

Wohnen im Alter

Kündigung und Kündigungsschutz in Bezug auf Miet- und Betreuungsverträge

Das Thema „Wohnen im Alter“ setzt sich in der Wohnungswirtschaft immer mehr durch. Der Wohnungsbestand wird angepasst, ein Fächer von Serviceleistungen kommt hinzu. So wird der Zeitpunkt eines Umzugs in ein Altenheim – im Interesse von Bewohnern und Betreibern – häufig erheblich verzögert. So gut, so schön, wenn Recht und Gesetz nicht wären: DW-Rechtsexperte RA Stephan J. Bultmann gibt einen Überblick.

In den vergangenen Jahren sind immer wieder Fälle bekannt geworden, in denen einzelne Betreute/Mieter den Betreuungsvertrag mit dem Betreuungsdienstleister (z. B. Caritas, Diakonie etc.) gekündigt haben, ohne zugleich das Mietverhältnis zu beenden. Soweit es insoweit bei Einzelfällen bleibt, lässt sich das für den Vermieter und den Betreuungsdienstleister in der Regel „verschmerzen“. Häufig ist es in der Praxis aber so, dass die Einzelnen immer mehr Nachahmer gefunden haben, die dann ebenfalls kündigten.

Isolierte Kündbarkeit von Betreuungsverträgen?

Dadurch kann ein ganzes Wohnprojekt scheitern, wenn die Einnahmeausfälle des Dienstleisters so groß werden, dass sich das Projekt nicht mehr rechnet. Für diesen Fall haben sich die Dienstleister meist ein außerordentliches Kündigungsrecht in dem Kooperationsvertrag mit dem Vermieter ausbedungen.

Sofern dieses Kündigungsrecht ausgeübt wird, muss der Vermieter erst einen neuen Dienstleister finden, damit das Projekt des Betreuten Wohnens fortgesetzt werden kann. Die Suche nach einem neuen Dienstleister wird aber alles andere als erleichtert, wenn der Vorgänger durch Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts „ausgestiegen“ sein sollte. Der unfreiwillige „Ausstieg“ eines Dienstleisters kann so aus Sicht des Vermieters sogar zum endgültigen Scheitern des gesamten Projekts führen. Insbesondere der Vermieter – aber auch der Betreuungsdienstleister – hat daher ein großes Interesse daran, die Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt zu erhalten, was nicht nur eine Frage qualitativ guter und angemessener vergüteter Betreuungsleistungen ist, sondern maßgeblich auch von der Art der Vertragsgestaltung abhängt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Betreuungsverträgen um „Konsumentenverträge“ handeln kann, die an den Vorschriften des Verbraucherschutzrechts zu messen sind. Die

zur Beurteilung von Miet- und Betreuungsverträgen bisher vorliegende instanzgerichtliche Judikatur ist noch recht differenziert und uneinheitlich, z. T. sogar divergierend, namentlich was die Anwendbarkeit der Verbraucherschutznormen auf Betreuungsverträge anbelangt.

Bisher bekannt gewordene instanzgerichtliche Entscheidungen

LG Lüneburg (Urt. vom 18.07.2001)

Das LG Lüneburg hatte in dem Urteil vom 18.07.2001 (2 S 24/01) folgenden Fall zu entscheiden:

Die Bewohner einer Seniorenwohnanlage waren nach dem Mietvertrag mit dem Eigentümer (Kapitalanleger) verpflichtet, den Betreuungsvertrag mit einem bestimmten Betreuungsdienstleister (Betreiber der Wohnanlage) abzuschließen. Die vorformulierten Bedingungen sahen die Unkündbarkeit des Betreuungsvertrags vor, solange der Vertragspartner Mieter der Wohnanlage war. Die fristlose Kündigung war dagegen nicht ausgeschlossen worden. Die Bewohner waren mit den Leistungen des Betreibers unzufrieden und kündigten den Betreuungsvertrag zum 30.10.1999. Der Betreiber verlangte Fortzahlung der Vergütung, weil er die Kündigung aufgrund der „Unkündbarkeits“-Klausel für unwirksam hielt.

Das LG Lüneburg hat den Betreuungsvertrag einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz (jetzt: §§ 305 ff. BGB n. F.) unterzogen und in der Klausel über die Unkündbarkeit des Vertrags einen Verstoß gegen § 11 Nr. 12 a AGB-Gesetz erkannt, der ihre Nichtigkeit zur Folge habe. Statt der nichtigen Klausel würden dann die gesetzlichen Vorschriften der §§ 620 Abs. 2, 621 Nr. 3 BGB gelten. Das Gericht ist im Übrigen der Ansicht des Betreibers entgegengetreten, es handele sich bei den Miet- und Betreuungsverträgen um ein einheitliches Vertragsverhältnis, das schwerpunktmäßig nach den Vorschriften über die Wohnraummiete zu behandeln sei und daher eine Anwendbarkeit des § 11 Nr. 12 a AGB-Gesetz ausschließe. Das Landgericht Lüneburg war vielmehr der Auffassung, dass beide Verträge mit verschiedenen Vertragspartnern abgeschlossen worden seien, die „auch in keiner näheren Beziehung

„Betreutes Wohnen“ im Spiegel der neueren Rechtsprechung

Das LG Kiel erkannte einen Teilbetrag der Betreuungspauschale zugunsten des Vermieters auch für den Zeitraum nach der Kündigung des Mieters an, weil die isolierte Kündigung des Betreuungsvertrags unwirksam sei, da der Miet- und der Betreuungsvertrag ein „einheitliches Rechtsgeschäft“ bildeten, das nur im Ganzen gekündigt werden könne. Das Gericht hat somit das Interesse des Vermieters anerkannt, dass die Verträge nicht unabhängig voneinander beendet werden können. Daher war der Mieter zur Zahlung der Betreuungspauschale weiter verpflichtet.

In der Vorinstanz war allerdings schon entschieden worden, dass die Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieterin gem. § 564 b Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BGB a.F. (jetzt: § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB n. F.) nicht gerechtfertigt sei (AG Rendsburg, Urt. vom 09.03.2001 – 11 C 480/00). Zwar habe der Mieter – so das Gericht – durch die Kündigung des mit dem Mietvertrag verbundenen Betreuungsvertrags und der Weigerung zur Zahlung der Betreuungspauschale auch seine mietvertraglichen Pflichten nicht unerheblich verletzt, er habe sich aber in einem unverschuldeten Rechtsirrtum befunden, weil er anwaltlich dahin gehend (falsch) beraten worden war, dass die Teilkündigung des Betreuungsvertrags wirksam sei. Daher kam das AG Rendsburg zu dem Schluss, dass der Vertragsverstoß vergleichsweise gering wiege und somit die Voraussetzungen der Vermieterkündigung nicht vorlagen.

Diese feste Verknüpfung von Miet- und Betreuungsvertrag dürfte in der Mehrzahl der Fälle gegeben sein: Das Wohnungsunternehmen verpflichtet den Mieter bereits in den von ihm verwendeten Mietverträgen dahin gehend, mit einem bestimmten Betreuungsdienstleister einen Betreuungsvertrag abzuschließen, so dass nach dem Urteil des LG Kiel, a. a. O., eine isolierte Kündigung des Betreuungsvertrags nicht möglich wäre.

zueinander oder in einem gemeinsamen Lager" gestanden hätten. Das erscheint allerdings als durchaus fraglich.

LG Kiel (Urt. vom 10.01.2002)

Es mehren sich in jüngster Zeit – auch in der Rechtsprechung – die Stimmen, die das berechnete Interesse der Wohnungsunternehmen anerkennen, Wohnungen in betreuten Wohnprojekten nur solchen Mietern zu überlassen, die auch durch das kooperierende Betreuungsunternehmen versorgt werden können.

In dem zu diesem Problemkomplex nach Inkrafttreten des neuen HeimG – soweit ersichtlich – ersten Urteil des LG Kiel vom 10.01.2002 (8 S 148/01) ist der Mieter einer Wohnanlage zur Weiterzahlung der Betreuungspauschale verurteilt worden, weil die isolierte Kündigung des Mieterbetreuungsvertrags unwirksam gewesen sei. In diesem Fall war der Mieter schon in dem Mietvertrag verpflichtet worden, die Betreuungspauschale direkt an den Betreuungsdienstleister zu zahlen, mit dem der Vermieter kooperierte. Der Vermieter machte die nach der Kündigung des Betreuungsvertrags durch den Mieter/Betreuten aufgelaufenen Pauschalbeträge in Höhe von ca. 3.500 DM aus abgetretenem Recht ebenso geltend wie den Anspruch auf Herausgabe der Wohnung aufgrund zuvor vermietetseitig erklärter Kündigung des Mietvertrags.

Erste Würdigung der instanzgerichtlichen Judikatur

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Entscheidungen um die ersten instanzgerichtlichen Urteile zu dem Problemkomplex der „isolierten Kündigung“ handelt, die noch nicht als gefestigt gelten kann, zumal obergerichtliche Entscheidungen hierzu – soweit bekannt – derzeit (bei Fertigstellung des Manuskripts) noch fehlen. Daher kann die vorliegende Judikatur hier auch nur vorläufig gewürdigt werden:

Die Entscheidung des LG Lüneburg, a. a. O., scheint sich etwas vorschnell über den Parteiwillen hinwegzusetzen, dass nämlich beide Verträge – Miet- und Betreuungsvertrag – eng miteinander verbunden worden waren. Bei dieser Fallkonstellation hat der Bundesgerichtshof (vgl. statt aller: BGH, NJW 1976, 1931, 1932) anerkannt, dass ein einheitliches Rechtsgeschäft angenommen werden kann mit der Folge, dass es die kündigende Vertragspartei nicht unzumutbar benachteiligt,

HINWEIS

Lesen Sie auch in der Oktober-Ausgabe:

- Alles über „Konfliktzone“ Heimgesetz/Betreutes Wohnen
- Restriktive „Heim“-Rechtsprechung als Anstoß für die HeimG-Novelle

wenn sie sich gegebenenfalls von beiden Verträgen lösen muss, sofern es den Parteien erkennbar auf die Verknüpfung beider Verträge ankam und der eine ohne den anderen nicht sein sollte.

Eine solche Wechselbezüglichkeit wird man in den in der Praxis regelmäßig anzutreffenden Vertragskonstellationen annehmen können, so dass in diesen Fällen – mit dem LG Kiel, a. a. O. – eine isolierte Kündigung des Betreuungsvertrags ausgeschlossen erscheint. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Beantwortung der Frage der isolierten Kündigung des Betreuungsvertrags von der konkreten Vertragssituation im Einzelfall abhängt und ein „Restrisiko“ bleibt, weil die Rechtsprechung – namentlich nach Inkrafttreten der HeimG-Novelle

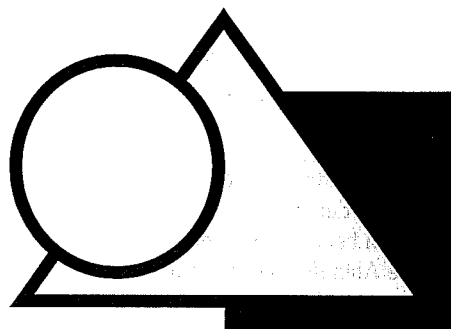
– noch nicht „gefestigt“ ist. Die Entscheidung des LG Lüneburg, a. a. O. ist insoweit zu beachten, als sie durchaus zu Recht „Unkündbarkeits“-Klauseln in Betreuungsverträgen (oder Erschwerungen des Kündigungsrechts über den Zeitraum von zwei Jahren hinaus) unter Verbraucherschutzrechtlichem Gesichtspunkt eine Absage erteilt.

Das Problem der isolierten Kündigung des Betreuungsverhältnisses unter Fortsetzung des Mietvertrags lässt sich hingegen gänzlich umgehen, wenn ein um die „Betreuungskomponente“ erweiterter Mietvertrag von dem Wohnungsunternehmen gewählt wird, welches die Betreuungsleistungen des Grundservice in einem mit dem Betreuungsdienstleister abzuschließenden Kooperationsvertrag regelt. Bei dieser Vertragsgestaltung wird im Außenverhältnis der Betreuungsdienstleister als Erfüllungsgehilfe des Wohnungsunternehmens (§ 278 BGB) gegenüber dem Betreuten/Mieter tätig. Aufgrund der nur begrenzt einzuschränkenden Außenhaftung des Wohnungsunternehmens namentlich wegen Nicht- oder Schlechtleistungen des Betreuungsunternehmens empfiehlt sich eine solche Gestaltung aber nur dann, wenn die Geschäftsleitung des Wohnungsunternehmens diejenige des Betreuungsunternehmens qualitativ einschätzen kann und sich vor allem eine substantielle Innenregressmöglichkeit vertraglich ausbedingt, um das Haftungsrisiko wirksam abzusichern (Patronatserklärung, Bürgschaft auf erstes Anfordern oder substantiellen Versicherungsschutz eines involvierten Haftpflichtversicherers).

RA Stephan J. Bultmann
E-Mail: stephan.bultmann@schlawien-naab.de

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
E-Mail: berlin@empirica-institut.de

Dipl.-Ing. Eckhard Feddersen
E-Mail: ecfe@feddersen-architekten.de



Mineralische Edelputze
und mehr...



www.weber-broutin.de