

3 O 15/12

Abschrift (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)
Verkündet am 25.05.2012



Hekermann
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Kleve

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

[Redacted text]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hopfenzitz, Goebenstraße
53, 48151 Münster,

g e g e n

[Redacted text]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted text]

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Kleve
auf die mündliche Verhandlung vom 10.04.2012
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Drissen, den Richter am Landgericht
Deconinck und die Richterin Strosetzki

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, den von ihr aufgrund des Betreuungsvertrages
vom 16. Januar 2009, ergänzt durch den Betreuungsvertrag vom 26. Juli

- 2 -

2010, bewohnten Wohnraum, Zimmer Nr. 00108, im [REDACTED] Haus, [REDACTED] geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i. H. v. EUR 35.000,00 vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin macht die geräumte Herausgabe eines Zimmers in einer ihrer Pflegeeinrichtungen geltend.

Die Klägerin betreibt Werkstätten und Pflegeeinrichtungen der Behindertenhilfe im Bereich [REDACTED]. Die Beklagte bewohnt eine Pflegeeinrichtung der Klägerin. Sie wird gesetzlich vertreten durch ihre Betreuerin und Mutter [REDACTED].

Mit Wohn- und Betreuungsvertrag vom 16.01.2009, ergänzt durch den Wohn- und Betreuungsvertrag vom 26.07.2010, vereinbarten die Parteien die Vermietung des streitgegenständlichen Zimmers sowie die Betreuung der Beklagten in der Pflegeeinrichtung der Klägerin. Die Leistungen der Klägerin umfassen neben der Unterkunft, auch die Verpflegung sowie weitere Maßnahmen zugunsten der Beklagten (§ 2 des Vertrags vom 16.01.2009 und § 3 des Vertrags vom 26.07.2010).

Zunächst betrug das kalendertägliche Entgelt EUR 78,03 (§ 4 des Vertrags vom 16.01.2009), später EUR 82,86 (§ 4 des Vertrags vom 26.07.2010). Ferner bestimmt § 5 der jeweiligen Verträge, dass das entsprechende Entgelt am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig wird. § 17 des Vertrags vom 26.07.2010 regelt die Kündigung des Vertrags durch die Einrichtung. Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung ist insbesondere der Zahlungsverzug des Bewohners in einem gewissen Umfang. Auf den Übrigen Inhalt der Verträge wird Bezug genommen (Bl. 5 ff. GA).

Als die Beklagte im Januar 2009 einzog, verfügte sie noch über ein Vermögen i. H. v. EUR 6.000,00. Die Klägerin stellte über das monatliche Entgelt zunächst keine Rechnungen aus, bis Zahlungsrückstände i. H. v. EUR 30.000,00 entstanden waren. Als eine Rechnung ausgestellt wurde, zahlte die Beklagte durch ihre gesetzliche Vertreterin einen Betrag von EUR 6.482,44.

Infolge weiterer Zahlungsrückstände mahnte die Klägerin die Beklagte in den Jahren 2009, 2010 sowie im Jahr 2011 mehrmals an. Zuletzt wurde die Beklagte mit Schreiben vom 04.10.2011 unter Fristsetzung bis zum 31.10.2011 zur Zahlung aufgefor-

- 3 -

dert. Ferner drohte die Klägerin der Beklagten bereits zu diesem Zeitpunkt mit der Kündigung und der Erhebung einer Räumungsklage.

Mit Schreiben vom 03.11.2011 erklärte die Klägerin der Beklagten die Kündigung des Wohn- und Betreuungsvertrags und forderte sie auf, den Heimplatz bis zum 31.12.2011 herauszugeben. Dem kam die Beklagte nicht nach. Zu diesem Zeitpunkt beliefen sich die Zahlungsrückstände auf etwa EUR 76.136,22. Bis Anfang Januar 2012 stiegen die Zahlungsrückstände bis zu einem Betrag von EUR 83.955,14 an, nachdem die Beklagte über Monate hinweg kein Entgelt zahlte.

Hintergrund der hohen Außenstände war, dass der Sozialhilfeträger die beantragten Zahlungen nicht leistete. Der wegen der Behinderung der Beklagten zuständige Kostenträger ist der [REDACTED]. Ein Antrag auf Kostenübernahme wurde beim [REDACTED] gestellt, jedoch mit Bescheid vom 19.10.2010 versagt. Auf Wunsch der Klägerin stellte die Beklagte am 18.10.2011 erneut einen Antrag beim [REDACTED].

Zwischen der Beklagten und dem [REDACTED] waren zudem zwei Rechtsstreitigkeiten vor dem Sozialgericht Duisburg anhängig, in denen es um die Kostentragungspflicht des [REDACTED] ging. Gegenstand des ersten sozialgerichtlichen Verfahrens war der Zeitraum nach Zahlung der EUR 6.482,44 durch die Beklagte. Das zweite sozialgerichtliche Verfahren bezog sich auf die formale Rechtsstellung der Beklagten als Mitglied einer Erbengemeinschaft, aufgrund derer sie über ein Achtel Miteigentumsanteil an einer Wohnimmobilie verfügt. Der [REDACTED] vertrat die Ansicht, dass es sich bei dem Erbteil um ein verwertbares Recht handele, was beliehen werden könne.

Im April 2012 schloss die Beklagte mit dem [REDACTED] zur Erledigung beider sozialgerichtlicher Verfahren einen Vergleich, wonach der [REDACTED] darlehensweise die Heimkosten der Beklagten rückwirkend ab dem 01.04.2010 übernahm und die Höhe des Darlehens auf den Verkehrswert des Erbteils der Beklagten an der Immobilie begrenzt wurde. Danach verbleiben nunmehr offene Zahlungsrückstände für die Zeit bis zum 31.03.2010 i. H. v. EUR 29.726,65. Vor dem Landgericht Kleve macht die Klägerin in einem Parallelverfahren unter dem Aktenzeichen 3 O 15/12 die Zahlung dieser rückständigen Heimkosten geltend.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Grund der Zahlungsrückstände sei für die Wirksamkeit ihrer Kündigung ohne Bedeutung. Sie behauptet daneben, die Zahlungsrückstände seien nicht auf eine Fehlinformationen der Heimleitung über die Ausstellung von Rechnungen zurückzuführen, da der Betreuungsvertrag eine genaue Regelung über die Zahlungsmodalitäten enthalte. Eine Fehlinformation der Heimleitung sei im Übrigen nicht abgegeben worden.

Die Klägerin beantragt,

- 4 -

die Beklagte zu verurteilen, den von ihr aufgrund des Betreuungsvertrages vom 16. Januar 2009, ergänzt durch den Betreuungsvertrag vom 26. Juli 2010, bewohnten Wohnraum, Zimmer Nr. 00108, im [REDACTED] Haus, [REDACTED], geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte rügt die sachliche Unzuständigkeit des Landgerichts. Sie meint, das Amtsgericht sei ausschließlich zuständig, da es um die Räumung von Wohnraum gehe. Vor diesem Grund sei auch der Gegenstandswert fehlerhaft, da die MietpauSchale deutlich geringer als das gesamte Tagesentgelt sei. Zuletzt behauptet die Beklagte, die Heimleiterin des [REDACTED] Hauses in [REDACTED] Frau [REDACTED], habe ihrer gesetzlichen Vertreterin bei Vertragsschluss mitgeteilt, dass sie nur auf Rechnung zahlen solle. Eine Rechnung sei aber – insoweit unstreitig – erst bei Zahlungsrückständen i. H. v EUR 30.000,00 ausgestellt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Das Landgericht Kleve ist sachlich zuständig.

Die sachliche Zuständigkeit des Landgerichts folgt aus den §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 1 GVG, da der Streitwert EUR 5.000,00 übersteigt.

Demgegenüber findet § 23 Nr. 2 a) GVG, der die ausschließliche sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte für Streitigkeiten über Wohnraummiete vorsieht, keine Anwendung. Im Rahmen einer Heimaufnahme liegt der Schwerpunkt des Vertrags wegen der überwiegend medizinischen und pflegerischen Betreuung regelmäßig auf dem dienstvertraglichen Charakter und nicht in der Raumüberlassung (Drasdo NZM 2008, 665, 673; Staudinger BGB, Stand 2011, Vorb. zu § 535 Rn. 53a). So liegt der Fall auch hier. Neben der Unterkunft prägen maßgeblich Verpflegung und Maßnah-

- 5 -

men wie Förderung, Grundpflege und Behandlungspflege den Vertrag (§ 3 Abs. 3 und Abs. 4 des Vertrags vom 26.07.2010).

Der Streitwert war nach der Höhe der Jahresentgelts zu bemessen und übersteigt damit EUR 5.000,00 (vgl. OLG Stuttgart, Beschl. v. 29.06.2005 – 5 W 34/05; Drasdo NZM 2008, 665, 671). Das Jahresentgelt beläuft sich bei einem Tagesentgelt von EUR 82,86 auf über EUR 30.000,00. Bei der Bemessung des Streitwerts war auch nicht zwischen den einzelnen Positionen, wie der Miet- und Verpflegungs- sowie der Maßnahmenpauschale, zu differenzieren. Denn die hier maßgeblichen Normen des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG) gehen von einem einheitlichen Entgeltbegriff aus. Insoweit differenziert auch das fristlose Kündigungsrecht der Einrichtung nicht, mit welchem Teil des Gesamtentgelts der Bewohner in Verzug gerät, vgl. § 12 WBVG (OLG Stuttgart, Beschl. v. 29.06.2005 – 5 W 34/05).

Die Klage ist auch begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe des geräumten Heimzimmers aus § 546 Abs. 1 BGB.

Die Kündigung der Klägerin vom 03.11.2011 hat das Vertragsverhältnis wirksam nach § 17 Abs. 1. 1. 4. b) des Wohn- und Betreuungsvertrags vom 26.07.2010 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 4 a, b WBVG beendet. § 17 Abs. 1 Nr. 1. 1. 4. des Wohn- und Betreuungsvertrags entspricht inhaltlich den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Nr. 4 WBVG. Der Anwendungsbereich des WBVG ist nach § 1 WBVG eröffnet. Insbesondere umfasst der in Streit stehende Vertrag sowohl die Überlassung von Wohnraum, als auch die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen.

Die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung nach § 17 Abs. 3 S. 1 des Wohn- und Betreuungsvertrags sowie des § 12 Abs. 3 WBVG sind erfüllt. Danach kann die Klägerin den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen, wobei die Kündigung der Schriftform bedarf und zu begründen ist. Dies ist hier geschehen. Mit Schreiben vom 03.11.2011 (Bl. 44 GA) erklärte die Klägerin schriftlich und unter Hinweis auf den Zahlungsverzug die Kündigung. Ferner setzte die Klägerin der Beklagten zuvor mit Schreiben vom 04.10.2011 entsprechend den §§ 17 Abs. Abs. 3 S. 1 des Wohn- und Betreuungsvertrags, bzw. § 12 Abs. 3 WBVG unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung eine angemessene Zahlungsfrist bis zum 30.10.2011.

Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt hier im Zahlungsrückstand, wobei beide in § 17 Abs. 1 Nr. 1. 4. des Wohn- und Betreuungsvertrags, bzw. § 12 Abs. 1 Nr. 4 WBVG genannten Alternativen einschlägig sind. Die Beklagte befindet sich für mehr als zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts in Verzug (a). Der Zahlungsrückstand von nunmehr EUR 29.726,65 erreicht jedenfalls das Entgelt für zwei Monate (b). Die Zahlungsrückstände belaufen sich derzeit auf EUR 29.726,65. Dies ergibt sich aus dem übereinstimmenden im Parallelverfahren vorgebrachten

- 6 -

Parteivortrag (Az.: 3 O 76/12) und ist damit als gerichtsbekannt auch im hiesigen Verfahren zu berücksichtigen.

Das Vorbringen der Beklagten, sie habe wegen falscher Angaben der Heimleiterin nicht gezahlt, ist nicht erheblich. Selbst wenn die Beklagte zunächst einen Rat der Heimleitung mit dem behaupteten Inhalt gefolgt wäre, musste sie doch spätestens nach der Mahnung vom 04.10.2011 erkennen, dass die Klägerin hieran nicht festhielt. Gleichwohl hat die Beklagte den Zahlungsrückstand nicht ausgeglichen.

- 7 -

Die Kündigung ist auch nicht nach § 12 Abs. 3 S. 3 W BVG, bzw. § 17 Abs. 3 S. 3 des Wohn- und Betreuungsvertrags nachträglich unwirksam geworden. Danach wird die Kündigung unwirksam, wenn die Einrichtung bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Entgeltes befriedigt wird, oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies war hier nicht der Fall, da auch nach sozialgerichtlichem Vergleich zwischen dem [REDACTED] und der Beklagten ein noch offenes Entgelt aus dem Wohn- und Betreuungsvertrag i. H. v. EUR 29.726,65 bestehen bleibt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.

Der Beklagten war keine Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu gewähren. Danach kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Die Bewilligung einer Räumungsfrist und die Bestimmung einer Dauer stehen im Ermessen des Gerichts, das bei seiner Entscheidung die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen hat. Dabei überwiegen die Gläubigerinteressen regelmäßig bei Zahlungsverzug, insbesondere, wenn die Zahlung der laufenden Nutzungsentschädigung während der Räumungsfrist nicht gewährleistet ist (Zöller ZPO, 29. Aufl. 2012, § 721 Rn. 6). So liegt der Fall hier. Die Beklagte hat während der Dauer des streitgegenständlichen Wohn- und Betreuungsvertrags erhebliche Zahlungsrückstände auflaufen lassen. Zuletzt musste die Klägerin einen Zahlungsrückstand i. H. v. von EUR 83.955,14 tragen.

Im Übrigen wäre auch während einer Räumungsfrist die Zahlung der Heimkosten nicht gewährleistet. Denn der sozialgerichtliche Vergleich beschränkt sich auf die darlehensweise Übernahme der offenen Heimkosten ab dem 01.04.2010 nur bis zu einer Höhe des Verkehrswertes des Erbteils der Beklagten.

Nach alledem überwiegen hier die Interessen der Klägerin. Die Kammer hat bei Abwägung der Interessen die Belange der Beklagten nicht außer Acht gelassen und ebenfalls bedacht, dass sich die Suche eines neuen Heimplatzes als schwierig gestalten könnte. Allerdings kam die Kündigung hier keinesfalls überraschend, so dass die Klägerin bereits ausreichend Zeit hatte, sich auf die Räumung einzustellen und Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Streitwert: Bis EUR 35.000,00

Drissen

Deconinck

Strosetzki