BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 293/04

Verkündet am:
21. April 2005
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 543; HeimG (F: 5.11.2001) § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2

Zur Frage, ob die Parteien eines Vertrages, der das "Betreute Wohnen" zum Gegenstand hat, Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters vereinbaren können, die sich tatbestandlich an die Bestimmungen des Heimgesetzes anlehnen (hier: beabsichtigte Aufgabe eines Senioren-Wohnsitzes).

BGH, Beschluß vom 21. April 2005 - III ZR 293/04 - LG München I
AG München

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. April 2005 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

beschlossen:

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Der Streitwert wird - unter Abänderung der erstinstanzlichen Festsetzung - bis zur Abgabe der Erledigungserklärungen auf 20.000 € und für den sich hieran anschließenden Verfahrensabschnitt auf bis zu 16.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beklagte, ein mit dem Bayerischen Roten Kreuz verbundenes Unternehmen, unterhält in M. in einer Wohnungseigentumsanlage einen Senioren-Wohnsitz. Sie hat die hierfür erforderlichen Wohnungen von mehr als 200 Wohnungseigentümern zum Zweck des Betriebs eines "Senioren-Wohnheimes" angemietet und darf im Rahmen dieser Zweckbestimmung die Eigentumswohnungen an Dritte weitervermieten. Die (jetzt 81-jährige) Klägerin bewohnt aufgrund eines mit der Beklagten geschlossenen "Pensionsvertrags" mit Wirkung vom 1. Mai 2001 ein aus zwei Zimmern, Kochnische, Bad/WC, Diele

und Balkon bestehendes, abgesehen von einer Einbauküche unmöbliert überlassenes Appartement von 47 m² Größe. Zu den im Vertrag beschriebenen Grund- und Serviceleistungen, für die monatlich ein "Netto-Pensionspreis" von 2.295 DM zu entrichten ist, gehören neben der Nutzung des Appartements das Recht zur Mitbenutzung aller Gemeinschaftseinrichtungen, eine Notrufbereitschaft rund um die Uhr durch hauseigenes Fachpersonal, erste Hilfe zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie bei vorübergehender Erkrankung pflegerische Betreuung durch das Pflegepersonal der Beklagten im Appartement bis zu zehn Tagen pro Jahr. Hinzu treten eine Reihe weiterer Beratungs- und Betreuungsdienste und -angebote. An zusätzlich zu entgeltenden Leistungen nimmt die Klägerin das Mittagessen und die Reinigung ihres Appartements in Anspruch. Es unterliegt nach dem Vertrag ihrer Entscheidung, ob sie im Bedarfsfall für die Erbringung von gesondert zu vergütenden Pflegeleistungen den hauseigenen oder fremde Dienste in Anspruch nimmt. Der auf Lebenszeit des Bewohners abgeschlossene Vertrag enthält in § 19 Nr. 2 bis 8 Regelungen zur Kündigung, die an § 4 b Abs. 2 bis 8 HeimG in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Neufassung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 763; im folgenden: HeimG a.F.) angelehnt sind.

Die Beklagte teilte den Bewohnern im Juni 2002 mit, sie wolle die vertragliche Laufzeit der Mietverhältnisse mit den Eigentümern nicht verlängern, was bedeute, daß der Betrieb des Senioren-Wohnsitzes zum 31. Dezember 2005 auslaufen werde. Die Wohnungen würden somit zum 1. Januar 2006 an die Eigentümer zurückgegeben. Zugleich wies sie darauf hin, sie und das Bayerische Rote Kreuz betrieben mehrere Häuser, in die die Bewohner ohne großen Aufwand umziehen könnten. Der Umzug werde von ihr organisiert und die Bewohner würden insoweit tatkräftig unterstützt. Als Grund für ihre Ent-

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

scheidung wurde angegeben, der Weiterbetrieb des Senioren-Wohnsitzes erfordere die Erfüllung weitreichender behördlicher Auflagen und die Tätigung von Investitionen, die wirtschaftlich nicht verkraftet werden könnten. Die Beklagte hat den Pensionsvertrag mit der Klägerin noch nicht gekündigt.

Auf die Feststellungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht die Feststellung getroffen, daß die Beklagte verpflichtet sei, den als Pensionsvertrag bezeichneten Mietvertrag zu erfüllen, mit Ausnahme der vom Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründe, und daß die Beklagte nicht berechtigt sei, den auf Lebenszeit geschlossenen Vertrag wegen einer Veränderung des Gesundheitszustands der Klägerin oder wegen der Einstellung des Betriebs des Senioren-Wohnsitzes oder dessen wesentlicher Einschränkung oder Veränderung zu kündigen. Die weitergehende Klage auf Feststellung, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, am 1. Januar 2006 die an die Klägerin vermietete Wohnung an die Eigentümer zurückzugeben, und daß die Beklagte den mit der Klägerin geschlossenen Vertrag durch die Rückgabe frei werdender Wohnungen an die Eigentümer verletze, hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat die Klage auf die Berufung der Beklagten in vollem Umfang abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision hat die Klägerin zunächst die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils begehrt. Während des Revisionsverfahrens hat sie den Pensionsvertrag mit der Beklagten gekündigt. Sie bewohnt das Appartement aufgrund eines mit dem Eigentümer geschlossenen Mietvertrags weiter und beschafft sich die bisher von der Beklagten erbrachten Dienste von Dritten. Mit Rücksicht auf diese Kündigung haben die Parteien in der mündlichen Revisionsverhandlung die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt und wechselseitige Kostenanträge gestellt.

II.

Nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung ist über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen zu entscheiden (§ 91a Abs. 1 ZPO). Hiernach hat die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, weil die Klage bis zu dem die Erledigung herbeiführenden Ereignis nicht begründet war.

1. Gegenstand der von der Klägerin begehrten Feststellungen, soweit das Amtsgericht den Anträgen entsprochen hat, ist eine Klärung des rechtlichen Charakters des Pensionsvertrags und der Möglichkeiten, ihn durch einseitige Erklärung zu beendigen. Dabei vertritt die Klägerin den Standpunkt, der das "Betreute Wohnen" ausgestaltende Vertrag sei als Mietvertrag zu qualifizieren, der von seiten der Beklagten nur unter den Voraussetzungen der für das Wohnraummietrecht geltenden gesetzlichen Kündigungsgründe beendet werden könne. Namentlich sei diese nicht berechtigt, sich zur Kündigung auf die in § 19 Nr. 3 a und b des Vertrags angesprochenen Gründe zu stützen, die an § 4b Abs. 3 Nr. 1 und 2 HeimG a.F. (vgl. jetzt mit einer gewissen Modifikation § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 HeimG in der Neufassung vom 5. November 2001 - BGBl. I S. 2970; im folgenden: HeimG n.F.) angelehnt sind. Dabei haben die Vorinstanzen das Begehren der Klägerin so aufgefaßt, daß es ihr lediglich um die abstrakte Klärung der Frage ging, ob die vorgesehenen Kündigungsgründe - im Hinblick auf den auf die Lebensdauer der Klägerin abgeschlossenen Vertrag - überhaupt geeignet sind, den Vertrag wirksam zu beenden, nicht aber, ob die von der Beklagten bisher nur in Umrissen angedeuteten Gründe für die beabsichtigte Betriebseinstellung den vertraglich vorgesehenen Kündigungsgrund ausfüllen können.

Der Senat kann die Frage offenlassen, ob die Feststellungsanträge mit diesem Inhalt in jeder Beziehung zulässig gewesen sind, denn sie waren jedenfalls nicht begründet.

2. Gegen die im Pensionsvertrag vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten wegen einer Veränderung des Gesundheitszustands des Bewohners, der seine fachgerechte Betreuung nicht mehr möglich macht, und wegen einer Einstellung, wesentlichen Einschränkung oder Veränderung des Betriebs, wenn die Fortsetzung des Vertrags für den Träger eine (nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 HeimG n.F. unzumutbare) Härte bedeuten würde, bestünden von vornherein keine Bedenken, wenn der von der Beklagten betriebene Senioren-Wohnsitz als Heim im Sinn von § 1 Abs. 1 HeimG n.F. anzusehen wäre. Nach dieser Vorschrift, die gegenüber § 1 Abs. 1 HeimG a.F. gestrafft worden ist, muß es sich um eine Einrichtung handeln, die dem Zweck dient, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohner unabhängig ist und entgeltlich betrieben wird. Da die Vorhaltung von Betreuung und Verpflegung alternativ neben der Gewährung dieser Dienstleistungen steht, ist der Anwendungsbereich des Heimgesetzes zu verschiedenen neuen Formen des Betreuten Wohnens, die vielfach Dienstleistungen vorhalten, die bei Bedarf des Bewohners genutzt werden können, nicht einfach abzugrenzen. Im Gesetzgebungsverfahren zum Dritten Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes ist zum Ausdruck gebracht worden, allgemeine Betreuungsleistungen (die in der Praxis oft auch als sogenannter Grundservice bezeichnet würden), die sich nur auf Beratung, Hausnotrufdienste, hausmeisterliche Dienste, Hilfe bei der Bean-

tragung von Sozialleistungen oder Vermittlung von hauswirtschaftlichen Hilfen oder von Pflegeleistungen bezögen, seien für Einrichtungen des Betreuten Wohnens typisch und von einer "heimmäßigen" Betreuung, die für die Anwendung des Heimgesetzes Voraussetzung sei, zu unterscheiden (vgl. BT-Drucks. 14/5399 S. 18). Der Gesetzgeber hat jedoch von einer genaueren Bestimmung der vielfältigen Erscheinungen des Betreuten Wohnens und der hierfür anwendbaren Regeln abgesehen und sich darauf beschränkt, in § 1 Abs. 2 HeimG Auslegungsregeln zu formulieren, nach denen sich die Anwendung des Heimgesetzes richten soll (kritisch hierzu Giese RsDE 48 (2001), S. 54, 56 f; Brünner RsDE 49 (2001) S. 66, 67 ff; Richter, Das neue Heimrecht, 2002, Rn. 52-71; Giese, in: Dahlem/Giese/Igl/Klie, HeimG, Stand Februar 2002, § 1 Rn. 16; Krahmer, in: LPK-HeimG, 2004, § 1 Rn. 15 f). Danach begründet der Umstand allein, daß ein Vermieter von Wohnraum sicherstellt, daß dem Mieter Betreuung und Verpflegung angeboten werden, nicht die Anwendung des Heimgesetzes. Gleiches gilt, wenn der Mieter verpflichtet ist, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen, und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist. Demgegenüber ist das Heimgesetz anwendbar, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen. Die Vorhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und Angebote sozialer Betreuung sollen nach den mehrheitlich im Gesetzgebungsverfahren vertretenen Vorstellungen für sich allein nicht die Heimeigenschaft eines Wohnangebots begründen (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, BT-Drucks. 14/6366 S. 28).

Gemessen an diesen Auslegungsregeln ergibt sich für den hier zu beurteilenden Pensionsvertrag über den Senioren-Wohnsitz kein eindeutiges Bild. Es scheint zwar unstreitig zu sein, daß es sich bei dem Wohnsitz um kein Pflegeheim handelt, in dem Leistungen der vollstationären Pflege erbracht werden könnten. Der Bewohner wird vertraglich auch nicht an bestimmte Anbieter gebunden, soweit er bei Bedarf weitergehende Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen möchte. Über die in § 1 Abs. 2 Satz 2 HeimG ausdrücklich angeführten allgemeinen Betreuungsleistungen wird hier den Bewohnern auch die Nutzung von - offenbar vorhandenen - Gemeinschaftseinrichtungen und bei vorübergehender Erkrankung pflegerische Betreuung gewährt. Welcher Anteil des vertraglichen Entgelts auf die Betreuung entfällt, läßt sich dem Vertrag mangels einer Aufgliederung nicht entnehmen, wie sie bei Vorliegen eines Heimvertrags nach § 5 Abs. 3 HeimG n.F. eigentlich geboten wäre (vgl. hierzu Senatsurteil vom 3. Februar 2005 - III ZR 411/04 - zur Veröffentlichung vorgesehen). Angesichts eines Entgelts für die die Wohnraumnutzung einschließenden Grund- und Serviceleistungen von monatlich 2.295 DM und weiteren Wohnnebenkosten von 80 DM ist - wie die Revisionsverhandlung ergeben hat - bei einer Wohnfläche von 47 m² nicht zweifelhaft, daß die Betreuungspauschale hier nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Denn sie liegt - wie dies im Gesetzgebungsverfahren als maßgeblich angesehen worden ist - erheblich über 20 v.H. des monatlichen Entgelts für die Miete einschließlich der Betriebskosten (vgl. BT-Drucks. 14/5399 S. 19; zu Modifikationen in Fällen eines Wohnungsbauförderungsprogramms BT-Drucks. 14/6366 S. 28).

3. Der Senat kann offenlassen, ob das Heimgesetz anzuwenden ist, wenn die Betreuungspauschale, gemessen am Entgelt für die Unterkunft, nicht von untergeordneter Bedeutung ist, während die anderen Auslegungsregeln eher

darauf hinweisen, daß es sich bei der Einrichtung nicht um ein Heim handelt. Insoweit dürfte wohl eine Gesamtbeurteilung den Ausschlag geben, ob die Bewohner "heimmäßig", gewissermaßen mit einer Versorgungsgarantie - auch für den Fall einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustands - betreut und aufgenommen werden. Der Senat folgt dem Berufungsgericht nämlich darin, daß auch bei Nichtanwendung des Heimgesetzes keine Bedenken dagegen bestehen, daß sich der Pensionsvertrag für die hier vorliegende Einrichtung in bezug auf die Kündigungsmodalitäten an die Regelungen des Heimgesetzes anlehnt. Die von der Klägerin befürwortete alleinige Anwendung der gesetzlichen Kündigungsregeln des Wohnraummietrechts wird der Interessenlage der Parteien nämlich nicht hinreichend gerecht.

Der hier zu beurteilende Pensionsvertrag ist - ähnlich wie ein Heimvertrag - ein gemischter Vertrag, der sich aus Elementen des Mietvertrags, des Dienstvertrags und des Kaufvertrags zusammensetzt (vgl. zu unterschiedlichen Ausprägungen gemischter Verträge BGH, Urteile vom 21. Februar 1979 - VIII ZR 88/78 - NJW 1979, 1288; vom 29. Oktober 1980 - VIII ZR 326/79 - NJW 1981, 341, 342; vom 22. März 1989 - VIII ZR 154/88 - NJW 1989, 1673, 1674; Senatsurteile BGHZ 148, 233, 234; vom 8. November 2001 - III ZR 14/01 - NJW 2002, 507, 508; insoweit ohne Abdruck in BGHZ 149, 146). Ein solcher Vertrag bildet ein einheitliches Ganzes und kann deshalb bei der rechtlichen Beurteilung nicht in dem Sinn in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden, daß auf den Mietvertragsanteil Mietrecht, auf den Dienstvertragsanteil Dienstvertragsrecht und auf den Kaufvertragsanteil Kaufrecht anzuwenden wäre. Der Eigenart des Vertrags wird vielmehr grundsätzlich nur die Unterstellung unter ein einziges Vertragsrecht gerecht, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Vertrags liegt. Eine solche rechtliche Einordnung

schließt es jedoch nicht aus, wie der Bundesgerichtshof bereits früher entschieden hat, auch Bestimmungen des Vertragsrechts heranzuziehen, bei dem der Schwerpunkt des Vertrags nicht liegt, wenn allein hierdurch die Eigenart des Vertrags richtig gewürdigt werden kann (vgl. Urteil vom 29. Oktober 1980 aaO).

Das Amtsgericht ist ohne weiteres davon ausgegangen, daß die mietrechtlichen Elemente des Vertrags überwiegen. Das erscheint nicht unzweifelhaft. Ein erheblicher Teil des Entgelts entfällt auf die angebotenen und vorgehaltenen Betreuungsleistungen. Das kann bei der rechtlichen Einordnung nicht unbeachtet bleiben. Schon die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Satz 2 HeimG n.F. macht deutlich, daß sie in Fällen Betreuten Wohnens eine erhöhte Schutzbedürftigkeit der Bewohner annimmt, die zur Anwendung des Heimgesetzes führen soll, wenn die Betreuungspauschale im Rahmen des Entgelts nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Es kommt hinzu, daß ein potentieller Interessent für Betreutes Wohnen neben der Anmietung einer - nach Möglichkeit - behindertengerecht eingerichteten Wohnung besonderen Wert darauf legen wird, im Falle von Pflegebedürftigkeit oder nachlassender Fähigkeit, seine Versorgung selbst sicherzustellen, einen Vertragspartner zu finden, der ihn mit den dann notwendigen Dienstleistungen in dieser Wohnung zuverlässig versieht. Deshalb ist auch dann, wenn zu Beginn der Vertragsbeziehung bei relativer Rüstigkeit des Bewohners die Nutzung der Wohnung im Vordergrund stehen mag, die weitere mögliche Entwicklung des Vertragsverhältnisses mit in den Blick zu nehmen. Eine allein mietrechtliche Betrachtung würde dem ersichtlich nicht gerecht. Daß der Eigentümer der Wohnung nach § 565 BGB in den Fällen der gewerblichen Weitervermietung nach Beendigung des Mietverhältnisses als Vermieter in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen der Beklagten und der Klägerin einzutreten hätte, ist zwar eine sachgerechte Lö-

sung, was die Nutzung der Wohnung selbst angeht. In bezug auf die versprochenen Betreuungsleistungen entspricht dies den Erwartungen des Mieters jedoch nicht, vor allem dann nicht, wenn er sich - wie die Klägerin - ein als "Betreuungsgesellschaft" firmierendes, mit dem Bayerischen Roten Kreuz verbundenes Unternehmen als Vertragspartner für eine kompetente und zuverlässige Betreuung ausgesucht hat.

Unter diesen Umständen sieht der Senat keine Bedenken, wenn Parteien eines Vertrags, der das Betreute Wohnen zum Gegenstand hat, für dessen vielfältige Erscheinungsformen es an hierauf zugeschnittenen gesetzlichen Regelungen fehlt, ihren Beziehungen Kündigungsbestimmungen zugrunde legen, die an das Heimgesetz angelehnt sind. Denn zum einen handelt es sich hierbei um eine Rechtsmaterie, bei der in ähnlicher Weise wie beim Betreuten Wohnen mietvertragliche und dienstvertragliche Elemente miteinander verbunden sind. Zum anderen wird den Interessen des schutzbedürftigen Bewohners in sachgerechter, den Notwendigkeiten der Betreuung angepaßter Weise Rechnung getragen. Das gilt etwa für den Fall, daß ein Bewohner die Vorteile des Betreuten Wohnens nicht mehr nutzen kann, weil er stationärer Pflege bedarf, die ihm in seiner angemieteten Wohnung nicht geboten werden kann. Hier ermöglicht ihm die an das Heimgesetz angelehnte Kündigungsmöglichkeit (§ 4 b Abs. 2 HeimG a.F.; vgl. jetzt mit noch kürzerer Kündigungsfrist § 8 Abs. 2 HeimG n.F.) eine schnellere Vertragsauflösung als § 573c Abs. 1 BGB. Daß auch die andere Vertragsseite bei einer Veränderung des Gesundheitszustands des Bewohners kündigen kann, wenn eine fachgerechte Betreuung nicht mehr möglich ist, ist ebenfalls sachgerecht, werden in solchen Fällen ohnehin die Grenzen für ein Betreutes Wohnen in Frage stehen. Die Kündigungsmöglichkeit wegen einer Einstellung oder wesentlichen Veränderung des

Betriebs erscheint zwar als Fremdkörper im Zusammenhang mit der allgemeinen Vorschrift des § 543 BGB, weil sie nicht dem Risikobereich des Kündigungsempfängers zuzuordnen sein dürfte. Abgesehen davon, daß diese Kündigung nach dem Vertrag (vgl. auch § 4b Abs. 6 Satz 2 HeimG a.F., § 8 Abs. 6 Satz 2 HeimG n.F.) nur mit einer Frist möglich ist, steht sie jedoch keineswegs im freien Belieben des Betreibers, sondern ist nur gerechtfertigt, wenn die Fortsetzung des Vertrags für diesen eine - wie § 8 Abs. 3 Nr. 1 HeimG n.F. jetzt regelt, was angesichts der offenkundigen Anlehnung der gesamten vertraglichen Kündigungsregelungen an die Bestimmungen des Heimgesetzes auch für den hier zugrundeliegenden Pensionsvertrag gilt - unzumutbare Härte darstellen würde. In diesem Zusammenhang ist das Interesse des Vertragspartners, in der gewählten Einrichtung auf Dauer bleiben zu können, zu berücksichtigen (vgl. zur Regelung im Heimgesetz Kunz/Butz/Wiedemann, HeimG, 10. Aufl. 2004, § 8 Rn. 14). Zugleich ist zu beachten, daß § 19 Nr. 7 des Vertrags die Beklagte in Anlehnung an die Regelung des § 8 Abs. 7 HeimG n.F. verpflichtet, dem Bewohner eine angemessene anderweitige Unterkunft und Betreuung zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen und die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang zu tragen.

4. Ob die Voraussetzungen für eine solche Kündigung hier vorlagen, war nicht Gegenstand der Klage.

Schlick Wurm Kapsa

Dörr Galke