

15 U 208/00
6 O 1005/00 LG Kassel



Verkündet laut Protokoll
am: 6. Dezember 2001
Jungermann
Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Zur Geschäftsstelle
gelangt am 07.12.2001
Jungermann

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

15. Zivilsenat in Kassel

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

510130/01/00

7. Dez. 2001

Erl.....

In dem Rechtsstreit

Rosenanger Seniorenwohnungen GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Gunter Grubschat und Hans-Ulrich Hitzbleck, Am Hammelsberg 4, 34253 Lohfelden,

Beklagte und Berufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Ehrenberg in Baunatal -

g e g e n

1.

2.

beide wohnhaft am Hammelsberg 3, 34253 Lohfelden,

Kläger und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Achenbach in Kassel -

hat der 15. Zivilsenat in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 1. November 2001 durch die Richter am Oberlandesgericht Knauff, Haase und Bloch

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 27. September 2000 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beschwer der Beklagten beträgt 12.600 DM.

T a t b e s t a n d :

Die Kläger sind Eigentümer und Nutzer einer Wohnung in einer Seniorenwohnanlage mit 56 Wohnungen. Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten eingetragen. Danach ist die Nutzung des Wohneigentums nur für betreutes Wohnen in einer Seniorenwohnanlage zulässig und die Beklagte hat das Recht, die Besetzung der Wohnungen zu bestimmen. Das betreute Wohnen ist in der Eintragungsbewilligung als entgeltliche Betreuung ausschließlich alter und solcher Menschen definiert, für die eine Betreuung erforderlich ist. Das Besetzungsrecht der Beklagten betrifft nur die Berechtigung, die Person des Nutzers danach auszusuchen, ob sie die Voraussetzungen für betreutes Wohnen erfüllt. Auf finanzielle und wirtschaftliche Fragen erstreckt das Recht sich nicht.

Die Kläger schlossen mit der Beklagten im Dezember 1997 einen Servicevertrag. Darin verpflichtete sich die Beklagte gegen ein monatliches Entgelt von 300 DM für zwei Personen zur Erbringung von Leistungen ("Basisservice") in der Wohnanlage, nämlich

1. soziale Begleitung (regelmäßige Sprechzeiten an Werktagen und Einzelgespräche nach Vereinbarung),
2. Notruf mit Rufbereitschaft bei Tag und Nacht,

3. ein häuslicher Einsatz und Erstversorgung im Notfall bei Auslösen des Notrufes pro Jahr,
4. Kontakt- und Freizeitangebote, zum Beispiel hausinterne Veranstaltungen, Vermittlung von kulturellen Angeboten, Organisation gemeinsamer Ausflüge und Urlaubsfahrten,
5. Benutzung der Pflegebäder mit allen Einrichtungen nach vorheriger Anmeldung an der Rezeption sowie Benutzung des Lesezimmers,
6. Benutzung der Telefonanlage zu hausinternen Telefongesprächen mit allen Mitbewohnern, Gemeinschaftsräumen und Büros.

Der Vertrag wurde in dieser Form mit allen Bewohnern abgeschlossen. Nach § 6 gilt er vom Einzug bis zum Auszug des Bewohners. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund vorgesehen. Bewohner, die weitere Dienstleistungen der Beklagten in Anspruch nehmen wollen, haben die Möglichkeit, einen gesonderten Vertrag über Wahlserviceleistungen abzuschließen.

Die Kläger kündigten den Vertrag mit Schreiben vom 11.01.2000 zum 01.02.2000. Sie verlangen die Feststellung, daß der Vertrag mit dem 31.01.2000 durch ordentliche Kündigung beendet worden ist, weil die Beklagte die Ansicht vertreten hat, daß die Kündigung unwirksam sei, während die Kläger die Ansicht vertreten haben, der Basisservicevertrag sei von ihnen wirksam gekündigt worden, weil er dem AGB-Gesetz unterfalle und der Ausschluß der ordentlichen Kündigung nach § 11 Ziff. 12a AGB-Gesetz unwirksam sei.

Sie haben beantragt,

festzustellen, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene Servicevertrag vom Dezember 1997 durch Kündigung der Kläger vom 11.01.2000 mit Ablauf des 31.01.2000 beendet wurde.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat sich darauf berufen, daß die Kläger eine Wohnung in einer Anlage des betreuten Wohnens erworben hätten. Das Konzept des betreuten Wohnens erfordere die Teilnahme aller Bewohner, da es sonst nicht zu verwirklichen sei. Mit dem Bauservicevertrag würden nur die Kosten abgedeckt, die als Grundkosten im Rahmen des betreuten Wohnens anfielen, nämlich die Vorhaltekosten für Personal, Räume und Sachen, die ein betreutes Wohnen überhaupt erst ermöglichten. Prägend für diesen Vertrag sei deshalb nicht die Erbringung von Dienstleistungen.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 27.09.2000 der Klage stattgegeben. Es hat zur Begründung ausgeführt, der Ausschluß der ordentlichen Kündigung verstoße gegen § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz. Der Vertrag beinhalte die Anbietung von Dienstleistungen oder jedenfalls dienstleistungsähnliche Angebote und sei deshalb als Vertrag zu qualifizieren, der die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand habe. Nach § 6 Abs. 2 AGB-Gesetz sei er deshalb gemäß § 621 Nr. 3 BGB kündbar, so daß die Kündigung der Kläger vom 11.01.2000 ihn zum Ende des Monats Januar beendet habe.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Sie macht geltend, der Servicevertrag falle nicht unter § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz, weil er in Ziffern 4 und 5 die Gestellung/Vorhaltung von Einrichtungen zum Gegenstand habe und dadurch das entscheidende Gepräge erhalte. Von ihren Unkosten entfielen 68,62% auf feste Kosten (Betriebskosten, Miete, Zinsen) und lediglich 31,8% auf Dienstleistungen.

Sie vertritt die Ansicht, daß Dauerschuldverhältnisse, die mit dem ausdrücklichen Ziel der Betreuung in Anlagen des betreuten Wohnens eingegangen würden, nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 12a AGB-Gesetz fielen. Sie seien den nicht unter diese Vorschrift fallenden Gebrauchsüberlassungsverträgen, bei denen die Vereinbarung einer längeren Laufzeit als 2 Jahre sinnvoll sei, vergleichbar. Der Anwendungsbereich des § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz sei, wie aus § 23 AGB-Gesetz ersichtlich sei, eingeschränkt. Sinn und Zweck eines Vertrages könne deshalb auch dessen Unkündbarkeit ergeben. Aus der Neufassung des Heimgesetzes, die ab 01.01.2001 gelte, sei zu entnehmen, daß es zulässig sei, Mietverträge und Betreuungsverträge zu koppeln. Auch daraus folge, daß § 11 Ziffer 12a AGB-Gesetz auf Serviceverträge, die im Rahmen des betreuten Wohnens geschlossen würden, keine Anwendung fin-

den könne. Das Gesamtkonzept des betreuten Wohnens sei nur zu verwirklichen, wenn sämtliche Bewohner die Betreuungsleistungen der Beklagten in Anspruch nähmen.

Die Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragten,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Berufung ist zulässig, denn sie ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

Das Landgericht hat zu Recht die Beendigung des Basisservicevertrages vom Dezember 1997 mit Ablauf des 31. Januar 2000 festgestellt.

Die Kläger haben den Servicevertrag mit Schreiben vom 11. Januar 2000 wirksam ordentlich gekündigt, obwohl in dem Vertrag eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen war, denn in § 6 ist bestimmt, daß der Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann. Die Kläger konnten den Vertrag aber gleichwohl ordentlich kündigen, weil die in § 6 des Vertrages getroffene Regelung gegen § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz verstößt mit der Folge, daß nach § 6 Abs. 2 AGB-Gesetz die für den Dienstvertrag geltenden gesetzlichen Vorschriften Anwendung finden, wonach der Vertrag mit einer Frist von 2 Wochen zum Ende des Kalendermonats kündbar war.

Der Vertrag zwischen den Parteien ist mit von der Beklagten gestellten, für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zustande gekommen. Bei dem Vertragswerk handelt es sich mithin, worüber zwischen den Parteien auch kein Streit besteht, um allgemeine Geschäftsbedingungen. Die Regelung, die darin hinsichtlich der Laufzeit des Vertrages getroffen worden ist, verstößt gegen § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz. Nach dieser Vorschrift ist bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, eine den anderen Vertragsteil länger als 2 Jahre bindende Laufzeit des Vertrages unwirksam. Eine solche langfristige Bindung der Kläger liegt hier vor. Es ist zwar nicht ausdrücklich eine längere Laufzeit als 2 Jahre vereinbart worden, der Servicevertrag soll aber beim Einzug des Vertragspartners in die Wohnung beginnen und mit dem Auszug enden. Danach können die Kläger den Vertrag nach Ablauf von 2 Jahren nicht kündigen, wenn sie über diesen Zeitraum hinaus, wie es bei einem Alterssitz von vornherein beabsichtigt ist, in der Wohnung wohnen bleiben. Es kommt nicht darauf an, daß der Servicevertrag, wenn die Kläger die Wohnung kürzere Zeit als 2 Jahre bewohnt hätten, ebenfalls vor dem Ablauf von 2 Jahren beendet worden wäre. Denn die Kläger haben die Wohnung erworben, um sie auf Dauer selbst zu bewohnen. Es ist deshalb von einer die Kläger länger als 2 Jahre bindenden Laufzeit des Servicevertrages auszugehen.

Bei dem Servicevertrag handelt es sich auch um ein Dauerschuldverhältnis, das die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen durch die Beklagte als Verwenderin der allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Gegenstand hat. Der Senat verweist insoweit auf die zutreffenden Ausführungen auf Seite 9 und 10 der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils, denen er folgt. Es ist lediglich hinzuzufügen, daß auch die mit dem Basisservicevertrag den Klägern von der Beklagten gebotene Möglichkeit, bestimmte Dienste in Anspruch zu nehmen, als solches eine Dienstleistung ist, die die Beklagte dem Vertragspartner des Servicevertrages regelmäßig erbringt. Daß die Dienste überhaupt einmal in Anspruch genommen werden, ist nicht erforderlich. Die in dem Vertrag außerdem angebotenen Leistungen, bei denen es sich nicht um die Leistung persönlicher Dienste handelt, fallen gegenüber den durch Personen zu erbringenden Dienstleistungen nicht in solchem Maße ins Gewicht, daß der Servicevertrag dadurch seinen Charakter als Dienstleistungsvertrag verlieren würde. Die

von der Beklagten für die im Servicevertrag angebotenen Leistungen aufgewandten Kosten sind für die Bedeutung, die die jeweiligen Leistungen innerhalb des Servicevertrages für die Bewohner der Anlage haben, kein taugliches Indiz, zumal die von der Beklagten aufgeführten Sachkosten auch die Kosten für solche Leistungen enthalten, die notwendigerweise erbracht werden müssen, um die sachlichen Voraussetzungen für die Erbringung der persönlichen Dienstleistungen zu schaffen.

Der zwischen den Parteien geschlossene Servicevertrag ist auch nicht wegen der von der Beklagten geltend gemachten Besonderheit, daß er im Rahmen des Gesamtkonzepts betreutes Wohnen abgeschlossen worden ist, aus dem Anwendungsbereich des § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz ausgenommen. Da die Beklagte sich auf regelmäßige feste Einkünfte aus den mit allen Bewohnern geschlossenen Serviceverträgen eingerichtet hat, trifft es sie zwar wirtschaftlich, wenn nicht, wie von ihr kalkuliert, alle Bewohner die Basisservicepauschale entrichten. Dieser Umstand kann es aber nicht rechtfertigen, die Kläger langfristig an den Servicevertrag mit der Beklagten zu binden. Das Argument der Beklagten, die Serviceverträge müßten aus dem Anwendungsbereich des § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz ausgenommen werden, weil sie sonst die von ihr danach geschuldete Leistung nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise erbringen könne, läuft darauf hinaus, den Tatbestand des § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz aufgrund einer Interessenabwägung auf einen ihm unterfallenden Vertrag nicht anzuwenden, also eine Wertung vorzunehmen, obwohl im Bereich dieser Vorschrift eine Wertungsmöglichkeit nicht eröffnet und damit eine Interessenabwägung im Einzelfall ausgeschlossen ist (BGH NJW 1998, 3119, 3120). Auch eine analoge Anwendung des § 23 Abs. 2 Nr. 6 AGB-Gesetz auf den Vertrag zwischen den Parteien kommt nicht in Betracht. Eine analoge Anwendung ist zwar trotz des Aufnahmecharakters der Vorschrift nicht schlechthin ausgeschlossen, sie ist hier aber nicht zu begründen. Denn die Interessenlage der Parteien ist weder mit derjenigen beim Vertrag über die Lieferung zusammenhängender Sachen noch mit der beim Versicherungsvertrag oder bei Wahrnehmungsverträgen für Urheberrechte zu vergleichen. Ob die Interessen der Bewohner berührt werden, wenn die Basisserviceverträge nicht von jedem Bewohner auf die Dauer seiner Benutzung der Wohnung mit der Beklagten abgeschlossen werden und damit die für ein betreutes Wohnen notwendige oder wünschenswerte Infrastruktur von der Beklagten zu tragbaren Preisen nicht zur Verfügung gestellt werden kann, kann dahinstehen. Denn die für das Verhältnis

der Wohnungseigentümer untereinander maßgebliche Teilungserklärung sagt über betreutes Wohnen überhaupt nichts aus. Lediglich die zugunsten der Beklagten eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit verpflichtet die Wohnungseigentümer, eine Nutzung der Wohnungen nur zum betreuten Wohnen zuzulassen; weitergehende Verpflichtungen der Beklagten gegenüber, insbesondere während der Nutzung der Wohnung einen Betreuungsvertrag mit ihr abzuschließen, bestehen aber nicht. Eine solche Verpflichtung könnte, weil es keine Einschränkung des Eigentums am Grundstück, sondern eine Einschränkung der rechtsgeschäftlichen Freiheit ist, auch nicht Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein (BGH NJW 1959, 670, 672).

Auch mit dem Hinweis auf die ab 1. Januar 2002 geltende Fassung des Heimgesetzes läßt sich eine Herausnahme des Servicevertrages aus dem Anwendungsbereich des § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz nicht begründen. Denn daraus, daß das Heimgesetz es als zulässig voraussetzt, daß ein Mieter verpflichtet wird, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von einem bestimmten Anbieter anzunehmen, ist jedenfalls nicht zu folgern, daß auch ein Wohnungseigentümer, der in einer Anlage für betreutes Wohnen eine Wohnung selbst nutzt, für die Dauer seiner Nutzung der Wohnung an einen bestimmten Anbieter gebunden sein muß. Denn es fehlt hier schon an der durch einen Mietvertrag begründeten Verpflichtung der Kläger, überhaupt einen Servicevertrag mit der Beklagten abzuschließen.

Auf den Servicevertrag der Kläger mit der Beklagten vom Dezember 1997 ist § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz deshalb anzuwenden mit der Folge, daß die Laufzeitvereinbarung für die Dauer der Nutzung der Wohnung durch die Kläger und der Ausschluß der ordentlichen Kündigung unwirksam sind, und gemäß § 6 Abs. 2 AGB-Gesetz die gesetzliche Kündigungsvorschrift des § 621 Ziffer 3 BGB gilt. Danach konnten die Kläger den Servicevertrag spätestens am 15. eines Monats für den Schluß des Kalendermonats kündigen. Ihre Kündigung vom 11. Januar 2000 hat deshalb den Servicevertrag zum 31. Januar 2000 beendet, wie das Landgericht es demnach zutreffend festgestellt hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Beschwerde der Beklagten ist gemäß § 546 Abs. 2 ZPO im Tenor festgesetzt worden.

Knauff

Bloch

Haase