

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

MiethöheRegG §§ 1, 10

Zur Frage, ob Altenheimverträge den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Art. 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974, BGBI I 3603) unterstehen.

BGH, Urt. v. 29. Oktober 1980 - VIII ZR 326/79 - OLG Karlsruhe
LG Konstanz

B U N D E S G E R I C H T S H O F

VIII ZR 326/79

URTEIL

29. Oktober 1980
Scheibl,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

Horst von N[REDACTED], Rentner, N[REDACTED]straße [REDACTED] in R[REDACTED]
K[REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Wohnstift A[REDACTED] U[REDACTED] e.V., gesetzlich vertreten
durch die Vorstandsmitglieder Pfarrer a.D. Georg Rü[REDACTED]
und akademischer Maler Walter H[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED]
in U[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Dr. Skibbe und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 13. Zivilsenat in Freiburg - vom 20. November 1979 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Grundstücksgesellschaft Bautreuhand GmbH & Co., die in U am Bodensee ein Altenheim errichtet hatte, schloß am 28. August 1972 mit dem Beklagten eine als Beherbergungsvertrag bezeichnete Vereinbarung, in der sie ihm das lebenslängliche Wohnrecht an einem Einzimmer-Appartement sowie die Benutzung aller Gemeinschaftseinrichtungen einräumte und Dienstleistungen sowie die tägliche Verpflegung zusagte. Hierfür hatte er nach dem Vertrag 645 DM monatlich zu entrichten. In der Vereinbarung ist das Wohn- und Nutzungsrecht mit 219 DM und sind alle übrigen Leistungen mit 426 DM bewertet.

In § 5 Abs. 2 des Vertrages ist vereinbart:



"Der Kalkulation dieser Kosten liegt der Lebenshaltungskostenindex einer mittleren Verbrauchergruppe des Statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg, Basis 1962, per 1. Juli 1969 zugrunde. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, daß jede Vertragspartei im Falle einer Erhöhung oder Ermäßigung des Preisindex um mehr als 5 Punkte die Angleichung an die veränderten Lebenshaltungskosten verlangen kann. Einer Erhöhung muß das Kuratorium des Stiftes zustimmen. Der veränderte Betrag ist von dem der Aufforderung folgenden Monatsersten zu entrichten."

Aufgrund dieser Klausel erhöhte die Bautreuhand GmbH & Co. den Pensionspreis, der zuletzt für den Beklagten 1 130 DM betrug.

Das Grundstück, auf dem das Altenheim errichtet war, erwarb der klagende Verein im Dezember 1975 im Wege der Zwangsversteigerung. Er hat den Pensionspreis durch Schreiben vom 29. und 30. November 1976 mit Wirkung vom 1. Januar 1977 um 8,2 % auf 1 223 DM monatlich erhöht. Mit der Klage hat er rückständige Pensionskosten für die Zeit vom 1. November 1976 bis 31. August 1977 in Höhe von insgesamt 6 128,75 DM verlangt. Darin enthalten sind 744 DM, die der Kläger aufgrund seiner Erhöhungserklärung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. August 1977 (8 x 93 DM) mehr verlangt.

Landgericht und Berufungsgericht haben der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat in Höhe des Betrages von 744 DM die Revision zugelassen.

Der Beklagte erstrebt mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, die Abweisung der Klage in Höhe von 744 DM.

Entscheidungsgründe

1. a) Die Beschränkung der Zulassung auf den Erhöhungsbetrag von 744 DM war rechtlich möglich. Zwar ist die Forderung auf Entrichtung dieses Betrages Teil eines einheitlichen Anspruchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erscheint die Beschränkung auf einen Teil des Klageanspruchs aber dann unbedenklich, wenn dieser - wie hier - Gegenstand eines Teilurteils sein kann (BGH Urteil vom 10. Januar 1979 - IV ZR 76/78 - NJW 1979, 767). Das schließt nicht aus, zu prüfen, ob überhaupt ein Vertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist, aus dem das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt sein könnte.

b) Das Berufungsgericht hat angenommen, die Parteien hätten den vom Beklagten mit dem Rechtsvorgänger des Klägers abgeschlossenen Vertrag durch schlüssiges Verhalten fortgesetzt, weshalb dessen Inhalt für die Vertragsbeziehungen der Parteien maßgebend sei.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Sie setzt nur ihre Beweiswürdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts, das die für die Frage des Zustandekommens eines Vertrages beachtlichen Umstände vollständig und richtig gewürdigt hat.

2. a) Die Revision hält den in dem Leistungsvorbehalt des § 5 Abs. 2 des Vertrages verwendeten Begriff der "mittleren Verbrauchergruppe" für zu unbestimmt, um eine Leistungsbestimmung nach den §§ 315 ff BGB vornehmen zu können. Für den Fall, daß durch Auslegung der Inhalt der Klausel ermittelt werden könne, rügt sie, daß das Berufungsgericht eine Auslegung unterlassen habe. Hiermit hat die Revision keinen Erfolg.

Die Klausel ist dahin zu verstehen, maßgebend solle der Lebenshaltungskostenindex sein, der in den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg für den 4-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes angenommen wird, denn dieser Personenkreis wird dort durch einen Klammerzusatz als "mittlere Verbrauchergruppe" bezeichnet. Das ist so selbstverständlich, daß das Berufungsgericht hierüber Ausführungen nicht zu machen brauchte.

b) Das Berufungsgericht nimmt unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes an, die Wertsicherungsklausel habe, weil es sich um einen Leistungsvorbehalt handle, nicht der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank bedurft, und das Recht, die Leistung zu bestimmen, obliege nach § 316 BGB dem Gläubiger. Das nimmt die Revision hin und ist auch nicht zu beanstanden. Die Revision meint aber, das Berufungsgericht habe sein Ermessen nicht sachgerecht ausgeübt. Sie nimmt das deswegen an, weil der Kläger sein Erhöhungsverlangen auf § 5 Abs. 3 des von ihm sonst verwendeten Vertragsmusters gestützt habe, und

in dieser Bestimmung eine Änderung des Pensionspreises an ganz andere Kriterien geknüpft werde als in der Klausel, die hier anzuwenden sei.

Auch diese Rüge ist nicht berechtigt. Ob die vom Kläger sonst verwendete Klausel einen anderen Wortlaut hat, ist nicht entscheidend, denn es kommt nicht darauf an, auf welche Klausel der Kläger das Erhöhungsverlangen gestützt hat, sondern darauf, ob es aufgrund des Leistungsvorbehalts, der als vertraglich vereinbart anzusehen ist, gerechtfertigt ist. Das aber trifft zu, weil der Pensionspreis nach den Feststellungen des Berufungsgerichts seit 1. Januar 1975 nicht mehr erhöht worden und bis November 1976, dem Zeitpunkt der Abgabe der Erhöhungserklärung, nach den vom Statistischen Landesamt von Baden-Württemberg veröffentlichten Indexzahlen eine Steigerung von 157,5 auf 169,8 Punkte eingetreten war. Daß die Erhöhung um 12,3 Punkte die Steigerung des Pensionspreises um die vom Kläger geforderten 8,2 % rechtfertigt, stellt auch die Revision nicht in Abrede und ist substantiiert vom Beklagten in den Tatsacheninstanzen nicht bestritten worden.

3. a) Das Berufungsgericht meint, der zwischen den Parteien zustande gekommene Vertrag unterliege nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG = Art. 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum - 2. WKSchG - vom 18. Dezember 1974, BGBl I 3603).

b) Auch hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

U §§
✓
X
U 3

aa) Die vom Berufungsgericht vorgenommene Prüfung war notwendig, weil bei Mietverträgen über Wohnraum der Vermieter nach § 1 Satz 2 MHRG eine Erhöhung des Mietzinses nur nach Maßgabe der ~~11~~ 2 bis 7 dieses Gesetzes verlangen kann und nach § 10 Abs. 1 MHRG Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 dieses Gesetzes abweichen, unwirksam sind. Es kann inzwischen als allgemeine Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum bezeichnet werden, daß^B aufgrund dieser Regelung seit Inkrafttreten des MHRG (1. Januar 1975, Art. 8 Abs. 1 2. WKSchG) Wertsicherungsklauseln jeder Art, die in Wohnungsmietverträgen vereinbart sind, unwirksam sind (vgl. Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl. Anh. zu § 564 b § 10 MHRG Rdn. 1; Palandt/Putzo, BGB, 39. Aufl. § 10 MHRG Anm. 1 a; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, 3. Aufl. Anm. C 412 und Sternel, Mietrecht, 2. Aufl. S. 291 je m.w.Nachw.). Der Senat teilt diese Auffassung, weil sie dem Zweck des Gesetzes entspricht, durch das verhindert werden soll, daß der Wohnraummieter zu Mieterhöhungen über die im MHRG vorgesehenen Begrenzungen und in einem von den Regelungen dieses Gesetzes zu seinem Nachteil abweichenden Verfahren verpflichtet wird.

bb) Die Frage, ob Altenheimverträge dem MHRG unterstehen, ist umstritten. Gelhaar (aaO Rdn. 12 vor § 1 MHRG), Putzo (aaO Anm. 2 vor § 1 MHRG), Staehle (NJW 1978, 1359) und Kunz/Ruf/Wiedemann (Heimgesetz, 2. Aufl. § 4 Rdn. 5) lehnen die Anwendung dieses Gesetzes auf Altenheime ab. Stober (ZfSH 1977, 321, 325 und NJW 1979, 97) und wohl auch Schmidt-Futterer/Blank (aaO Anm. C 458, 459) unterstellen den Altenheimvertrag

dem MHRG. Hans, Mietrecht, § 564 b BGB Anm. 2 a, dessen Ausführungen nicht zu entnehmen ist, ob er zwischen Altenheimen und Altenwohnheimen (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 des Heimgesetzes vom 7. August 1974, BGBl I 1873) unterscheidet, meint, Altenwohnheimverträge könnten vielfach nicht als Mietverträge angesehen werden, weil vom Heimträger nicht nur Unterkunft, sondern vor allem Kost und Pflege gewährt würden und diese Vertragsteile gegenüber dem Element "Miete" überwögen.

cc) Nach Meinung des Senats kann die Streitfrage nur unter Berücksichtigung der Eigenart des Altenheimvertrages und der im Einzelfall unterschiedlichen Vertragsgestaltung entschieden werden. Bei ihm handelt es sich um einen sogenannten gemischten Vertrag, weil er zusammengesetzt ist aus Elementen des Mietvertrages, des Dienstvertrages und des Kaufvertrages. Er bildet aber doch ein einheitliches Ganzes und kann deshalb bei der rechtlichen Beurteilung nicht in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden in dem Sinne, daß auf den Mietvertragsanteil Mietrecht, auf den Dienstvertragsanteil Dienstvertragsrecht und auf den Kaufvertragsanteil Kaufrecht anzuwenden wäre. Der Eigenart des Vertrages wird vielmehr nur die Unterstellung unter ein einziges Vertragsrecht gerecht, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Vertrages liegt. Die gleiche Auffassung hat der erkennende Senat bereits für die Einordnung von Mietverträgen über sogenannte Mischräume (Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen in einem einzigen Vertrag) vertreten (Senatsurteile vom 30. März 1977 - VIII ZR 153/75 = WM 1977, 643 und vom 15. November 1978 - VIII ZR 14/78 = WM 1979, 148). Liegt das Schwergewicht

des Altenheimvertrages nicht im mietrechtlichen Teil, können auf ihn demnach die Vorschriften des MHRG nicht angewendet werden.

Eine solche rechtliche Einordnung schließt es nicht aus, auch Bestimmungen des Vertragsrechts heranzuziehen, bei dem der Schwerpunkt des Vertrages nicht liegt, wenn allein hierdurch die Eigenart des Vertrages richtig gewürdigt werden kann. So braucht, wenn ein Altenheimvertrag nicht überwiegend als Wohnungsmietvertrag einzuordnen und deshalb das MHRG nicht anzuwenden ist, der Kündigungsschutz des 2. WKSchG nicht ausgeschlossen zu sein. Ob hier Kündigungsschutz in Betracht käme, hat der Senat aber nicht zu entscheiden.

dd) Es kann dahingestellt bleiben, welche Intentionen von den Gesetzgebungsorganen in Bezug auf die Frage der Anwendung des 2. WKSchG auf Heimverträge der vorliegenden Art verfolgt worden sind. Im Wortlaut des Gesetzes ist jedenfalls nicht zum Ausdruck gekommen, daß Verträge, deren wirtschaftliches Schwergewicht nicht bei der Wohnraumvermietung, sondern bei anderen Leistungen des Heimträgers liegt, dem Gesetz unterstehen sollen.

ee) Der erkennende Senat hat in dem - insoweit in BGHZ 73, 350 nicht veröffentlichten - Urteil vom 21. Februar 1979 - VIII ZR 88/78 - NJW 1979, 1288 - WM 1979, 584 die Ansicht vertreten, Altenheimverträge seien in ihrem Kern Wohnungsmietverträge. Die Vertragsgestaltung ist jedoch in den einzelnen Heimen unterschiedlich. Sie kann ergeben, daß nicht die Wohnungsgewährung im Vordergrund steht wie in dem genannten

Fall der Unterbringung in einem Altenheim, dessen Träger - anders als hier - nach dem Vertrag keinerlei Pflegeleistung zu erbringen hatte und das überdies in einem der in Bezug auf die Überlassung von Wohnraum teuersten Kur- und Badeorte der Bundesrepublik in bester Wohnlage in einem Haus unmittelbar am Bade- und Kurzentrum des Ortes eingerichtet war, sondern daß die anderen Leistungen des Heimträgers dem Vertrag das Gepräge geben. Die Abgrenzung gehört in den Bereich der Tatsachenfeststellung, dem Revisionsgericht obliegt nur die Entscheidung darüber, ob der Tatrichter die rechtliche Einordnung rechtsirrtumsfrei vorgenommen hat.

ff) Das Berufungsgericht hat angenommen, bei dem hier zu beurteilenden Altenheimvertrag ständen die vom Heimträger zu erbringenden Dienst- und Fürsorgeleistungen im Vordergrund, weshalb er nicht als Wohnungsvertrag angesehen werden könne und daher auch nicht dem MHRG unterstehe. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Zutreffend hat das Berufungsgericht seine Entscheidung darauf abgestellt, welche Leistungen nach dem Vertrag durch die vereinbarte Vergütung abgegolten werden. Seine Feststellung, nicht die Wohnraumüberlassung, sondern die sonstigen vom Heimträger gewährten Leistungen, nämlich die Dienstleistungen, insbesondere die Pflege für den Fall leichter Erkrankungen, die Gewährung der Verpflegung und die Bereithaltung der im Hause des Klägers eingerichteten Pflegestation hätten den höheren Wert und gäben deshalb dem Vertrag das Gepräge, greift die Revision zwar an, sie setzt aber nur ihre Würdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts, die möglich ist.

4. Die Revision ist demnach unbegründet. Sie war deshalb zurückzuweisen.

Nach § 97 Abs. 1 ZPO hat der Beklagte als unterlegener Teil die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Dr. Skibbe

Treier