



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Köln v. 25.06.2014 - 11 U 13/14, MDR 2014, 948

Ansprüche des Sozialhilfeträgers, wenn der Wohnungsberechtigte in einem Pflegeheim untergebracht werden muss

26.11.2014

Leitsatz

Eine Anpassung des Vertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ BGB § 313 BGB) kommt nicht in Betracht. Es fehlt jedenfalls an der für eine gerichtliche Vertragsanpassung notwendigen Voraussetzung der unvorhergesehenen Änderung der Umstände, die Geschäftsgrundlage geworden sind. Bei der Vereinbarung eines lebenslangen Wohnungsrechtes muss jede Vertragspartei grundsätzlich damit rechnen, dass der Berechtigte sein Recht wegen Krankheit oder Pflegebedürftigkeit nicht bis zu seinem Tod ausüben kann. Der Umzug in ein Pflegeheim ist daher in aller Regel kein Grund, den der Bestellung eines lebenslangen Wohnungsrechtes zugrunde liegenden Vertrag anzupassen.

Sachverhalt

Dem Beklagten wurde von seiner Mutter (M) ein Wohnhaus übereignet. Im Gegenzug bekommt die M ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer eigenständigen Wohnung innerhalb des Wohnhauses eingeräumt. Darüber hinaus verpflichtete sich der Beklagte ggf. Pflegeleistungen gegenüber der M zu erbringen. 31 Jahre später wurde die inzwischen pflegebedürftige M in ein Pflegeheim gebracht. Die Kosten der Pflege trägt der Sozialhilfeträger der Einrichtung. Der Träger verlangt nun die Auszahlung angenommener Mieteinnahmen der dem Wohnungsrecht unterliegenden Wohnung der Beklagten, sowie Ausgleich für nicht mehr zu erbringende Pflegeleistungen. Erinstanzlich wurde die Klage abgewiesen.

Entscheidung

Die Berufung hat keinen Erfolg. Die durch den Kläger angeführten vertraglichen Ansprüche werden verneint, da durch die Pflegebedürftigkeit der M kein Wegfall der Geschäftsgrundlage gegeben ist. Voraussetzung für einen solchen Wegfall der Geschäftsgrundlage wäre eine unvorhergesehene Änderung der Umstände. Diese liegt nicht vor, da heutzutage eine Pflegebedürftigkeit im Alter keine unvorhergesehene Änderung mehr darstellen kann. Es gibt auch keine ergänzende Vertragslücke, da keine planwidrige Regelungslücke vorliegt. Generell ist bei einer Ergänzung wegen einer Regelungslücke darauf abzustellen, was die Parteien nach abwägen beidseitiger Interessen nach Treu und Glauben vereinbaren wollen. Es ist nicht erkennbar, dass der reine Umzug in ein Pflegeheim zu einer wirtschaftlichen Besserstellung des Eigentümers führt. Es besteht generell sowie hier im vorliegenden Einzelfall keine Verpflichtung des Eigentümers zur Vermietung des Wohneigentums. Es bestehen seitens des Klägers auch keine weitergehenden bereicherungsrechtlichen Ansprüche aus einer eventuellen Vermietung der Wohnung, da der Beklagte nicht unrechtmäßig in die Rechte der Wohnungsberechtigten M eingegriffen hätte. Um einen bereicherungsrechtlichen Anspruch zu rechtfertigen müsste die Wohnungsberechtigte selbst die Wohnung vermieten dürfen, dies ist hier durch den Übertragungsvertrag ausgeschlossen. Auch hat der Kläger keinen Anspruch auf Erstattung der gesparten Pflegeaufwendungen durch



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

den Beklagten. Es bestand dahingehend keine vertragliche Regelung. Diese Ansprüche würden nur in Betracht kommen, wenn die Regelung dergestalt gefasst worden wäre, dass eine von ihm finanzierte Hilfskraft der Wohnungsberechtigten M zugestanden hätte. Durch die fehlende Regelung kommt die ergänzende Vertragsgestaltung zu dem Ergebnis, dass die vereinbarte Pflegeleistung nur persönlich vom Beklagten zu erbringen war. Somit wurden durch die Unterbringung keine Aufwendungen gespart.

Praxishinweis

Dieses Urteil zeigt, dass der Fall der Nichtausübung des vertraglich ausgestalteten Wohnrechts geregelt werden sollte. Die Regelung sollte dahingehend gestaltet werden, dass bei Nichtausübung des Wohnrechts durch den Veräußerer dieser den Erwerber von etwaigen hieraus resultierenden Ansprüchen freistellt.