

Amtsgericht Schöneberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 12, 14 WEG

- 1. Die (Unter-)Vermietung von Sondereigentumseinheiten an Pflegebedürftige und demenzkranke Menschen mit 24-Stunden-Betreuung überschreitet die Nutzung zu Wohnzwecken.**
- 2. Die in den Sondereigentumseinheiten erfolgende Nutzung stellt sich tatsächlich als eine über die Wohnnutzung hinausgehende Nutzung dar, die bei typisierender Betrachtung erheblich mehr stört als die bestimmungsgemäße und erlaubte Wohnnutzung. Dabei ist zu berücksichtigen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft über keinerlei Gewerbeeinheiten verfügt, es sich also um ein reines Wohnhaus handelt.**
- 3. Zwar nimmt die (Intensiv-)Pflege eines Menschen in den eigenen vier Wänden bis zu seinem Lebensende einer Eigentumswohnanlage zunächst nicht ihren Nutzungscharakter zu Wohnzwecken und ist daher von jedem Miteigentümer grundsätzlich hinzunehmen.**
- 4. Anders ist dies bei typisierender Betrachtungsweise jedoch zu beurteilen, wenn eine Vielzahl von Pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen mit dauerhaft zu erwartender wechselnder Belegung in den Wohneinheiten untergebracht werden soll, insbesondere wenn sich solche Beeinträchtigungen ergeben, die dem Betrieb einer Krankenstation nahekommen.**

AG Schöneberg, Urteil vom 07.07.2021; Az.: 770 C 76/20

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die aus dem Rubrum ersichtliche Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin die Beigeladene ist.

Der Wohnungseigentümergeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 1. Oktober 2001 zur UR-Nr. 316/2001 des Notars W. S. in B. zu Grunde. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über keinerlei Gewerbeeinheiten, vielmehr handelt es sich nach der Teilungserklärung um ein reines Wohnhaus mit 40 Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenstellplätzen. Gemäß § 5 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dürfen die Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden und bedarf jede Nutzungsänderung der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, vgl. Anlage K1, Bl. 7-44 Bd. 1 d.A., insbesondere Bl. 28 Bd. 1. Gemäß § 6 Nr. 1 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bedarf die Übertragung des Wohnungs-/Teileigentums grundsätzlich der Zustimmung des Verwalters.

Gemäß § 6 Nr. 3 Satz 2 darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. In § 6 Nr. 4 ist geregelt, dass im Falle der Zustimmungsverweigerung durch den Verwalter auf Antrag des Veräußerers die Eigentümerversammlung mit Mehrheit die Zustimmung erteilen kann, vgl. Anlage K1, insbesondere Bl. 29 Bd. 1 d.A.

Gemäß § 13 Abs. 3 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist das Hausgeld im Voraus jeweils am 1. eines jeden Monats zur Zahlung fällig, spätestens aber mit einer Frist von 5 Tagen kostenfrei ausschließlich auf das vom Verwalter gesondert bekanntzugebende Konto zu zahlen, vgl. Anlage K1, insbesondere Bl. 33 Bd. 1 d.A.

Der Kläger ist Eigentümer der Wohnungen Nr. 25, 26, 27 und der Tiefgaragenstellplätze Nr. 73 und 74 gemäß Teilungserklärung.

Im Februar 2020 bestanden zulasten des Klägers Wohngeldrückstände in Höhe von 6.817,23 €. Mit Versäumnisteil- und Schlussurteil des Amtsgerichts Schöneberg zum Aktenzeichen 770 C 15/20 wurde der Kläger vollumfänglich und antragsgemäß zur Zahlung dieses Betrages verurteilt, vgl. Anlage B2, Bl. 169 Bd. 1 d.A.. Der Kläger glied die titulierte Hauptforderung am 15. April 2020 aus. Die Verfahrenskosten wurden am 3. August 2020, die Zinsen am 13. August 2020 beglichen. Bereits in den Jahren zuvor befand sich der Kläger diverse Male in Verzug mit Hausgeldzahlungen, vgl. Anlagenkonvolut B1A, Bl. 134-168 Bd. 1 d.A. und Anlagen B2a, B2b, B2c, Bl. 170-172 Bd. 1 d.A..

Mit notariellem Wohnungs- und Teileigentumskaufvertrag vom 16. Juli 2020 zur UR-Nr. 309/2020 des Notars Dr. U. B. in B. veräußerte der Kläger die vorgenannten

Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an die B. GmbH & Co. KG, deren einziger Kommanditist und damit 100%iger Anteilsinhaber der Kläger mit einer Haftungseinlage von 500,00 € ist. Der Kläger ist zudem alleiniger Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft.

Gemäß Pachtvertrag vom 11. August 2020 verpachtete die Erwerberin die Wohneinheiten an die I. D. UG (haftungsbeschränkt). Wegen der Einzelheiten der Regelungen des Pachtvertrags wird auf die Anlage K3, Bl. 68-88 Bd. 1 d.A., Bezug genommen.

Die Wohneinheiten Nr. 25, 26 und 27 des Klägers wurden gemäß Flyer, Anlage B3a, Bl. 174, 174r Bd. 1 d.A., als Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige und demenzkranke Menschen mit 24-Stunden-Betreuung beworben. Laut Flyer handelt es sich um eine "hervorragende Alternative zum herkömmlichen Pflegeheim". Die Mitnutzung des Gartens wurde ebenfalls beworben.

Zur Vorbereitung dieser Nutzung ließ der Kläger die Wohneinheiten Nr. 25, 26 und 27 parzellieren.

Die I. D. UG (haftungsbeschränkt) vermietet die nach Parzellierung entstandenen Zimmer an einzelne Senioren unter, vgl. z.B. Untermietvertrag mit Frau S., Anlage K8, Bl. 71-78 Bd. 2 d.A.. Alle in den Wohneinheiten Nr. 25, 26 und 27 lebenden Bewohner haben einen Pflegevertrag mit der A. GmbH abgeschlossen, vgl. z.B. den Pflegevertrag mit Frau S., Bl. 79-83 Bd. 2 d.A.. Die A. GmbH meldete sich mit E-Mail vom 29. März 2021 bei der Beigeladenen und teilte mit, dass sie demnächst die Wohngemeinschaft "G. W." in den Räumen des Klägers betreuen werde und bat um Beschriftung der Klingel und des Briefkastens mit "WG G. W.", vgl. Anlage B 16, Bl. 22 Bd. 2 d.A.. Im Flyer der A. GmbH, heißt es unter anderem, vgl. Anlage B 18, Bl. 25-27 Bd. 2 d.A.: "Unser Team besteht aus Krankenschwestern und -pflegern, Krankenpflegehelfern, Hauswirtschaftskräften, Altenpflegern und -helfern. Beim Früh- und Spätdienst sind wir mit je zwei Pflegekräften vor Ort, nachts bleibt stets ein Mitarbeiter in der Wohngemeinschaft. Außerdem arbeiten wir eng mit Haus- und Fachärzten, Physiotherapeuten sowie weiteren Dienstleistern zusammen. ..."

Mit Einladung zur Eigentümerversammlung vom 3. November 2020 delegierte die Beigeladene die Entscheidung über die Veräußerungszustimmung an die Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 3. November 2020 wurde der Antrag des Klägers auf Erteilung der Veräußerungszustimmung mehrheitlich abgelehnt, vgl. Protokoll, Anlage K4, Bl. 89-102 Bd. 1 d.A., insbesondere Bl. 97 Bd. 1 d.A..

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Veräußerungszustimmung zu erteilen sei.

Es lägen keine Gründe vor, die gegen die Bonität der Erwerberin sprechen würden. Der Kläger habe keine Zahlungsrückstände.

Insbesondere seien sämtliche Zahlungsrückstände insbesondere aus den Hausgeldabrechnungen für das Jahr 2019 entsprechend den Anlagen B9 bis B 13 und die Hausgeldrückstände entsprechend den Anlagen B4 bis B8 vollständig ausgeglichen. Auch eine Unzuverlässigkeit der Erwerberin liege nicht vor. Diese habe seit September 2020 sämtliche Wohngeldzahlungen geleistet, vgl. Anlage K5, Bl. 12f Bd. 2 d.A.. Die im August 2018 gegründete Erwerberin sei wirtschaftlich sehr robust aufgestellt. Sie sei bereits seit Juli 2020 Eigentümerin zweier vermieteter Wohnungen und verfüge über Liquidität in Millionenhöhe. Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Gesellschaft werde zudem durch das sich aus der Anlage K2 ergebende Gesellschafterdarlehen gesteigert, da das Gesellschafterdarlehen dem Eigenkapital der Gesellschaft gleichgestellt sei.

Auch die Nutzung als Seniorenwohngemeinschaft stelle keinen wichtigen Grund zur Zustimmungsverweigerung dar. Es handele sich um eine reine Wohnnutzung. Die hier gewählte Form des gemeinschaftlichen Zusammenwohnens älterer Menschen sei auch aus Sicht des Gesetzgebers ein Wohnen, was aus § 4 des Wohnteilhabegesetzes vom 3. Juni 2010 ersichtlich sei. Doch selbst wenn die Nutzung der Wohneinheiten als Seniorenwohngemeinschaft eine gewerbliche Nutzung darstellen sollte, läge darin kein Versagungsgrund. Denn diese Nutzungsart störe oder beeinträchtige bei typisierender Betrachtung nicht mehr als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung. Zwar sei ein Pfleger 18-24 Stunden täglich vor Ort anwesend, auch sei mit Besuchern durch Angehörige zu rechnen und werde das medizinische Personal wie ein Pflegedienst zu Tageszeiten seinen Dienst verrichten. Dies sei aber auch bei einer Nutzung zu reinen Wohnzwecken völlig typisch und üblich.

Der Kläger beantragt mit seiner am 26. November 2020 vollständig und unterschrieben und mit Begründung bei Gericht eingegangenen Klage, die nach Einzahlung des mit Rechnung vom 4. Dezember 2020 angeforderten Gerichtskostenvorschusses zum 16. Dezember 2020 den Beklagten am 4. Januar 2021 zugestellt worden ist,

1. den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Wohnungseigentümersammlung vom 3. November 2020 gemäß TOP 6 der Tagesordnung über die Zustimmung zur Veräußerung der Einheiten 25, 26, 27 und TG 73 und 74, G. Straße zum Grundstückskaufvertrag UR/Nr. 309/2020 vom 16. Juli 2020 für ungültig zu erklären,

2. den Negativbeschluss zu TOP 6 der Wohnungseigentümerversammlung vom 3. November 2020 gem. § 21 Abs.8 WEG a.F. durch einen Positivbeschluss zu ersetzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liege bereits darin, dass sich die Unzuverlässigkeit des Klägers im Hinblick auf die titulierten und die erneut aufgelaufenen Wohngeldrückstände, die erst nach der Thematisierung in der Klageerwiderung ausgeglichen worden seien, aufgrund der alleinigen Stellung des Klägers als Geschäftsführer der Komplementärin und 100 %iger Anteilseigner der Erwerberin auf diese übertrage. Die Beklagten verweisen auf die Entscheidung des Kammergerichts vom 12. Dezember 2005, 24 W 125/04.

Ein wichtiger Grund folge auch daraus, dass der Kläger wahrheitswidrig dahingehend vortrage, dass zu seinen Lasten keine Zahlungsrückstände bestünden. Aufgrund seiner Stellung als alleiniger Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft und 100 %iger Anteilseigner der Erwerberin bestünden erhebliche Zweifel an der Redlichkeit und Ehrlichkeit der Erwerbergesellschaft.

Die Beklagten seien auch deshalb zur Verweigerung der Zustimmung berechtigt, da die Nutzung der streitgegenständlichen Einheiten durch die Erwerberin als Pflegeeinrichtung eine gewerbliche Nutzung darstelle, die für die Beklagten unzumutbar sei. Die aktuelle Nutzung liege nicht mehr im Bereich der nach der Teilungserklärung zulässigen Wohnnutzung, da das Sondereigentum nicht nur als Unterkunft diene, sondern zusätzliche (gewerbliche) Leistungen angeboten würden und durch zusätzliche Fremdorganisation der Bewohner ein "Heimcharakter" vorliege.

Diese Nutzung führe zu einer gegenüber der reinen Wohnnutzung deutlich verstärkten und intensiveren Nutzung durch Personal, Pfleger, Besuche von Angehörigen und Ärzten. Zudem komme es seit dem Einzug pflegebedürftiger Personen in die streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten, für die unstreitig Spezialbetten (Krankenhausbetten), Rollstühle, Windeln und Rollatoren und zumindest ein Toilettenstuhl angeliefert wurden, unstreitig zu einer Überfüllung der Mülltonnen, seit April 2021 verbunden mit erheblichem Fäkalgeruch. Zudem werde kontaminierte Schutzkleidung des Pflegepersonals in den allgemeinen Mülltonnen entsorgt. Benutzte Windeln würden nicht nur in die überquellenden Mülltonnen geworfen, sondern auch in der Tiefgarage auf den streitgegenständlichen

Stellplätzen entsorgt. Die Beklagten verweisen auf die Fotos Anlage B 19, Bl. 53f Bd. 2 d.A., Anlage .B 20, Bl. 57f Bd. 2 d.A..

Die Beklagten verweisen ergänzend auf den Beschluss des OLG Köln vom 4. Juli 2006, 16 Wx 122/06.

Der Hinweis auf § 4 Wohnteilhabegesetz greife nicht. Denn gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2, Ziff. 2 und 3 Wohnteilhabegesetz liege eine betreute Wohngemeinschaft in. der Regel nicht vor, wenn der Vertrag über die Wohnraumüberlassung und der Vertrag über die Erbringung der Pflege- und Betreuungsdienstleistungen rechtlich oder tatsächlich in ihrem Bestand voneinander abhängig seien und das Zusammenleben und die Alltagsgestaltung von den Leistungserbringern bestimmt werde, was vorliegend der Fall sei, da die pflegebedürftigen Personen wegen ihres Gesundheitszustands nicht in der Lage seien, ihren Alltag selbst zu bestimmen.

Zudem kämen Verstöße gegen gesetzliche Regelungen, insbesondere gegen die Zweckentfremdungsverordnung und MietenWoG Bln. in Betracht, sodass auch vor diesem Hintergrund ein wichtiger Grund gegeben sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 3. November 2020 beurteilt sich trotz des Inkrafttretens des WEMoG zum 1. Dezember 2020 nach den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Vorschriften des WEG, vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 2015-2020.

Die zulässige und insbesondere vor dem gemäß § 43 Nr. 4 WEG a.F. in Verbindung mit § 48 Abs. 5 WEG n. F. und § 23 Nr. 2c) GVG örtlich und sachlich zuständigen Gericht erhobene Klage ist unbegründet.

Zwar wahrt die Klage die materiell-rechtlichen Anfechtungs- und Anfechtungsbegründungsfristen gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG in Verbindung mit § 167 ZPO. Denn die Klage ging am 26. November 2020 mit Begründung vollständig und unterschrieben bei Gericht ein und wurde den Beklagten nach Einzahlung des mit Rechnung vom 4. Dezember 2020 angeforderten Gerichtskostenvorschusses zum 16. Dezember 2020 am 4. Januar 2021 zugestellt.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 3. November 2020 zu TOP 6 gefaßte Beschluss entspricht jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung, sodass die Klage abzuweisen war.

Die Einschätzung der Beklagten, dass die von der Erwerberin durch Vermietung an die I. D. UG ermöglichte Nutzung der im Eigentum des Klägers stehenden Sondereigentumseinheiten als "Senioren-WG" sich tatsächlich als gewerbliche stationäre Pflegeeinrichtung darstellt und somit die gemäß § 6 Abs. 1 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung erforderliche Zustimmung zur Veräußerung wegen Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von § 6 Abs. 3 Satz 2 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und gem.§ 12 Abs. 1 WEG a.F. versagt werden konnte, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Dem Kläger steht, nachdem die Beigeladene die Entscheidung über die Zustimmungserteilung auf die Wohnungseigentümer übertragen hat, vgl. zur Zulässigkeit BGH, Urteil vom 20.07.2012, V ZR 241/11, Rn. 13, kein Anspruch gegen die Beklagten auf Erteilung der Zustimmung durch die Wohnungseigentümer zu.

Bei einem wichtigen Grund handelt es sich um in der Person des Erwerbers oder dessen Umfeld liegende und durch konkrete Anhaltspunkte belegt Umstände, wonach der Erwerber aufgrund seiner wirtschaftlichen oder persönlichen Verhältnisse nicht willens oder in der Lage sein wird, seinen Pflichten als Wohnungseigentümer nachzukommen oder die Rechte der anderen Eigentümer zu beachten, vgl. nur Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten-Vandenhouten, WEG-Kommentar, 13. Aufl., § 12 Rn. 37.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn aufgrund konkreter Umstände zu erwarten ist, dass sich der Erwerber nicht an die gesetzlichen, vereinbarten und beschlossenen Regeln der Gemeinschaft halten wird und dieser Verstoß von erheblicher Schwere ist, sodass die Gemeinschaftsinteressen unzumutbar beeinträchtigt werden, vgl. a.a.O., Rn. 43.

Die von der Erwerberin ermöglichte und geduldete Nutzung der streitgegenständlichen und (noch) im Eigentum des Klägers stehenden Sondereigentumseinheiten verstößt gegen § 5 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, wonach Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, vgl. Anlage K1, Bl. 7-44 Bd. 1 d.A., insbesondere Bl. 28 Bd. 1. Die in den Sondereigentumseinheiten erfolgende Nutzung stellt sich tatsächlich als eine über die Wohnnutzung hinausgehende Nutzung dar, die bei typisierender Betrachtung erheblich mehr stört als die bestimmungsgemäße und erlaubte Wohnnutzung. Dabei ist im vorliegenden Einzelfall zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über keinerlei Gewerbeeinheiten verfügt, es sich also nach der zwischen den Parteien geltenden Teilungserklärung um ein reines Wohnhaus handelt.

Die (Unter-)Vermietung der streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten des Klägers an Pflegebedürftige und demenzkranke Menschen mit 24-Stunden-Betreuung überschreitet die Nutzung zu Wohnzwecken. Zwar nimmt die (Intensiv-)Pflege eines Menschen in den eigenen vier Wänden bis zu seinem Lebensende einer Eigentumswohnanlage zunächst nicht ihren Nutzungscharakter zu Wohnzwecken und ist daher von jedem Miteigentümer grundsätzlich hinzunehmen, vgl. auch AG Köln, Urteil vom 31.07.2012, 202 C 1/12, Rn. 20; AG Erfurt, Urteil vom 27. Juni 2018 — 5 C (WEG) 17/14 Rn. 42 - 44.

Anders ist dies bei typisierender Betrachtungsweise jedoch zu beurteilen, wenn eine Vielzahl von Pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen mit dauerhaft zu erwartender wechselnder Belegung in den Wohneinheiten untergebracht werden soll, insbesondere wenn sich solche Beeinträchtigungen ergeben, die dem Betrieb einer Krankenstation nahekommen, vgl. AG Köln a.a.O.. Dies ist vorliegend bereits nach dem unstreitigen Sachstand zu bejahen. Die Nutzung ist mit einem gegenüber der Wohnnutzung deutlich erhöhten Pflegepersonal- und Besuchsverkehr verbunden. Dies folgt schon aus dem Flyer der Arche Noah Pflege und Betreuung GmbH; die mit allen Bewohnern der streitgegenständlichen Einheiten Pflegeverträge abgeschlossen hat. Denn danach sind beim Früh- und Spätdienst je zwei Pflegekräfte und nachts mindestens ein Mitarbeiter vor Ort und es findet eine enge Zusammenarbeit mit Haus- und Fachärzten, Physiotherapeuten sowie weiteren Dienstleistern statt, vgl. Anlage B 18, Bl. 2527 Bd. 2 d.A.. Ein Betrieb dieser Art ist personalintensiv, so dass schon die Pflege von acht Bewohnern, vgl. Foto vom Briefkasten, Anlage K12, Bl. 112 Bd. 2 d.A., in einer Eigentumswohnung weitaus mehr Publikumsverkehr und Lieferverkehr mit sich bringt als eine private Nutzung der Wohnung, wie sie in der Anlage vorgesehen ist, vgl. OLG Köln, Beschluss vom 04. Juli 2006 — 16 Wx 122/06 —, Rn. 5. Die Nutzung ist darüber hinaus auch mit Geräuschbelastungen verbunden. Insoweit ist aus dem abgetrennten Widerklageverfahren, vgl. Beschluss vom 14. April 2021, Bl. 35r Bd. 2 d.A., das beim Amtsgericht Schöneberg unter dem Aktenzeichen 770 C 18/21 geführt wird, gerichtsbekannt, dass am 14.06.2021 in einem der vorderen Zimmer eine Frau in der Zeit von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr ununterbrochen um Hilfe schrie und immer wieder bis zur Erschöpfung "Hallo-Hallo" rief.

Eine intensivere und über die reine Wohnnutzung hinausgehende Nutzung erfolgt auch insoweit, als Bewohner der streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten mit ihren Rollstühlen in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Garten der Wohnungseigentumsanlage gefahren werden und dort unter anderen von Großfamilien besucht werden. Auch dies ist aus dem Verfahren 770 C 18/21 des Amtsgerichts Schöneberg gerichtsbekannt.

Der Verweis des Klägers auf § 4 Wohnteilhabegesetz ändert an der Einordnung der tatsächlichen als eine über die reine Wohnnutzung hinausgehende Nutzung nichts. Denn die in den streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten des Klägers erfolgende Nutzung begründet keine Pflege-Wohngemeinschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 Wohnteilhabegesetz. Dies sind nur solche Wohnformen, bei denen mindestens 3 pflegebedürftige Nutzerinnen und Nutzer selbstbestimmt in einer

Wohnung zusammenleben, gemeinsam die Haushaltsführung organisieren und Pflege- und Betreuungsleistungen bei Leistungserbringern ihrer Wahl eigenverantwortlich erwerben. Eine Pflege-Wohngemeinschaft in diesem Sinne liegt jedoch nicht vor, wenn der Vertrag über die Wohnraumüberlassung und der Vertrag über die Erbringung der Pflege- und Betreuungsleistungen rechtlich oder tatsächlich in ihrem Bestand voneinander abhängig sind oder das Zusammenleben und die Alltagsgestaltung von den Leistungserbringern bestimmt werden, vgl. § 4 Abs. 1 Satz 2, Ziff. 2 und 3 Wohnteilhabegesetz.

Vorliegend sind der Vertrag über die Wohnraumüberlassung der Vertrag über die Erbringung der Pflege- und Betreuungsleistungen tatsächlich voneinander abhängig. Aufgrund des Erfordernisses der Anwesenheit von Betreuungspersonal rund um die Uhr ist es tatsächlich nicht möglich, dass sich die Bewohner für unterschiedliche Pflegedienste entscheiden könnten, vgl. auch Urteil des VG Berlin vom 21. August 2013, 14 K 80.12, 1. Leitsatz und Rn. 39. Aus der E-Mail der A. GmbH vom 29. März 2021 an die Beigeladene folgt, dass auch die A. GmbH davon ausgeht, alleinige Leistungserbringerin zu sein, teilte sie darin doch mit, dass sie demnächst die Wohngemeinschaft "G. W." in den Räumen des Klägers betreuen werde und bat um Beschriftung der Klingel und des Briefkastens mit "WG G. W.", vgl. Anlage B 16, Bl. 22 Bd.. 2 d.A..

Des Weiteren wird das Zusammenleben und die Alltagsgestaltung von der A. GmbH als Leistungserbringerin bestimmt. Denn eine eigenverantwortliche und selbstbestimmte Alltagsgestaltung ist "Menschen mit Demenz oder einem hohen Betreuungsbedarf", auf die das Betreuungsangebot ausweislich der Anlage B3a, Bl. 174, 174r Bd. 1 d.A., abzielt, nicht möglich. Dies folgt auch aus dem unstrittigen Vortrag im Verfahren 770 C 18/21, wonach die Bewohner lange Zeit vergeblich nach Pflegepersonal rufen und nicht in der Lage sind, ihre Bedürfnisse selbstbestimmt zu regeln.

Der Umstand, dass die vorgenannte (Unter-) Vermietung nicht durch die Erwerberin selbst erfolgt, ändert am Vorliegen eines in der Person der Erwerberin begründeten wichtigen Grundes nichts. Denn die Erwerberin ist gemäß § 3 Nr. 4 des Pachtvertrags mit der I. D. UG, vgl. Anlage K3, Bl. 69 Bd. 1 d.A., für den Fall der nicht der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtvertrages nach Abmahnung berechtigt. Aus dem Umstand, dass sie ihr Kündigungsrecht nicht ausübt, sondern vielmehr die entsprechende Nutzung gutheißt, bleibt weiter zu erwarten, dass sie sich nicht an die Regeln der Gemeinschaft halten will.

Da ein zur Versagung der Veräußerungszustimmung berechtigender Grund bereits in der tatsächlichen Nutzung als Pflegeeinrichtung liegt, bedarf es keiner abschließenden Klärung, ob konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass auch die Erwerberin - wie in der Vergangenheit der Kläger - ihrer Verpflichtung zur regelmäßigen und pünktlichen Wohngeldzahlung nicht nachkommen werde, wobei

das Gericht noch immer der Ansicht ist, dass sich die finanzielle Unzuverlässigkeit des Klägers aufgrund der personellen Identität mit der Erwerberin (100 %iger Anteilseigner der Erwerberin und alleiniger Geschäftsführer der Komplementärin) auf diese überträgt.

Gleichfalls bedarf es keiner abschließenden Klärung, ob zur Versagung der Veräußerungszustimmung berechtigender Gründe auch in einem Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot und in wahrheitswidrigem Prozessvortrag liegen können.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergingen gemäß § 91 ZPO und § 709 Satz 2 ZPO.