

eines wichtigen Grundes – können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind (§ 564 S. 2 BGB).

Wichtig: Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien zum Nachteil des Mieters oder derjenigen Personen, die in den Mietvertrag eintreten können (§ 563 Abs. 1 und 2 BGB), und zum Nachteil der Mieter bei der Fortsetzung mit überlebenden Mietern (§ 563a BGB) sind unwirksam (§§ 563 Abs. 5, 563a Abs. 3 BGB). 314

h) Besonderheiten bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen. Im Gegensatz zum „normalen“ Wohnraummietverhältnis ist die Vermietung einer Genossenschaftswohnung in der Regel durch zwei grundsätzlich voneinander unabhängige Rechtsverhältnisse zwischen dem Vermieter und dem Mieter gekennzeichnet, nämlich die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und das Nutzungsverhältnis. 315

aa) Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Aufgrund der Mitgliedschaft in der Genossenschaft ergeben sich Rechte und Pflichten, deren Grundlage das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Genossenschaft sind. Die Mitgliedschaft wird durch eine schriftliche Beitrittserklärung und die Zulassung des Beitritts durch die Genossenschaft erworben.¹ Das Mitglied hat aufgrund des Erwerbs der Mitgliedschaft in der Genossenschaft **Geschäftsanteile** zu übernehmen. Die Höhe und die Anzahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile sind in der Satzung geregelt. Häufig ist die Anzahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile abhängig von der Größe der zu überlassenden Wohnung. Auch für die Überlassung von Genossenschaftswohnungen im Bereich des Betreuten Wohnens kann die Verpflichtung zur Übernahme bestimmter (weiterer) Geschäftsanteile in der Satzung geregelt werden. Die Mitglieder der Genossenschaft sind – unabhängig davon, ob ihnen eine Genossenschaftswohnung überlassen worden ist („versorgte Mitglieder“) oder nicht („unversorgte Mitglieder“) – Eigner der Genossenschaft. Sie üben ihre Rechte ua in der Generalversammlung aus, die – neben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat – ein gesellschaftsrechtliches Organ der Genossenschaft ist. 316

bb) Genossenschaftliches Nutzungsverhältnis. Die Vermietung einer Genossenschaftswohnung² ist an die Mitgliedschaft gebunden, sofern die Satzung nicht auch die Vermietung an Nichtmitglieder zulässt (sog. **Nichtmitgliedergeschäft**). Ein Mitglied einer Genossenschaft, dem eine Wohnung überlassen wird, bezeichnet man nicht als Mieter, sondern als **Nutzer**. Der Mietvertrag wird zudem **Nutzungsvertrag** genannt. Verzichtet die Genossenschaft vertraglich auf das ordentliche Kündigungsrecht gem. § 573 BGB, so handelt es sich um einen **Dauernutzungsvertrag**. Für den Nutzungs- bzw. Dauernutzungsvertrag finden grundsätzlich die Regelungen des Wohnraummietrechts Anwendung. 317

III. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis

1. Überblick. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis können sowohl durch den Vermieter als auch den Mieter erfolgen. Dazu gehören zB die Fälle, dass der Vermieter dem Mieter die Wohnung in der Anlage des Betreuten Wohnens nicht übergibt oder die Wohnung Mängel aufweist. Auch die Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter kann in vielfältiger Form erfolgen. In der allgemeinen Vermietungspraxis kommen dabei vor allem der Zahlungsverzug, die Störung des Hausfriedens und der vertragswidrige Gebrauch der Mietsache in Betracht. 318

Wenn Leistungsstörungen auftreten, sind unterschiedliche Rechtsfolgen, teilweise auch nebeneinander, möglich:³ 319

– Erfüllungsansprüche (insbesondere Beseitigungs- und Überlassungsansprüche),

¹ Dazu im Einzelnen *Schlüter/Luserke/Roth*, Handbuch für Wohnungsgenossenschaften, S. 34 ff.

² Zur Vermietung von Genossenschaftswohnungen im Einzelnen *Schlüter/Luserke/Roth*, Handbuch für Wohnungsgenossenschaften, S. 92 ff.

³ *Sternel*, Mietrecht aktuell, VIII Rn. 189.

- Zurückbehaltungsrechte,
- Minderungsrechte,
- Schadensersatzansprüche,
- Aufwendungsersatzansprüche,
- Kündigungsrechte.

320 Hinsichtlich der Rechtsfolgen ist grundsätzlich danach zu unterscheiden, ob die Leistungsstörungen vor oder nach der Übergabe der Wohnung an den Mieter aufgetreten sind.¹

321 Nachfolgend werden die in der Praxis häufigsten Arten von mietvertraglichen Leistungsstörungen im Betreuten Wohnen dargestellt.²

322 **2. Leistungsstörungen durch den Vermieter. a) Mängel.** Ein Hauptfall der Leistungsstörungen des Vermieters sind **Mängel der Mietsache**. Dazu gehören sog. Sach- und Rechtsmängel.

323 **aa) Definition des Mangels.** Ein **Sachmangel** liegt vor, wenn die Mietsache einen **Fehler** aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB).

Beispiel: Die im Mietvertrag als Einrichtungsgegenstand aufgeführte Notrufeinrichtung funktioniert nicht.

324 Außerdem ist ein Sachmangel vorhanden, wenn der Mietsache eine **zugesicherte Eigenschaft** fehlt oder diese später wegfällt (§ 536 Abs. 2 BGB).

Beispiel: Entgegen der Regelung im Mietvertrag sind die Bewegungsflächen in der Wohnung nicht nach der DIN 18025–2 barrierefrei.

325 Dagegen liegt ein **Rechtsmangel** vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das **Recht eines Dritten** ganz oder teilweise entzogen wird (§ 536 Abs. 3 BGB).

Beispiel: Die von den Mietern angemietete Wohnung ist bereits an ein anderes Ehepaar vermietet und von diesem bezogen worden (Doppelvermietung).

326 **bb) Mängelbeseitigung.** Der Mieter hat, wenn ein Mangel vorliegt, einen Erfüllungsanspruch, dh hier in Form eines Anspruchs auf **Mängelbeseitigung** (§ 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB).³

327 **cc) Mietminderung.** Wenn ein (Sach- oder Rechts-)Mangel zur Zeit der Überlassung der Mietsache an den Mieter vorhanden war oder später entsteht, dann ist der Mieter außerdem zur **Mietminderung** berechtigt (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB). Für die Zeit, in der ein Mangel vorliegt, hat der Mieter lediglich eine angemessen herabgesetzte Miete zu zahlen (§ 536 Abs. 1 S. 2 BGB).

328 Das Mietminderungsrecht besteht nicht, wenn der Mangel **unerheblich** ist (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB).

329 Die Berechnungsgrundlage für die Mietminderung ist nach der Rechtsprechung des BGH die Bruttomiete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten.⁴ Wegen der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls und unterschiedlicher Rechtsprechung können Mietminderungstabellen aus der Gerichtspraxis aber nur als Orientierung zur Berechnung von konkreten Mietminderungsquoten dienen.

330 **dd) Schadensersatz.** Neben den og Ansprüchen auf Mängelbeseitigung und Mietminderung kann der Mieter vom Vermieter **Schadensersatz wegen Nichterfüllung** (§ 536a Abs. 1 BGB) verlangen. Voraussetzung ist dafür, dass ein Mangel

¹ *Sternel*, Mietrecht aktuell, VIII Rn. 190 mwN.

² Siehe im Übrigen zu weiteren allgemeinen mietvertraglichen Einzelheiten *Sternel*, Mietrecht aktuell, VIII Rn. 189 ff.; *Lützenkirchen/Lützenkirchen*, Anwalts-Handbuch Mietrecht, I Rn. 1 ff.

³ Zu den Besonderheiten bei der Doppelvermietung *Lützenkirchen/Lützenkirchen*, Anwalts-Handbuch Mietrecht, I Rn. 30 ff.

⁴ BGH 20. 7. 2005 – VIII ZR 347/04, MietRB 2005, 281.

- bei Vertragsschluss vorhanden war oder
 - später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, entstanden ist, oder
 - der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug gerät.
- ee) Aufwendungsersatz.** Nur ausnahmsweise, ua bei Verzug des Vermieters mit der Mangelbeseitigung (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB), kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und dafür **Aufwendungsersatz** verlangen. 331
- ff) Zurückbehaltungsrecht.** Zur Durchsetzung seines Mangelbeseitigungsanspruchs hat der Mieter außerdem ein **Zurückbehaltungsrecht** (§ 320 BGB), dessen Höhe umstritten ist.¹ 332
- gg) Fristlose Kündigung.** Neben den og Ansprüchen auf Mietminderung und Schadensersatz ist der Mieter, wenn ein erheblicher Mangel vorliegt, auch berechtigt, das Mietverhältnis wegen eines wichtigen Grundes fristlos zu kündigen, und zwar wenn der Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 1 BGB). Auch in diesem Fall ist aber grundsätzlich erforderlich, dass der Mieter dem Vermieter vorher eine angemessene Frist zur Abhilfe setzt (§ 543 Abs. 3 BGB). 333
- hh) Weitere Vorschriften im BGB.** Für den Fall von Leistungsstörungen in Form von Mängeln der Mietsache sind im konkreten Einzelfall noch weitere Vorschriften im BGB zu beachten. Dazu gehören insbesondere die **Kenntnis** des Mieters vom Mangel **bei Vertragsschluss** (§ 536b BGB) oder der **vertragliche Ausschluss** von Rechten des Mieters **wegen eines Mangels** (§ 536d BGB). 334
- b) Sonstige Leistungsstörungen. aa) Nichtleistung und Schlechtleistung.** Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen Anspruch darauf, dass dieser ihm die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlässt (**Überlassungsanspruch**, § 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB). 335
- Außerdem kann der Mieter in den Fällen, in denen der Vermieter seine Leistungen nicht oder nicht ordnungsgemäß erbringt, vom Vertrag zurücktreten **und** Schadensersatz verlangen.² 336
- Für den **Rücktritt** gem. § 323 Abs. 1 S. 1 BGB ist aber grundsätzlich erforderlich, dass der Mieter dem Vermieter vorher eine **angemessene Frist** zur Leistung oder Nacherfüllung setzt. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn der Vermieter die Leistung endgültig und ernsthaft verweigert, ist eine Fristsetzung entbehrlich (§ 323 Abs. 2 BGB). 337
- Wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder später wieder entzogen wird, dann ist der Mieter außerdem zu einer **außerordentlichen Kündigung** berechtigt, weil dann dafür ein sog. wichtiger Grund vorliegt (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Auch in diesem Fall ist aber grundsätzlich erforderlich, dass der Mieter dem Vermieter vorher eine angemessene Frist zur Abhilfe setzt (§ 543 Abs. 3 BGB). 338
- Wie bereits ausgeführt (→ R.n. 336), ist der Mieter neben dem Rücktritt berechtigt, **Schadensersatz** geltend zu machen (§ 325 BGB). Ein Schadensersatzanspruch setzt eine schuldhaft **Pflichtverletzung** des Vermieters voraus (§ 280 Abs. 1 BGB). Von der Pflichtverletzung sind sowohl der Fall der Nichterfüllung als auch die Verletzung von Schutz- und sonstigen Nebenpflichten erfasst.³ 339
- Wichtig: Wenn der Mieter Schadensersatzansprüche geltend macht, so ist sein Anspruch auf Leistung ausgeschlossen (§ 281 Abs. 4 BGB).⁴ 340
- bb) Verzug.** Wenn der Vermieter mit seiner Leistung in Verzug ist, so kann der Mieter den entstandenen **Verzögerungsschaden** ersetzt verlangen (§§ 280 Abs. 2, 286 BGB). Da- 341

¹ Dazu im Einzelnen Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, § 536 BGB Rn. 394 ff. (drei- bis fünffacher Minderungsbetrag bzw. Bemessung an den Kosten der Mängelbeseitigung).

² Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Anwalts-Handbuch Mietrecht, I Rn. 71.

³ Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Anwalts-Handbuch Mietrecht, I Rn. 88 mwN.

⁴ Lützenkirchen/*Lützenkirchen*, Anwalts-Handbuch Mietrecht, I Rn. 90 mwN.

für ist grundsätzlich eine **Mahnung** erforderlich (§ 286 Abs. 1 BGB). Eine Mahnung ist aber zB nicht notwendig, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

- 342 **3. Leistungsstörungen durch den Mieter.** Die Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter kann in vielfältiger Form erfolgen, wobei in der Praxis vor allem Zahlungsverzug und sonstige Pflichtverletzungen wie Störung des Hausfriedens oder der vertragswidrige Gebrauch in Betracht kommen.
- 343 **a) Zahlungsverzug.** Die Voraussetzungen für das Vorliegen und die Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs sind in den §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geregelt. Danach kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen.
- 344 **b) Störung des Hausfriedens.** Unter den Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann hier ein Grund für eine ordentliche Kündigung vorliegen, ggf. in schweren Fällen auch für eine außerordentliche Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB.
- 345 **c) Vertragswidriger Gebrauch.** In Fällen des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache (§ 541 BGB) hat der Vermieter einen Unterlassungsanspruch, ggf. auch einen (in der Regel ordentlichen) Kündigungsgrund.

D. Leistungsmodul Dienstleistungen – Regelungen im Betreuungsvertrag und in „sonstigen Verträgen“

I. Überblick

- 346 Betreutes Wohnen ist dadurch gekennzeichnet, dass dem Mieter – neben dem vermieteten Wohnraum – bestimmte Grundleistungen/allgemeine Betreuungsleistungen zur Verfügung gestellt werden, für die er in der Regel unabhängig von der Nutzung ein Entgelt – üblicherweise eine Pauschale – zu zahlen hat (dazu ua → Rn. 228 ff.). Zur Abgrenzung von einem Heim iSd Heim- und Heimvertragsrechts ist jedoch erforderlich, dass keine Verpflichtung des Mieters besteht, über die Grundleistungen/allgemeinen Betreuungsleistungen hinausgehende Leistungen in Anspruch zu nehmen, sondern dass solche Angebote in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht Wahlleistungen sind, die der Bewohner bei Bedarf in Anspruch nehmen kann, aber nicht muss. Nachfolgend wird erläutert, welche Aspekte bei der vertraglichen Regelung des Leistungsmoduls Dienstleistungen im Rahmen des Betreuten Wohnens beachtet werden müssen bzw. sollten.

II. Betreuungsvertrag

- 347 Gegenstand des Betreuungsvertrages im Betreuten Wohnen sind Dienstleistungen vielfältiger Art, deren Umfang von dem jeweiligen Betreuungskonzept der Anlage im Einzelfall abhängt (zur Konzeption und zum Leistungsbild → Kap. 2 Rn. 1 ff.).
- 348 **1. Vertragsarten.** Als Vertragsarten kommen im Bereich des Betreuten Wohnens für Betreuungsleistungen überwiegend Dienstverträge und daneben vereinzelt Werkverträge in Betracht. Für Vermittlungsleistungen kann ggf. das Maklerrecht von Bedeutung sein.
- 349 Aufgrund eines **Dienstvertrages** wird derjenige, welcher einem anderen Dienste zusagt, zur Leistung der versprochenen Dienste und der andere zur Gewährung der vereinbarten Vergütung verpflichtet (§ 611 Abs. 1 BGB). Gegenstand eines Dienstvertrages können Dienste jeder Art sein (§ 611 Abs. 2 BGB).
- 350 Betreuungsverträge im Betreuten Wohnen weisen überwiegend dienstvertragliche Elemente auf. Dazu gehören ua Notrufdienste sowie Informations- und Beratungsleistungen.
- 351 Die im Bereich des Betreuten Wohnens angebotene Vermittlung von Dienst-, Betreuungs- und Pflegeleistungen hat in der Regel nur dienstvertraglichen Charakter. Aspekte des **Maklerrechts** (§ 652 ff. BGB) dürften dagegen, wenn überhaupt, kaum praktische Relevanz haben und nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen. Neben dem (pauschalen) Betreuungsentgelt ist ein Maklerlohn nicht üblich. Ansprüche der Bewohner aufgrund von Leistungsstörungen

im Bereich solcher Betreuungsleistungen sind nach dem Dienstvertragsrecht zu beurteilen, das hier nach dem Leistungsumfang wirtschaftlich deutlich überwiegt (zum gemischten Vertrag und zur Schwerpunkttheorie nach der BGH-Rechtsprechung → Rn. 234 ff.).

Durch den **Werkvertrag** wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werks, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet (§ 631 Abs. 1 BGB). Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (§ 631 Abs. 2 BGB). 352

Werkverträge kommen im Bereich des Betreuten Wohnens bei Wahlleistungen in Betracht, die über die allgemeinen Betreuungsleistungen hinausgehen. Dazu gehören zB Haus-technische Dienste wie die Durchführung von Kleinstreparaturen an Gegenständen des Mieters.¹ 353

2. Gestaltungsalternativen. Es gibt verschiedene Gestaltungsalternativen, um Grundleistungen vertraglich neben der Wohnraumvermietung zu erbringen (→ Rn. 237 ff.). Entscheidend dafür ist auch hier die im Einzelfall gewählte Konzeption der Anlage des Betreuten Wohnens. 354

a) „Alles aus einer Hand“-Konzepte. Im Fall einer „Alles aus einer Hand“-Konzeption (Einzelheiten dazu → Kap. 2 Rn. 1 ff.) gibt es zwei Gestaltungsalternativen: 355

aa) Betreuungsleistungen als Bestandteil des Mietvertrages. Sind die Betreuungsleistungen Bestandteil des Mietvertrages, sind keine weiteren speziellen Regelungen notwendig. Der Mieter schuldet neben der Mietzahlung unabhängig von der Inanspruchnahme der Betreuungsleistungen die Zahlung des dafür vereinbarten Entgelts, dh in der Regel in Form einer Betreuungspauschale. 356

bb) Eigenständiger Betreuungsvertrag. Alternativ besteht die Möglichkeit, in einem eigenständigen Betreuungsvertrag die vom Vermieter zu erbringenden Grundleistungen und das dafür zu zahlende Entgelt zu vereinbaren. 357

b) Investoren-Dienstleister-Modell. Wenn sich der Investor eines externen Dienstleisters bedient (zu den Einzelheiten → Kap. 2 Rn. 33 ff.), bestehen ebenfalls zwei Gestaltungsalternativen: 358

aa) Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Betreuungsvertrages. In diesem Fall enthält der Mietvertrag eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen Betreuungsvertrag mit diesem Anbieter abzuschließen (**Bindungsklausel**). 359

bb) Verweis auf einen bestehenden (Global-)Betreuungsvertrag. Alternativ zu einer Bindungsklausel besteht die Möglichkeit, im Wohnraummietvertrag auf einen bestehenden (Global-)Betreuungsvertrag zu verweisen, der zwischen dem Investor und dem Dienstleister abgeschlossen worden ist, und eine Formulierung aufzunehmen, dass sich der Mieter der Anlage zur Inanspruchnahme der Betreuungsleistungen und zur Zahlung des Entgelts für die Laufzeit des Globalbetreuungsvertrages verpflichtet. Zur Konkretisierung ist eine Kopie des Betreuungsvertrages als Anlage dem Mietvertrag beizufügen. 360

Die Verpflichtung des jeweiligen Mieters, in einem solchen Fall das Entgelt für die Betreuungsleistungen zu zahlen, ergibt sich aus der mietvertraglichen Verpflichtung. Der (Global-)Betreuungsvertrag ist danach als sog. **Vertrag zugunsten Dritter** zu qualifizieren. Ein solcher Vertrag ist dadurch gekennzeichnet, dass eine Leistung – hier: Betreuungsleistungen des Betreuten Wohnens – an einen Dritten (Mieter) mit der Wirkung vereinbart werden kann, dass der Dritte (Mieter) unmittelbar das Recht erwirbt, die Leistung zu fordern. Zugleich ist er – unabhängig davon, ob er dieses Recht in Anspruch nimmt – verpflichtet, das vereinbarte Entgelt zu zahlen. 361

Für den Abschluss eines (Global-)Betreuungsvertrages spricht, dass im Gegensatz zu zahlreichen Einzelbetreuungsverträgen lediglich ein einheitlicher, kollektiver Vertrag hinsichtlich Inhalt und Laufzeit besteht. Im Gegensatz zu einer möglichen Vielzahl von teilweise unterschiedlichen Einzelbetreuungsverträgen ist ein (Global-)Betreuungsvertrag praktikab- 362

¹ So nach der DIN 77800 – Betreutes Wohnen.

ler, was zur Vermeidung von Fehlern bei der Vertragsanwendung führen dürfte (zu den Vorteilen des Abschlusses eines (Global-)Betreuungsvertrages im Bereich des Wohnungseigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft → Rn. 479).

363 Wichtig: Für den Fall, dass im Wohnraummietvertrag auf einen bestehenden (Global-)Betreuungsvertrag verwiesen wird, sollte ein Übertragungsrecht des Vermieters bezüglich der Regelungen des bisherigen (Global-)Betreuungsvertrages auf einen neuen Betreuungsdienstleister oder ein Eintrittsrecht des neuen Betreuungsdienstleisters in den bisherigen Vertrag vereinbart werden.

364 **3. Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.** Zu den allgemeinen Anforderungen im BGB (§§ 305 ff.) an die Verwendung von AGB → Rn. 252 ff.

365 Beispiele für Vertragsklauseln, die als AGB im Hinblick auf die og Vorschriften des Verbraucherschutzes beachtet werden müssen, werden nachfolgend im Rahmen einzelner Vertragsbestimmungen dargestellt (dazu → Rn. 366 ff.). Dies betrifft Preisanpassungsklauseln in Betreuungsverträgen (→ Rn. 371 ff.) sowie die Verlängerung von Kündigungsfristen in Betreuungsverträgen und die Koppelung des Betreuungsvertrages an den Bestand des Mietvertrages (→ Rn. 383 ff.).

366 **4. Einzelne Vertragsbestimmungen.** Generell ist zu beachten, dass die durch den Vertrag begründeten Rechte des Bewohners als Empfänger und Gläubiger der Betreuungsleistungen für diesen klar und durchschaubar sein müssen, damit nicht das als Gegenleistung zu zahlende Betreuungsentgelt ihn unangemessen idS § 307 BGB (früher: § 9 AGB-Gesetz) benachteiligt.¹

367 **a) Grundleistungen. aa) Vertragsgegenstand.** Die vom Träger der Betreuungsleistungen zu erbringenden Grundleistungen sind konkret und vollständig aufzuführen (Leistungskatalog).

Beispiel: „§ 1 Vertragsgegenstand

Der Betreuungsträger erbringt folgende Grundleistungen:

- Notrufsicherung
 - Information und Beratung:
 - in allgemeinen Behördenangelegenheiten (ohne Rechts- und Steuerberatung),
 - über soziale und kulturelle Angebote,
 - in sonstigen persönlichen Angelegenheiten (ua zu Leistungen bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit),
 - über Wahlleistungen.
- Die Beratung erfolgt im Rahmen fester wöchentlicher Sprechzeiten und nach Vereinbarung.“

368 **bb) Entgelt. (1) Preisfreier Wohnraum.** Das zu zahlende Betreuungsentgelt – in der Regel eine Pauschale – ist ebenfalls konkret auszuweisen. Dabei ist auch vertraglich festzulegen, wie hoch die Betreuungspauschale bei mehreren Bewohnern einer Wohnung ist.

Beispiel: „§ 2 Betreuungsentgelt

Das Betreuungsentgelt für die Betreuungsleistungen gem. § 1 beträgt monatlich: Einzelperson ... EUR, Paare ... EUR.² Das Betreuungsentgelt ist eine Pauschale. Damit sind sämtliche Betreuungsleistungen abgegolten, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang diese im jeweiligen Einzelfall in Anspruch genommen worden sind.“

369 Abhängig vom konkreten Modell sollte geregelt werden, wie und an wen die Zahlung des Betreuungsentgelts erfolgt (insbesondere Erteilung einer Einzugsermächtigung zum Einzug vom Konto des Bewohners mit der Mietzahlung).

¹ Vgl. dazu LG Kiel 10. 1. 2002 – 8 S 148/01.

² In der Regel ist das gesamte Vertragsverhältnis im Betreuten Wohnen als (umsatz)steuerfreie Vermietung anzusehen; im Einzelnen → Kap. 4 Rn. 230 ff.

- (2) **Preisgebundener Wohnraum.** Wie bereits ausgeführt, können im preisgebundenen Wohnraum in der Kostenmiete Zuschläge und Vergütungen enthalten sein (§ 3 Abs. 1, §§ 26, 27 NMV 1970). Zu den weiteren Einzelheiten → Rn. 277 ff. 370
- cc) Entgelterhöhungen. (1) Preisfreier Wohnraum.** Gesetzliche Regelungen zur Erhöhung von Betreuungsentgelten – wie etwa bei Mieterhöhungen die Anpassung an die örtliche Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel gem. §§ 558 ff. BGB – gibt es nicht. Es bietet sich also an, bereits im Betreuungsvertrag eine einseitige Erhöhungsmöglichkeit (**Preis Anpassungsklausel**) zu vereinbaren. Wenn eine vertragliche Preis Anpassungsklausel fehlt, so kommt nur eine einvernehmliche Erhöhung des Betreuungsentgelts (**Änderungsvereinbarung**) oder eine Kündigung des Betreuungsvertrages verbunden mit dem Angebot zum Abschluss eines neuen Vertrages mit einem erhöhten Betreuungsentgelt (**Änderungskündigung**) in Betracht. 371
- Auch Preis Anpassungsklauseln, die für eine Vielzahl von Betreuungsverträgen verwendet werden sollen, unterliegen als AGB den Verbraucherschutzvorschriften der §§ 305 ff. BGB (→ Rn. 252 ff.). 372
- Nach einer Entscheidung des LG Mannheim aus dem Jahr 2007¹ benachteiligt eine Preis Anpassungsklausel in einem Servicevertrag im Rahmen des Betreuten Wohnens den Bewohner unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie den Serviceanbieter berechtigt, die Vergütung zu erhöhen, „... wenn bei ihm entsprechende Kostenerhöhungen eingetreten sind ...“. 373
- Als Folge der Unwirksamkeit der Preis Anpassungsklausel hatte das Gericht entschieden, dass an deren Stelle im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung eine Regelung treten kann, die sich an § 7 Abs. 3 HeimG orientiert. 374
- Im konkreten Fall hatte ein Serviceanbieter eines Seniorenzentrums ambulante und soziale Dienstleistungen erbracht oder vermittelt. Dafür schloss er mit den Mietern der Eigentumswohnungen, aus denen das Seniorenzentrum bestand, jeweils einen Service- und Betreuungsvertrag, in welchem Grund- und Wählleistungen beschrieben waren. Die für den Rechtsstreit relevante Klausel lautete: „Der Serviceanbieter ist berechtigt, die Vergütung für den Grundservice zu erhöhen, wenn bei ihm entsprechende Kostenerhöhungen eingetreten sind. Dies wird er durch den Nachweis einer entsprechenden Kalkulation darlegen. Die Erhöhung darf nur einmal im Kalenderjahr erfolgen und ist mindestens einen Monat vor Inkrafttreten schriftlich anzukündigen.“ 375
- Nach Auffassung des Gerichts ergab sich die Unwirksamkeit der Klausel aus folgenden Gründen: 376
- Der Serviceanbieter war nach der Klausel berechtigt, alle Kostenerhöhungen an die Mieter weiterzugeben, und zwar unabhängig davon, wo sie entstanden sind. Kostensteigerungen können nach Ansicht des Gerichts auf äußeren, vom Serviceanbieter nicht beeinflussbaren Umständen (zB allgemeinen Preissteigerungen der für die Leistungen eingesetzten Materialien, Erhöhungen der Tariflöhne) beruhen. Das Gericht hat weiter ausgeführt, dass Kostensteigerungen aber auch durch Aufwendungen entstehen, die auf unternehmerische Entscheidungen zurückzuführen sind. Solche betriebsinternen Berechnungsgrößen seien jedoch dem Mieter weder bekannt noch von ihm mit zumutbaren Mitteln in Erfahrung zu bringen. Der Serviceanbieter habe durch die Klausel daher einen praktisch unkontrollierbaren Preiserhöhungsspielraum. 377
- Der Serviceanbieter war nach der Klausel – neben der Berechtigung, Kostenerhöhungen weiterzugeben – jedoch nicht verpflichtet, Kostenreduzierungen an die Kunden weiterzugeben. Auch diese Regelung allein führte bereits zur Unwirksamkeit der Klausel. 378
- Als Lösung hat das Gericht im vorliegenden Fall aufgezeigt, dass eine Preiserhöhung im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung (§ 157 BGB) so weit möglich ist, wie der Serviceanbieter durch Vorlage einer geordneten Aufstellung der bisher entstandenen Kosten nachweist, dass durch externe Faktoren (zB Tarifierhöhungen, gestiegene Einkaufspreise, 379

¹ LG Mannheim 28. 8. 2007 – 1 S 60/07, NZM 2008, 704.

durch gesetzliche Bestimmungen notwendige höhere Aufwände) die Kosten des Grundservice gestiegen sind bzw. solche Kostensteigerungen zu erwarten sind.¹

380 Eine Preisanpassungsklausel könnte wie folgt lauten:

„§ 3 Erhöhung des Betreuungsentgelts

- (1) Der Betreuungsträger ist berechtigt, eine Erhöhung des Betreuungsentgelts zu verlangen, wenn und soweit gem. Abs. 2 die Kosten für die Betreuungsleistungen gestiegen sind bzw. solche Kostensteigerungen zu erwarten sind.
- (2) Die Erhöhung des Betreuungsentgelts ist schriftlich zu erklären. Sie ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Der Betreuungsträger hat durch Vorlage einer geordneten Aufstellung der bisher entstandenen Kosten nachzuweisen, dass durch externe Faktoren (Tariferhöhungen, gestiegene Einkaufspreise etc.) die Kosten für die Betreuungsleistungen gestiegen sind bzw. solche Kostensteigerungen zu erwarten sind.
- (3) Der Bewohner schuldet das erhöhte Betreuungsentgelt mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.
- (4) Ermäßigen sich die Kosten für die Betreuungsleistungen, so ist der Betreuungsträger verpflichtet, das Betreuungsentgelt vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Bewohner/den Bewohnern unverzüglich schriftlich mitzuteilen.“

381 (2) Preisgebundener Wohnraum. Die Betreuungspauschale ist im preisgebundenen Wohnraum als Vergütung Teil der Kostenmiete (→ Rn. 277 ff.).

382 Wie bereits ausgeführt, enthält das Gesetz keine näheren Einzelheiten zur Angemessenheit einer solchen Vergütung. Daher können bei laufenden Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung des Mieters dafür die tatsächlichen Kosten des Vermieters angesetzt werden. Alternativ können auch die in der betreffenden Gemeinde üblichen Pauschalen für solche Leistungen herangezogen werden, soweit diese von der Gemeinde selbst oder von den gemeinnützigen Trägern erbracht werden (→ Rn. 278 ff. mit Fundstellen). Unter Berücksichtigung dieser Alternativen kann eine Erhöhung der Vergütung als Erhöhung der Kostenmiete geltend gemacht werden. Dafür sind die Voraussetzungen des Wohnungsbindungsgesetzes zu beachten. Einseitige Mietererhöhungen im preisgebundenen Wohnraum sind gem. § 10 WoBindG möglich.

383 dd) Vertragslaufzeit/Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag. Betreuungsverträge können befristet und unbefristet abgeschlossen werden. Befristete Betreuungsverträge dürften – wenn überhaupt – nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen.

384 (1) Ordentliche Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag. Im BGB ist zur Kündigung eines Dienstvertrages geregelt, dass bei einem Dienstverhältnis, das kein Arbeitsverhältnis ist, die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf eines Kalendermonats zulässig ist, wenn die Vergütung nach Monaten bemessen ist (§ 621 Nr. 3 BGB). Diese gesetzliche Regelung ist allerdings dispositiv und damit nicht zwingend, dh sie kann vertraglich abbedungen werden.² Somit sind grundsätzlich auch längere Kündigungsfristen in Betreuungsverträgen möglich, als im Gesetz vorgesehen.

385 Eine Begrenzung von vertraglich verlängerten Kündigungsfristen in Dienstverträgen stellt aber die Vorschrift des § 309 Nr. 9 BGB dar.³ Danach ist in AGB ua unwirksam bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrages (§ 309 Nr. 9 Buchst. a BGB). Unwirksam ist in solchen Fällen auch eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als ein Jahr (§ 309 Nr. 9 Buchst. b BGB) sowie zu Lasten des anderen Vertragsteils eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer (§ 309 Nr. 9 Buchst. b BGB).

¹ LG Mannheim 28. 8. 2007 – 1 S 60/07, NZM 2008, 704.

² MüKoBGB/Hesse § 621 Rn. 29.

³ Palandt/Weidenkaff BGB § 621 Rn. 2.