn nur die Fortsetzung des Servicevertrages, auch unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Gesamtkonzepts, für sie untragbar (§ 626 BGB) ist.

18 Für den Fall, dass die im Servicevertrag versprochenen Leistungen nicht ordnungsgemäß erbracht werden, stehen den Mietern im Übrigen dienstvertragliche Rechte zu Gebote. Für von dem Dienstverpflichteten vertretbar nicht oder in unbrauchbarer Form geleistete (nicht nachholbare) Dienste braucht der Dienstberechtigte die Vergütung nicht zu zahlen (vgl. §§ 614, 320, 326 Abs. 1 BGB; Staudinger/Richardi, BGB 2005 § 611 Rn. 557 i.V.m. Rn. 546 f). Hat der Dienstverpflichtete die Unmöglichkeit der Dienstleistung zu vertreten, kommt ferner, wie bei jeder sonstigen schuldhaften Pflichtverletzung des Dienste-erbringers, ein Schadensersatzanspruch des Dienstberechtigten in Betracht (§ 280 Abs. 1 i.V.m. § 283 BGB; vgl. Staudinger/Richardi aaO Rn. 548).

19 Die (formular-)vertragliche Bindung des Servicevertrages an den Fortbestand des Mietvertrages und umgekehrt verstößt nicht gegen § 138 BGB. Sie wäre im Übrigen auch nicht als unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB (i.V.m. Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) zu beurteilen.

20 2. Der Servicevertrag ist nicht durch Kündigung beendet worden. Zwar hat die Beklagte den Servicevertrag gekündigt. Die Parteien haben aber die Wirkungen der Kündigung wieder aufgehoben.

21 Sämtliche Beteiligte, die Parteien und die G. , haben sich, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, später geeinigt, beide Verträge - wie ungekündigt - fortzusetzen. Die Revision vermag die vorgenannte Feststellung nicht zu erschüttern. Die Beklagte "nahm" die Kündigung des Servicevertrages ausdrücklich "zurück"; sie beendete den mit einem anderen Anbieter geschlossenen Servicevertrag und ließ sich - wenn auch nur unter Zahlung einer "geminderten" Service-Pauschale - die Bereitstellung der Grundbetreuung durch die Klägerin weiter gefallen. Nach eigenem Vorbringen nahm sie das Vertragswerk mit der Klägerin erneut auf bzw. ließ es weiterlaufen. Im Einverständnis mit der G. blieb die Beklagte in der Wohnung und zahlte ersichtlich weiter den Mietzins. Bei dieser Sachlage war die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, die Beteiligten hätten sich zumindest stillschweigend auf die - unterbrechungslose -

Fortsetzung der jeweils geschlossenen Verträge verständigt, nicht etwa rechtsfehlerhaft, sondern nahe liegend.

Schlick Kapsa Dörr

Galke Herrmann

Vorinstanzen:
AG Wuppertal, Entscheidung vom 23.09.2004 - 98 C 131/04 -
LG Wuppertal, Entscheidung vom 07.07.2005 - 9 S 365/04 -