

13

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 571; ZVG § 57

Zur Frage, ob derjenige, der ein Altenheim im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt, kraft Gesetzes in eine Verpflichtung seines Rechtsvorgängers eintritt, den bei Kündigung des Altenheimvertrages noch nicht abgewohnten Teil des vom Altenheimbewohner zum Aufbau des Heimes zur Verfügung gestellten Darlehens zurückzuerstatten.

BGH, Urt. v. 14. Oktober 1981 - VIII ZR 331/80 - OLG Köln
LG Köln

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 331/80

URTEIL

Verkündet am

14. Oktober 1981
S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

W [REDACTED] A [REDACTED] U [REDACTED] eV., gesetzlich vertreten
durch die Vorstandsmitglieder Georg R [REDACTED] und Walter H [REDACTED],
M [REDACTED]straße 2 in U [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagter und
Revisionskläger,

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

g e g e n

Horst von N [REDACTED], No [REDACTED] 94 in Rö [REDACTED]-K [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Merz, Dr. Skibbe und Treier

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Klägers wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 4. Juli 1980 im Kostenpunkt aufgehoben und im übrigen abgeändert.

Auf die Berufung des Klägers wird unter ihrer Zurückweisung im übrigen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14. November 1979 abgeändert. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 7.520,55 DM und 4 % Zinsen hieraus seit 28. September 1978 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. Unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Beklagten wird die Widerklage abgewiesen.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte schloß am 28. August 1972 mit der Grundstücksgesellschaft B-T GmbH & Co. in F (nachfolgend: B-T) und deren Tochtergesellschaften, der W-B-GmbH in U und der Firma Me & Co. in F eine als Beherrbergungsvertrag bezeichnete Vereinbarung. Die B-T, die Eigentümerin eines Wohnstiftes in U war, hatte an die W-B-GmbH die gastronomischen



Betriebe des Wohnstiftes verpachtet und ihr die Betreuung der Insassen übertragen. Die Appartements des Hauses hatte sie der Firma Me[REDACTED] vermietet. Diese war ermächtigt, Dauerwohnrechte an den Appartements einzuräumen. In dem Vertrag vom 28. August 1972 räumte die Firma Me[REDACTED] dem Beklagten ab 10. November 1972 ein lebenslängliches Wohnrecht an dem Einzimmer-Appartement Nr. [REDACTED] 1, verbunden mit dem Benutzungsrecht an sämtlichen Gemeinschaftsräumen, ein. Die W[REDACTED]-Be[REDACTED]-GmbH übernahm die tägliche Verpflegung, Reinigung des Appartements, Pflege bei leichteren Erkrankungen, Heizung, Strom, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie das Waschen der Bettwäsche. In § 5 des Vertrages vereinbarten die Vertragsteile eine Wertsicherungsklausel. Der Beklagte gewährte der B[REDACTED]-T[REDACTED] zur Errichtung des Wohnstiftes ein nach seinem Einzug unverzinsliches Darlehen in Höhe von 30.000,-- DM, das jährlich mit 6 % der Darlehenssumme, das sind monatlich 150,-- DM, mit den Beherbergungskosten zu verrechnen war. Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung sollte ein Darlehensrest nach drei Monaten zurückgezahlt werden.

Der Kläger hat das Wohnstift im Wege der Zwangsversteigerung am 19. Dezember 1975 erworben. Nach seiner am 4. Juli 1978 erklärten Kündigung zog der Beklagte im Juli 1978 aus. Über das Appartement schloß der Kläger für die Zeit ab 1. August 1978 mit einer Frau Fi[REDACTED] einen neuen Beherbergungsvertrag.

Der Kläger verlangt im vorliegenden Verfahren vom Beklagten, der in dem Rechtsstreit 4 O 285/77 LG Konstanz (Senatsurteil vom 29. Oktober 1980 - VIII ZR 326/79 = WM 1980, 1456) rechtskräftig zur Zahlung der Beherbergungskosten für die Zeit vom 1. November 1976 bis zum 31. August 1977 verurteilt worden ist, rückständige Beherbergungskosten

für die Zeit vom 1. September 1977 bis zum 31. Juli 1978 in Höhe von 7.551,55 DM. Der Beklagte, der die Verpflichtung zur Zahlung des geforderten Betrages bestreitet, hat geltend gemacht, der Kläger sei als Erwerber des Grundstücks verpflichtet, ihm das der B-T- gewährte Darlehen, soweit es noch nicht abgewohnt sei, zurückzuzahlen. Er hat den Anspruch mit 20.250,- DM beziffert. Mit dieser Forderung hat er hilfsweise gegen den Klageanspruch aufgerechnet.

Das Landgericht, das angenommen hat, der dem Kläger gegen den Beklagten zustehende Anspruch auf Zahlung von 5.944,55 DM Beherbergungskosten sei durch die vom Beklagten erklärte Aufrechnung erloschen, hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat der Beklagte, der Anschlußberufung eingelegt hat, widerklagend die Verurteilung des Klägers zur Zahlung des nach dem landgerichtlichen Urteil nicht durch die Aufrechnung verbrauchten Teiles des Darlehensrückzahlungsanspruchs in Höhe von 14.305,45 DM begehrt. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und ihn auf die Widerklage zur Zahlung von 12.729,45 DM verurteilt.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Verurteilung des Beklagten nach dem Klageantrag und die Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe

1. a) Das Berufungsgericht hat angenommen, die Parteien hätten den Beherbergungsvertrag vom 28. August 1972 durch schlüssiges Verhalten fortgesetzt, weshalb dessen Inhalt und nicht das Angebot des Klägers vom 20. Februar 1976, mit dem er dem Beklagten angetragen habe, einen neuen Vertrag abzuschließen, für die Vertragsbeziehungen der Parteien maßgebend sei.

b) Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Sie erhebt keine nach § 286 ZPO beachtliche Verfahrensrüge, sondern setzt nur ihre eigene Würdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts, die möglich ist.

2. Der Kläger hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts für die Zeit vom 1. September 1977 bis 31. Juli 1978 gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von Beherbergungskosten in Höhe von 7.520,55 DM erworben unter der Voraussetzung, daß das Erhöhungsverlangen des Klägers, das dieser aufgrund der im Vertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel gestellt hat, gerechtfertigt ist. Letzteres ist anzunehmen, wenn der Beherbergungsvertrag nicht überwiegend als Wohnungsmietvertrag anzusehen ist und deshalb nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Art. 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974, BGBl. I 3603) unterliegt. Nach diesem Gesetz sind nämlich Wertsicherungsklauseln jeder Art in Wohnungsmietverträgen unwirksam (vgl. das Senatsurteil vom 29. Oktober 1980 aaO). Mit zutreffender Begründung, gegen welche die Revisionserwiderung keine Einwendungen erhebt, hat das Berufungsgericht festgestellt, hier liege der Schwerpunkt des Vertrages nicht

im mietrechtlichen Teil (vgl. hierzu auch das Senatsurteil vom 29. Oktober 1980 aaO).

3. a) Das Berufungsgericht meint, der vom Beklagten mit der Hilfsaufrechnung und der Widerklage geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung des noch nicht abgewohnten Teiles des der B-T gewährten Darlehens sei begründet. Das Darlehen sei als Mietvorauszahlung nach § 557 a BGB anzusehen. In die nach dieser Vorschrift dem Vermieter obliegende Rückzahlungsverpflichtung sei der Kläger nach den §§ 57 ZVG, 571 BGB als Erwerber des Grundstücks eingetreten.

b) Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

aa) Nicht begründet ist allerdings ihre Rüge, das Berufungsgericht habe das Vorbringen des Klägers nicht geprüft, er habe dem Beklagten ebenso wie den anderen Heimbewohnern alternativ die ratenweise Rückzahlung der Hälfte des noch nicht abgewohnten Teiles des Darlehens oder eine Abwohnregelung angeboten, bei der allerdings der Rückzahlungsanspruch bei Kündigung des Vertrages oder Tod erlöschen sollte, und der Beklagte habe sich durch Erklärung vom 14. Januar 1976 für die Abwohnregelung entschieden, weshalb aufgrund dieser Vereinbarung wegen Kündigung des Vertrages durch den Beklagten ein Rückzahlungsanspruch nicht mehr bestehe. Das Berufungsgericht hat nämlich die Bedeutung der Erklärung des Beklagten vom 14. Januar 1976 geprüft, wie seine Ausführungen auf Seite 16/17 des Berufungsurteils ergeben. Nach seiner möglichen und deshalb vom Revisionsgericht hinzunehmenden Würdigung ist in ihr nur der Wunsch des Beklagten zu sehen, in das ihm erst noch vorzulegende Angebot eines neuen Beherbergungsvertrages die Abwohnregelung aufzunehmen.

Diesen Vertragsentwurf aber hat der Beklagte, wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang ausgeführt hat, abgelehnt. Zu einer von der ins Auge gefaßten Neuregelung der Vertragsbeziehungen losgelösten Vorabregelung der Darlehensrückzahlungsfrage bestand für den Beklagten, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kein Grund.

bb) Daraus, daß die Parteien den Vertrag vom 28. August 1972 fortgesetzt haben, läßt sich folgern, daß sie auch die Abwohnregelung aus dem genannten Vertrag übernommen haben, nach der von dem Darlehen monatlich 150,-- DM mit den Beherbergungskosten zu verrechnen waren. Das nimmt auch der Kläger an, der bei der Berechnung der Klageforderung den Betrag von monatlich 150,-- DM zugunsten des Beklagten berücksichtigt hat. Die Annahme aber, die Parteien hätten den Vertrag vom 28. August 1972 auch insoweit fortgesetzt, als er eine Verpflichtung der B-T zur Rückgewähr des bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages nicht abgewohnten Teiles des Darlehens enthielt, ist ausgeschlossen. Denn der zu aa) beschriebene Alternativvorschlag beruhte unstreitig auf der im Vorschlag zum Ausdruck gebrachten Annahme des Klägers, die Ansprüche der Heimbewohner aus der Hergabe von Wohndarlehen seien im Zwangsversteigerungsverfahren untergegangen. Dem Kläger fehlte deshalb erkennbar für den Beklagten der Wille zur Übernahme der von der Bau-Treuhand eingegangenen Verpflichtung zur Rückzahlung des bei einer Beendigung des Vertrages noch nicht abgewohnten Teiles der Vorauszahlung.

cc) Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist der Kläger auch nicht kraft Gesetzes, nämlich nach den §§ 571 BGB, 57 ZVG in eine aus § 557 a BGB folgende Verpflichtung der B-T zur Rückerstattung des bei einer Kündigung des Vertrages noch nicht abgewohnten Teiles des Darlehens eingetreten. Nach den §§ 571 BGB, 57 ZVG ist

Voraussetzung für den Eintritt in die Rückgewährverpflichtung das Bestehen eines Mietvertrages, wie diese selbst übrigens ebenfalls das Bestehen eines Mietverhältnisses voraussetzt. Der hier zustandegekommene Altenheimvertrag ist aber kein Mietvertrag, er ist vielmehr ein gemischter Vertrag, der aus Elementen des Dienstvertrages, des Mietvertrages und des Kaufvertrages zusammengesetzt ist und dessen Schwerpunkt nicht im mietrechtlichen, sondern im dienstvertraglichen Teil liegt, wie das Berufungsgericht und der Senat (in seinem Urteil vom 29. Oktober 1980 aaO) angenommen haben. Wie bereits in dem genannten Senatsurteil ausgeführt ist, bildet ein Altenheimvertrag, der so gestaltet ist wie hier, ein einheitliches Ganzes. Er 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, hier nämlich Dienstvertragsrecht. Der Senat sieht keinen Anlaß, von dieser Auffassung abzuweichen. Sie läßt eine Anwendung der §§ 571 BGB, 57 ZVG hier nicht zu, weil dies dazu führen würde, den das Wohnrecht des Beklagten betreffenden Teil des Vertrages in vollem Umfang dem Mietrecht zu unterstellen. Eine entsprechende Anwendung dieser Bestimmungen ist nicht möglich. Sie enthalten eine Durchbrechung des allgemeinen schuldrechtlichen Grundsatzes, daß Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen und stellen deshalb Ausnahmeregelungen dar, die dem Mietverhältnis eine gewisse dingliche Wirkung beilegen und deshalb auf andere Rechtsverhältnisse nicht angewendet werden können (vgl. zu § 571 BGB BGH, Urteil vom 8. Januar 1964 - V ZR 93/63 = LM BGB § 571 Nr. 7 = NJW 1964, 765 = WM 1964, 252). Deshalb

wird im Schrifttum mit Recht bei gemischten Verträgen § 571 BGB nur unter der Voraussetzung für anwendbar erachtet, daß sie überwiegend Grundstücksrente sind (Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. § 571 Rdn. 17; Mittelstein, Die Riete, 4. Aufl. S. 650; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. S. 303). Hier hat aber der Vertrag, wie ausgeführt, überwiegend dienstvertragsrechtlichen Inhalt. Daß, wie die Revisionserwiderung meint, Riedel (Steiner/Riedel, ZVG, 8. Aufl. §§ 57 ff. Rdn. 3) anderer Ansicht ist, kann nicht angenommen werden. Er führt zwar aus, auch ein gemischter Vertrag könne die Anwendung des § 57 ZVG rechtfertigen, sein Hinweis auf Josef in Gruch Beitr 49, 737 (753) spricht aber dafür, daß er eine von der sonst im Schrifttum vertretenen Ansicht abweichende Auffassung nicht vertritt. Josef erörtert nämlich aaO nur Verträge, die überwiegend Mietverträge sind. In dem von Riedel zitierten Fall RGZ 71, 404 lag ein gemischter Vertrag nicht vor.

Darauf, ob ein Altenheimbewohner nicht weniger schutzwürdig ist als ein Wohnungsmieter, kann bei der Entscheidung der Frage, ob die §§ 571 BGB, 57 ZVG anzuwenden sind, nicht abgestellt werden. Es mag, wie im Senatsurteil vom 29. Oktober 1980 ausgeführt ist, denkbar sein, einem Altenheimbewohner den Kündigungsschutz des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum zukommen zu lassen unter dem Gesichtspunkt, daß er nach dem Zweck des Gesetzes in dieser Beziehung nicht schlechter gestellt werden darf als ein Wohnungsmieter. Die entsprechende Anwendung des § 571 BGB hätte demgegenüber - wie bereits ausgeführt - die Anwendung des gesamten Mietrechts auf den Altenheimvertrag zur Folge und gäbe ihm ein Gepräge, das ihm nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gerade nicht zukommt. Wenn der Beklagte meint, es sei geboten,

in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Billigkeit die Anwendung einer mietrechtlichen Vorschrift erfordere, so muß er sich entgegenhalten lassen, daß die Rechtssicherheit es erfordert, den Grundsatz, auf den Altenheimvertrag ein einheitliches Vertragsrecht anzuwenden, nur ganz ausnahmsweise zu durchbrechen. Das gilt insbesondere für die Frage, ob auf den Altenheimvertrag § 571 BGB angewendet werden kann. Bereits in dem Urteil vom 8. Januar 1964 (LM BGB § 571 Nr. 7) hat der Bundesgerichtshof die Auffassung vertreten, daß unter Billigkeitsgesichtspunkten für eine ausdehnende Auslegung des § 571 BGB kein Raum ist. Hieran hält der erkennende Senat fest.

4. Demnach ist der Klageanspruch begründet, die Hilfsaufrechnung des Beklagten und die Widerklage sind dagegen unbegründet, ohne daß auf die Frage einzugehen war, ob eine Anwendung der §§ 571 BGB, 57 ZVG nicht schon deshalb ausscheidet, weil zwischen dem Beklagten und der B-T - möglicherweise - keine mietrechtlichen, sondern nur darlehensrechtliche Beziehungen bestanden.

Deshalb mußte das Berufungsurteil auf die Revision des Klägers unter Zurückweisung seines weitergehenden Rechtsmittels abgeändert werden. Auf die Berufung des Klägers war der Beklagte unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils zur Zahlung von 7.520,55 DM und 4 % Zinsen hieraus seit dem 28. September 1978 zu verurteilen. Wegen

der Mehrforderung von 31,-- DM nebst Zinsen war die Klage abzuweisen. Auch die Widerklage mußte abgewiesen werden. Die Anschlußberufung des Beklagten, mit der er Widerklage erhoben hat, war zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 92 Abs. 2, 97 ZPO.

Braxmaier

Wolf

Merz

Dr. Skibbe

Treier