



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

"BETREUTES WOHNEN" UND KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT NACH DEM HEIMGESETZ

03.08.2005 Fachinformation

In einer Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die vertragliche Vereinbarung von Kündigungsmöglichkeiten, die sich an das Heimgesetz anlehnen, auch in einer Seniorenanlage für Betreutes Wohnen für zulässig erachtet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte mit Beschluss vom 21. Mai 2005 (III ZR 293/04), veröffentlicht in WM 2005 Seite 399 f., die Frage zu entscheiden, ob die Parteien eines Vertrages, der das „Betreute Wohnen“ zum Gegenstand hat, Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters vereinbaren können, die sich tatbestandlich an die Bestimmungen des Heimgesetzes (HeimG) anlehnen. Im zu entscheidenden Fall ging es um die beabsichtigte Aufgabe eines Seniorensitzes und der damit verbundenen Kündigungsmöglichkeiten. Die Betreiberin der Seniorenwohnanlage hatte in einer Münchener Wohneigentumsanlage mehr als 200 Wohnungen angemietet, die als Seniorenwohnungen drittvermietet wurden. Eine 81-jährige Mieterin bewohnte aufgrund eines mit dem Betreiberunternehmen geschlossenen „Pensionsvertrages“ ein unmöbliertes Appartement. Zu den im Vertrag beschriebenen Grund- und Serviceleistungen, für die monatlich ein Nettopensionspreis von seinerzeit 2.295,- DM vereinbart wurde, gehörten neben der Nutzung des Appartements das Recht zur Mitbenutzung aller Gemeinschaftseinrichtungen, eine Notrufbereitschaft rund um die Uhr durch hauseigenes Fachpersonal, erste Hilfe zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie bei vorübergehender Erkrankung häusliche pflegerische Betreuung durch das Pflegepersonal der Betreiberin an bis zu zehn Tagen pro Jahr. Hinzu kamen eine Reihe weiterer Beratungs- und Betreuungsangebote. Des Weiteren nahm die Bewohnerin eine Versorgung mit Mittagessen und die Reinigung der Wohnung in Anspruch, die jedoch extra vergütet werden mussten. Der Vertrag war auf Lebenszeit geschlossen, enthielt aber eine Regelung zur Kündigung, die an die Kündigungsbestimmungen des HeimG § 4 b Abs. 2 bis 8 HeimG in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Neufassung vom 23. April 1990 angelehnt war. Vor diesem Hintergrund teilte die beklagte Betreiberin der Seniorenwohnanlage der Bewohnerin im Juni 2002 mit, dass die vertragliche Laufzeit des Mietverhältnisses mit den Eigentümern nicht verlängert werden solle, was bedeute, dass der Betrieb des Seniorenwohnsitzes zum 31. Dezember 2005 auslaufen werde. Die Wohnungen würden somit zum 1. Januar 2006 an die Eigentümer zurückgegeben. Es wurde den Bewohnern jedoch ein Umzug in ein vom Bayerischen Roten Kreuz betriebene Seniorenwohnhaus angeboten. Der Umzug sollte organisiert und die Bewohner tatkräftig beim Umzug unterstützt werden. Die Beklagte begründete ihre Absicht der Beendigung des Vertrages damit, dass der Weiterbetrieb des Seniorenwohnsitzes die Erfüllung weitreichender behördlicher Auflagen und die Tötigung von Investitionen erforderlich machen würde, die wirtschaftlich nicht verkraftet werden könnten. Obschon der Vertrag zunächst noch nicht gekündigt wurde, erhoben die klagende Bewohnerin Feststellungsklage mit dem Ziel, dass die Beklagte verpflichtet sei, den als Pensionsvertrag bezeichneten Mietvertrag zu erfüllen, mit der Ausnahme der vom Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründe. Die Beklagte sei nicht berechtigt, den auf Lebenszeit geschlossenen Vertrag wegen einer Veränderung des Gesundheitszustandes der Klägerin oder wegen der Einstellung des Betriebes des Seniorenwohnsitzes oder dessen wesentlicher Einschränkung oder Veränderung zu kündigen. Der BGH hat entschieden, dass gegen die im Pensionsvertrag vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten von vornherein keine Bedenken bestünden, wenn der von der Beklagten betriebene Seniorenwohnsitz als Heim im Sinne von § 1 HeimG n.F. anzusehen wäre. Zu diesen vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten zählte die Kündigung wegen der Veränderung des Gesundheitszustandes des Bewohners, der seine fachgerechte Betreuung nicht mehr möglich macht, und wegen der Einstellung, wesentlichen Einschränkung oder Veränderung

des Betriebes, wenn die Fortsetzung des Vertrages für den Träger eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Nach dieser Vorschrift, die gegenüber § 1 Abs. 1 HeimG a.F. gestraft worden ist, muss es sich um eine Einrichtung handeln, die dem Zweck diene, ältere Menschen, Pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohner unabhängig ist und entgeltlich betrieben werde. Da die Vorschrift die Vorhaltung von Betreuung und Verpflegung alternativ neben der Gewährung dieser Dienstleistung genannt wird, ist der Anwendungsbereich des HeimG nicht einfach abzugrenzen gegenüber neuen Formen des Betreuten Wohnens, die vielfach für die Bewohner bei Bedarf nutzbare Dienstleistungen vorhalten. Der Umstand allein, dass ein Vermieter von Wohnraum sicherstellt, dass dem Mieter Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründen nicht die Anwendung des HeimG. Gleiches gilt, wenn der Mieter verpflichtet ist, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist. Demgegenüber ist nach Auffassung des Gerichtes das HeimG dann anwendbar, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistung von bestimmten Anbietern anzunehmen. Die Vorhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und Angeboten sozialer Betreuung sollten nach den mehrheitlich im Gesetzgebungsverfahren vertretenen Vorstellungen für sich allein nicht die Heimeigenschaft eines Wohnangebotes begründen. Das Gericht hat es jedoch für entscheidend gehalten, dass angesichts eines Entgeltes für die Wohnraumnutzung einschließenden Grund- und Serviceleistungen von monatlich 2.295,- DM und weiteren Wohnnebenkosten von 80,- DM bei einer Wohnfläche von 47 Quadratmetern die Betreuungspauschale nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Sie liegt erheblich über 20 Prozent des monatlichen Entgeltes für die Miete einschließlich der Betriebskosten. Diese Grenze wurde im Gesetzgebungsverfahren als maßgeblich für die Abgrenzung der Frage nach der Anwendbarkeit des HeimG angesehen. Der Senat hat jedoch die Entscheidung, ob das HeimG anwendbar ist oder nicht, offen gelassen. Er folgt dem Berufungsgericht dahingehend, dass auch bei Nichtanwendung des HeimG keine Bedenken dagegen bestehen, dass sich der Pensionsvertrag in Bezug auf die Kündigungsmodalitäten an die Regelungen des HeimG anlehnt. Der zu beurteilende Pensionsvertrag war ähnlich wie ein Heimvertrag ein gemischter Vertrag, der sich aus Elementen des Mietvertrages, des Dienstvertrages und des Kaufvertrages zusammensetzt. Ein solcher Vertrag bildet nach Auffassung des Gerichtes ein einheitliches Ganzes und kann bei der rechtlichen Beurteilung nicht in dem Sinn in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden, dass auf den Mietvertragsanteil Mietrecht, auf den Dienstvertragsanteil Dienstvertragsrecht und auf den Kaufvertragsanteil Kaufrecht anzuwenden wäre. Der BGH hatte keine Bedenken, einem Vertrag, der das Betreute Wohnen zum Gegenstand hat, Kündigungsbestimmungen zugrunde zu legen, die an das HeimG angelehnt sind. Von daher konnte die Feststellungsklage nicht zum Erfolg führen und die Betreiber der Seniorenwohnanlage waren berechtigt, das Vertragsverhältnis zu beenden. Der Beschluss liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Beschluss des BGH vom 21.05.2005

Downloads

2C156_14-05%20betr%20wohn

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/betreutes-wohnen-und-kuendigungsmoeglichkeit-nach-dem-heimgesetz-2>