BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 289/05

Verkündet am:
13. Oktober 2006
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG §§ 8 Abs. 2, 10 Abs. 2;
BGB §§ 242 Cd, D, 309 Nr. 9a;
AGBG § 11 Nr. 12a

a) Es steht dem teilenden Eigentümer frei, in der Teilungserklärung eine Gebrauchsregelung vorzugeben, wonach Wohnungen nur im Sinne betreuten Wohnens genutzt werden dürfen.

b) Eine in der Teilungserklärung enthaltene Verpflichtung der Wohnungseigentümer, einen Betreuungsvertrag mit einer zeitlichen Bindung von mehr als zwei Jahren abzuschließen, ist unwirksam.

BGH, Urt. v. 13. Oktober 2006 - V ZR 289/05 - LG Mainz
AG Mainz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 23. März 2005 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Eigentümer einer Wohnung in einer Anlage, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurde und nach der Teilungserklärung dem betreuten Wohnen dient. Die Teilungserklärung enthält hierzu Regelungen, die die Nutzung der Wohnungen auf einen betreuungsbedürftigen Personenkreis einschränken und die Sondereigentümer verpflichten, mit der Klägerin jeweils einen Betreuungsvertrag über sog. Regelleistungen abzuschließen. Unter Bezugnahme auf die zuletzt genannte Bestimmung schlossen die Parteien Ende 1997 einen solchen Vertrag. In dem von der Klägerin gestellten Formularvertrag heißt es unter § 5 (Dauer dieses Vertrages): „Tritt dauernde schwere Pflegebedürftigkeit ein, ... so ist der Bewohner/Mieter zum Umzug in ein Pflegeheim verpflichtet“.

2 Mit Schreiben vom 23. Januar 2000 erklärte der Beklagte zu 1 die Kündigung des Vertrags. In einem Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 16. März 2000 heißt es u.a.: „Die von meinen Mandanten ausgesprochene Kündigung des Betreuungsvertrags und auch ihre Reaktion hierauf liegen mir vor. Meine Mandanten halten an der Kündigung fest“. Mit Anwaltsschreiben vom 10. April 2000 ließ die Klägerin die im „Auftrag der Eheleute M. “ (Beklagten) ausgesprochene Kündigung mit der Begründung zurückweisen, der Betreuungsvertrag sei nicht ordentlich kündbar; die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung lägen nicht vor.

3 Die Klägerin verlangt Vergütung für die Zeit von Mai 2000 bis Ende Dezember 2001 in Höhe von insgesamt 2.556,46 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsantrag weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Klageanspruch scheitere daran, dass die Beklagten den Betreuungsvertrag wirksam gekündigt hätten. Die Berechtigung zur ordentlichen Kündigung folge aus § 620 Abs. 2 BGB. Eine Zweckbefristung im Sinne dieser Vorschrift liege nicht vor. Zwar hätten die Parteien den Betreuungsvertrag „an die Eigenschaft der Beklagten als Wohnungseigentümer geknüpft“. Da jedoch das Wohnungseigentum einen dauerhaften Charakter habe, lasse sich daraus nicht auf einen befristeten Zweck der Dienste schließen. Das ordentliche Kündigungsrecht sei nicht abbedungen worden.

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

§ 5 des Vertrags enthalte keine abschließende Regelung über die Beendigung des Vertragsverhältnisses. Auch die Verpflichtung in der Teilungserklärung zum Abschluss eines Betreuungsvertrags stehe der Kündigung nicht entgegen, weil die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des begünstigten Betreuungsunternehmens daraus keine Rechte ableiten könne. Aber selbst wenn man dies anders sehen wollte, verstieße eine vertragliche Bindung für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren gegen § 309 Nr. 9a BGB. Schließlich sei die Kündigung wirksam erklärt worden. Sowohl in dem Schreiben des Beklagten zu 1 vom 23. Januar 2000 als auch in dem anwaltlichen Schreiben vom 16. März 2000 werde hinreichend deutlich die Absicht beider Beklagter zum Ausdruck gebracht, den Betreuungsvertrag zu beenden.

II.

5 Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand. Vergütungsansprüche für die Zeit ab Mai 2000 stehen der Klägerin nicht zu, weil die Beklagten den Betreuungsvertrag wirksam nach §§ 620 Abs. 2, 621 Nr. 3 BGB gekündigt haben.

6 1. Die Berechtigung zur ordentlichen Kündigung beruht auf § 620 Abs. 2 BGB.

7 a) Für die Beendigung des Vertragsverhältnisses ist das Recht des Dienstvertrags maßgeblich. Zwar sind die durch den Betreuungsvertrag begründeten Vertragspflichten der Klägerin nicht ausschließlich dienstvertraglicher Natur (§ 611 BGB). Vielmehr liegt ein gemischter Vertrag vor, der auch werk- und mietvertragsrechtliche Elemente enthält. Die Anwendung von § 620 Abs. 2 BGB folgt jedoch daraus, dass gemischte Verträge dem Recht des Vertragstyps zu unterstellen sind, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Rechtsgeschäfts liegt (etwa BGH, Urt. v. 29. Oktober 1980, VIII ZR 326/79, NJW 1981, 341, 342;

Beschl. v. 21. April 2005, III ZR 293/04, NJW 2005, 2008, 2010). Diesen Schwerpunkt hat das Berufungsgericht zutreffend und von der Revision unbeanstandet im Dienstvertragsrecht gesehen.

8 b) Ein Dienstvertrag ist ordentlich kündbar, wenn seine Dauer weder bestimmt noch aus der Beschaffenheit oder dem Zweck der Dienste zu entnehmen ist (§ 620 Abs. 2 BGB) und die Vertragsparteien das Recht auf ordentliche Kündigung nicht wirksam abbedungen haben. So liegt es hier.

9 aa) Eine kalendermäßig bestimmte Vertragsdauer haben die Parteien nicht vereinbart. Ob die Auslegung des Formularvertrags mit Blick auf die Bezugnahme der in der Teilungserklärung festgeschriebenen Verpflichtung der Wohnungseigentümer, zur Realisierung eines betreuten Wohnens einen Betreuungsvertrag mit der Klägerin abzuschließen, die Abrede einer unter § 620 Abs. 2 BGB fallenden Zweckbefristung oder Zweckbedingung mit der Folge ergibt, dass die Dauer des Betreuungsvertrags - abgesehen von dem in § 5 geregelten Eintritt dauernder Pflegebedürftigkeit - an die Stellung der Beklagten als Wohnungseigentümer geknüpft ist, kann offen bleiben. Denn selbst wenn man diese Frage bejahen wollte, hielte eine solche Bestimmung der Vertragsdauer nicht einer AGB-Kontrolle nach § 11 Nr. 12a AGBG, der zum 1. Januar 2002 durch den inhaltsgleichen § 309 Nr. 9a BGB abgelöst wurde, stand. Eine wirksame - zum Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung führende - Bestimmung der Vertragsdauer durch den Zweck der Dienste läge dann nicht vor.

10 (1) Der dagegen von der Revision erhobene Einwand, es fehle an einer der AGB-Kontrolle unterliegenden Vertragsklausel, weil sich der Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit allein aus dem Zweck der Dienste ergebe, greift nicht durch. Soll das Ende eines Dienstvertrags an eine Zweckbefristung

oder Zweckbedingung geknüpft, also von dem sicheren oder unsicheren Eintritt eines künftigen Ereignisses abhängig gemacht werden, so bedarf auch eine solche Bestimmung der Vertragsdauer einer Einigung der Vertragsparteien (Palandt/Weidenkaff, BGB, 65. Aufl., § 620 BGB Rdn. 8; vgl. auch BAG NJW 2006, 1084, 1086; AnwaltKomm-BGB/Franzen, § 620 Rdn. 6). Das führt bei formularmäßiger Regelung zur Inhaltskontrolle nach den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften (vgl. Staudinger/Preis, BGB [2002], § 620 Rdn. 8), da die Regelung über eine unmittelbare Festlegung der Hauptleistungen des Vertrages (§ 307 Abs. 3 BGB, § 8 AGBG) hinausgeht.

11 (2) Nach § 309 Nr. 9a BGB (§ 11 Nr. 12a AGBG) kann der Dienstberechtigte höchstens für einen Zeitraum von zwei Jahren vertraglich gebunden werden. Unzulässig sind damit zunächst die von dem Wortlaut der Norm ausdrücklich erfassten kalendarischen Befristungen für mehr als zwei Jahre. Darüber hinaus erfasst die Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck aber auch Verträge, deren Beendigung von einem bestimmten Ereignis abhängt, sofern die Parteien nicht den Eintritt dieses Ereignisses innerhalb von zwei Jahren als sicher vorausgesetzt haben (ähnlich BGH, Urt. v. 30. September 1958, VIII ZR 134/57, NJW 1958, 2062, 2063 zu § 566 BGB a.F.). Für eine solche Vorstellung der Parteien bei Vertragsschluss ist vorliegend nichts ersichtlich. Aber selbst bei Vorliegen einer derartigen Vorstellung führte das gesetzgeberische Anliegen, eine durch allgemeine Geschäftsbedingen begründete vertragliche Bindung des Dienstberechtigen über zwei Jahre hinaus zu unterbinden, dazu, dass es dem Verwender nach Treu und Glauben versagt wäre, einer - wie hier - erst nach Ablauf von zwei Jahren erklärten ordentlichen Kündigung entgegen zu halten, das für die Zweckbefristung oder Zweckbedingung maßgebliche Ereignis sei entgegen den Erwartungen der Parteien nun doch nicht eingetreten (§ 242 BGB).

12 (3) Soweit das Berufungsgericht meint, bei Vorliegen eines anerkennenswerten Interesses könne eine mehr als zweijährige Vertragsbindung nach § 242 BGB hinzunehmen sein, und sich für diesen rechtlichen Ausgangspunkt auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10. Februar 1993 (XII ZR 74/91, NJW 1993, 1133, 1134) bezieht, wird nicht bedacht, dass die zitierte Entscheidung zur Abwägung nach § 9 AGBG (nunmehr § 307 BGB) ergangen ist. Bei § 309 Nr. 9a BGB (§ 11 Nr. 12a AGBG) handelt es sich dagegen um ein Klauselverbot ohne Wertungsmöglichkeit, so dass die Billigung einer über zwei Jahre hinausreichenden Vertragsbindung schon bei Vorliegen eines anerkennenswerten Interesses auf eine den Gerichten versagte Gesetzeskorrektur hinaus liefe.

13 bb) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist dem Formularvertrag kein Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung zu entnehmen. Ob hiergegen revisionsrechtlich etwas einzuwenden ist, kann dahin gestellt bleiben, weil nach den obigen Ausführungen auch eine solche Klausel nach § 309 Nr. 9a BGB (§ 11 Nr. 12a AGBG) keinen Bestand haben könnte.

14 cc) Auch ist die Befugnis zur ordentlichen Kündigung nicht nach Treu und Glauben unter dem Gesichtspunkt ausgeschlossen, dass die ordentliche Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses regelmäßig treuwidrig ist, wenn der Gekündigte bei Beendigung des Vertrags einen Anspruch auf dessen Neuabschluss hätte (BGH, Urt. v. 30. September 1981, IVa ZR 187/80, VersR 1982, 259, 260; BAG NJW 1100, 1101; OLG Brandenburg, NJW 2001, 450, 451). § 242 BGB greift unter diesem Blickwinkel schon deshalb nicht ein, weil ein Kontrahierungszwang der Wohnungseigentümer zum Abschluss eines Betreuungsvertrags mit einer Laufzeit von mehr als zwei Jahren nicht besteht.

15 Allerdings lässt das Wohnungseigentumsrecht den Wohnungseigentümern weitgehend freie Hand, wie sie ihr Verhältnis untereinander ordnen wollen (Senat, BGHZ 37, 203, 207; Beschl. v. 24. Februar 1994, V ZB 43/93, NJW 1994, 2950, 2951). Daher steht es auch dem teilenden Eigentümer nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 i.V.m. §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 WEG frei, in der Teilungserklärung eine Gebrauchsregelung vorzugeben, wonach Wohnungen nur im Sinne betreuten Wohnens genutzt werden dürfen und demgemäß die Wohnungsnutzer ein bestimmtes Mindestalter erreicht haben oder betreuungsbedürftig sein müssen. Auch sind keine grundsätzlichen Einwände dagegen zu erheben, wenn zur Umsetzung der Gebrauchsregelung mit Bindungswirkung nach § 10 Abs. 2 WEG eine Verpflichtung sämtlicher Wohnungseigentümer festgeschrieben wird, einen Betreuungsvertrag abzuschließen (vgl. Forst, RNotZ 2003, 292, 295 f.; ähnlich Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 10 Rdn. 38 zur Verpflichtung, dem Abschluss eines bestimmten Verwaltervertrages zuzustimmen), um auf diese Weise die Grundlage für eine möglichst kostengünstige Betreuung zu schaffen. Auf durchgreifende Bedenken stößt ein solcher Kontrahierungszwang indessen jedenfalls dann, wenn die Wohnungseigentümer zum Abschluss von Verträgen mit einer Bindung von mehr als zwei Jahren verpflichtet werden sollen und weder den einzelnen Wohnungseigentümern noch der Wohnungseigentümergemeinschaft wirkliche Spielräume für die Ausgestaltung der Verträge verbleiben. Dabei kann offen bleiben, ob von dem teilenden Eigentümer einseitig gesetzte Bestimmungen in der Teilungserklärung der Inhaltskontrolle nach den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften der §§ 307 ff. BGB (§§ 9 ff. AGBG) in entsprechender Anwendung unterliegen oder ob sich diese Kontrolle unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auszurichten hat (vgl. dazu Senat, BGHZ 151, 164, 173 f. m.w.N auch zum Streitstand). Beide Standpunkte führen vorliegend zu demselben Ergebnis.

16 (1) Dass die entsprechende Anwendung von § 309 Nr. 9a BGB (§ 11 Nr. 12a AGBG) die Unwirksamkeit des hier in Rede stehenden Kontrahierungszwangs zur Folge hat, bedarf nach den obigen Ausführungen zur unmittelbaren Anwendung der Vorschrift keiner weiteren Ausführungen.

17 (2) Nichts anderes ergibt sich, wenn man den Kontrahierungszwang an den Vorgaben von Treu und Glauben misst, weil eine von dem teilenden Eigentümer einseitig gesetzte Verpflichtung zur Eingehung von Betreuungsverträgen mit mehr als zweijähriger Bindung die Wohnungseigentümer in unangemessener Weise benachteiligt. Dabei ist das Anliegen durchaus anzuerkennen, durch eine Verpflichtung sämtlicher Wohnungseigentümer eine möglichst kostengünstige Betreuung zu ermöglichen. Indessen ist zu berücksichtigen, dass selbst das Interesse der Wohnungseigentümer an einer kontinuierlichen Verwaltung keine dauerhafte Bindung an einen bestimmten Verwalter zulässt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG). Im Rahmen betreuten Wohnens kann nichts anderes gelten. Die Vorgabe einer dauerhaften Bindung an ein bestimmtes Betreuungsunternehmen ohne die Möglichkeit, Einzelheiten auszuhandeln, würde in nicht hinnehmbarer Weise die rechtliche Stellung der Wohnungseigentümer und ihre Entscheidungsfreiheit beschneiden. Dazu käme es jedoch, wenn der teilende Bauträger die Wohnungseigentümer über die Teilungserklärung unbefristet, unwiderruflich oder über Jahrzehnte hinweg an ein bestimmtes Unternehmen binden könnte. Gerade im Bereich des betreuten Wohnens besteht jedoch nicht zuletzt wegen des personalen Bezugs von Betreuungsleistungen ein gesteigertes Bedürfnis, sich von Unternehmen trennen zu können, die den Erwartungen nicht entsprochen haben. Dem hat der teilende Wohnungseigentümer bei der Ausgestaltung eines Kontrahierungszwangs Rechnung zu tragen. Da das Gesetz für den Bereich des betreuten Wohnens keine Sonderregelung enthält, liegt es im Hinblick auf die einseitige Gestaltung des Kontrahierungszwangs und den personalen Bezug, den Betreuungsleistungen - anders als die von einem Ver-

walter zu erbringenden Dienstleistungen - aufweisen, nahe, das zulässige zeitliche Höchstmaß nicht an der für die Verwaltertätigkeit geltenden Höchstfrist von fünf Jahren auszurichten, sondern in Anlehnung an die allgemeine Vorschrift des § 309 Nr. 9 lit. a BGB (§ 11 Nr. 12 lit. a AGBG) mit zwei Jahren zu bestimmen. Ob im Rahmen einer Inhaltskontrolle nach § 242 BGB eine großzügigere Beurteilung angezeigt sein kann, wenn das Interesse der Wohnungseigentümer zwingend eine höhere Mindestlaufzeit erfordert, weil bestimmte Betreuungsleistungen - etwa wegen eines herausgehobenen Investitionsaufwands - anders nicht zu erlangen sind, kann offen bleiben, weil eine solche Fallgestaltung hier nicht vorliegt.

18 2. Schließlich ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass die Kündigung wirksam von beiden Beklagten erklärt wurde. Einer Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer bedurfte es hierzu nicht.

19 a) An die tatrichterliche Würdigung, dass (auch) in dem Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 16. März 2000 eine Kündigungserklärung beider Beklagten zu erblicken ist, ist der Senat gebunden. Im Revisionsverfahren kann nur überprüft werden, ob der Auslegungsstoff vollständig berücksichtigt wurde, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt wurden und ob die Auslegung auf einem von der Revision gerügten Verfahrensfehler beruht (std. Rspr., vgl. etwa Senat, Urt. v. 26. März 2004, V ZR 90/03, NJW-RR 2004, 952 m.w.N.). Dieser Prüfung hält die Auslegung durch das Berufungsgericht stand. Dessen Auffassung, das Festhalten an der früheren Kündigung bringe den für eine neuerliche Kündigung notwendigen Gestaltungswillen zur Beendigung des Vertragsverhältnisses ausreichend deutlich zum Ausdruck, ist möglich und unterliegt keinen im Revisionsverfahren maßgeblichen Auslegungsfehlern. Dies gilt umso mehr, als auch die Klägerin - wie das Antwortschreiben ihres Prozessbe-

vollmächtigten vom 10. April 2000 belegt - die in Rede stehende Formulierung als Kündigungserklärung beider Beklagten verstanden hat (§ 133 BGB).

20 b) Der Vertrag konnte von den Beklagten ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer gekündigt werden. Eine rechtliche Verbindung im Sinne eines einheitlichen Geschäfts besteht nicht zu den Betreuungsverträgen der anderen Wohnungseigentümer. Anhaltspunkte für die Vereinbarung einer solchen rechtlichen Verknüpfung lassen sich dem Betreuungsvertrag nicht entnehmen. Daran muss sich die Klägerin als Verwenderin des Formularvertrags festhalten lassen.

III.

21 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Mainz, Entscheidung vom 11.11.2002 - 82 C 514/01 -
LG Mainz, Entscheidung vom 23.03.2005 - 3 S 370/02 -