

Nutzung einer Teileigentumseinheit als Flüchtlingsunterkunft

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat über einen zwischen zwei Teileigentümerinnen geführten Rechtsstreit entschieden, bei dem es um die Zulässigkeit der Nutzung einer früher als Altenpflegeheim dienenden Teileigentumseinheit u.a. als Flüchtlingsunterkunft ging (Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16; Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, PM 167/17).

Die Teileigentümergeinschaft besteht aus der Klägerin und der Beklagten. Das Gebäude aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts wurde als Kinderheim konzipiert und zunächst auch so genutzt. In den 1970er Jahren erfolgte die Aufteilung in

zwei Teileigentumseinheiten. Zu dieser Zeit befand sich in der deutlich größeren Einheit Nr. 1, die inzwischen im Eigentum der Beklagten steht, ein Altenpflegeheim. In der Einheit Nr. 2 der Klägerin wurde immer eine Arztpraxis betrieben; heute eine kardiologische Praxis.

Das frühere Altenpflegeheim steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Beklagte hat zunächst angekündigt, darin ein Arbeiterwohnheim einzurichten; nunmehr will sie die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen. Damit ist die Klägerin nicht einverstanden. Auf ihre Unterlassungsklage untersagt das Amtsgericht

der Beklagten, in dem Teileigentum Nr. 1 eine Unterkunft für „Arbeiter, Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München Zugezogene oder Gestrandete zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen.“ Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem BGH zugelassenen Revision will die Beklagte die Abweisung der Unterlassungsklage erreichen. Das gelingt ihr.

Der u.a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH hat den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Er hat einen Unterlassungsanspruch der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG verneint, weil er die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungsformen im Grundsatz als zulässig ansieht.

Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis (vgl. § 1 WEG) schließen sich – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – gegenseitig aus: Dient eine Einheit nicht zu Wohnzwecken, dann darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Zweifelsfragen, die sich aus der Vielfalt von Lebens- und Nutzungsformen notwendigerweise ergeben, werden durch die ständige Rechtsprechung abgemildert, wonach eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung doch zulässig sein kann, wenn sie „bei typisierender Betrachtungsweise“ nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Der maßgebliche Begriff des Wohnens ist weit zu verstehen, wobei ent-

scheidend ist, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet; so dient nach der Rechtsprechung des Senats eine Eigentumswohnung bei der Vermietung an laufend wechselnde Feriengäste als Unterkunft und damit Wohnzwecken. Dagegen bestand bislang in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur zwar grundsätzlich Einigkeit darüber, dass eine Nutzung als Heim oder als heimähnliche Einrichtung nicht zu Wohnzwecken dient; welche Kriterien aber im Einzelnen ein Heim ausmachen, war umstritten und bislang höchststrichterlich nicht entschieden. Mit der heutigen Entscheidung hat der BGH nun geklärt, dass eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim dadurch gekennzeichnet wird, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Die Grenzen einer Wohnnutzung werden überschritten, wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft, sondern durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und - je nach Zweck des Aufenthalts - durch Dienst- oder Pflegeleistungen und/oder durch Überwachung und Kontrolle geprägt wird. Man muss also verschiedene Kriterien betrachten, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht. So wird im Bereich der Altenpflege das

Herausforderungen



DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.
Rechtsanwalt

LUTZ FRANKE

Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin, Mediatorin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht

INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model


NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATORIN

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

betreute Wohnen als Wohnnutzung anzusehen sein, nicht aber eine Nutzung durch stationäre Pflegeeinrichtungen, die in erster Linie Pflege- und Betreuungscharakter haben.

Bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken und zwar auch dann, so der BGH, wenn die Bewohner nicht familiär verbunden sind. Eine Überbelegung muss allerdings von den übrigen Wohnungseigentümern nicht ohne weiteres hingenommen werden. Dagegen ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann. Denn in der Gesamtschau mit der erforderlichen baulichen Größe und Ausgestaltung der Einheit machen das enge Zusammenleben, die Anzahl und die häufige Fluktuation der Bewohner eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich; in der typisierenden Betrachtung fehlt es an einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des

häuslichen Wirkungskreises. So müssen etwa Zimmer und Betten zugewiesen, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden. Ob solche Leistungen tatsächlich erbracht werden, ist für die Unterscheidung zwischen Wohn- und Heimmutzung unerheblich; entscheidend ist, dass sie objektiv erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten. Vergleichbare Kriterien gelten bei einem Arbeiterwohnheim.

Nicht zu prüfen war in diesem Verfahren, ob eine konkrete Ausgestaltung, etwa im Hinblick auf die Zahl der unterzubringenden Personen, unzulässig sein kann, und ob und inwieweit die Beklagte verpflichtet ist, für eine angemessene Organisation der Gemeinschaftsunterkunft und insbesondere die Betreuung und Überwachung der Bewohner zu sorgen. 

Mitgeteilt von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

Natalie Koop (Auszubildende zur Immobilienkauffrau, 20 Jahre) absolviert gerade im Rahmen eines Austausches ein Praktikum bei der TRÄNKNER Immobilien GmbH



Wie weit sind Sie mit Ihrer Ausbildung und warum machen Sie dieses Praktikum?

Ich bin im dritten Ausbildungsjahr und absolviere meine Ausbildung in einer Hausverwaltung. Da es dort leider keine Maklertätigkeiten gibt, dies aber ein Bestandteil der Ausbildung ist, wollte ich in den Maklerberuf einmal reingucken.

Warum haben Sie sich für diese Ausbildung entschieden und war es einfach einen Ausbildungsplatz zu finden?

Ich habe mir immer gewünscht später einen möglichst vielfältigen Beruf auszuüben. Da die Aufgaben einer Immobilienkauffrau aus sehr vielen unterschiedlichen Themenbereichen besteht, hat sich der Wunsch damit erfüllt. Ich habe mich frühzeitig bei mehreren Betrieben beworben und habe dann auch sehr schnell eine Rückmeldung von einigen bekommen. Da das erste Vorstellungsgespräch mit anschließendem Praktikumstag so gut lief, habe ich sehr zeitnah die Zusage auf einen Ausbildungsplatz erhalten.

Wie haben Ihre Familie und Ihre Freunde auf Ihre Entscheidung reagiert?

Meine Familie und Freunde haben von Anfang an positiv darauf reagiert und unterstützen mich dabei.

Wann stehen Sie morgens auf? Was sind Ihre täglichen Aufgaben? Was machen Sie am liebsten?

Zu einem normalen Arbeitstag stehe ich meistens um viertel vor Sieben auf, wenn ich Berufsschule habe kommt es auf den Schultag an, da kann es auch mal halb sechs sein. Meine Haupttätigkeiten liegen im Moment in der Buchhaltung, da

zu gehört unter anderem sich um Mieteingänge zu kümmern, Mietsicherheiten zu bearbeiten aber auch Mietverträge zu erstellen und ins Programm aufzunehmen. Am besten gefällt mir im Moment das Buchen aber auch der tägliche Kundenkontakt.

Erzählen Sie uns ein wenig, wie sich die Ausbildung in Ihrem Betrieb von dem Praktikum bei der TRÄNKNER Immobilien GmbH unterscheidet.

In meinem Betrieb wird nur der Eigenbestand an Immobilien verwaltet, das heißt es geht hauptsächlich um die Mietverwaltung. In meinem Praktikum handelt es sich hauptsächlich um den Verkauf von Immobilien, also ein ganz anderer Themenbereich.

Wurden Ihre Erwartungen an die Ausbildung erfüllt? und was sagen Ihre Eltern eigentlich heute?

Meine Erwartungen wurden auf jeden Fall erfüllt, teilweise sogar übertroffen, da die Ausbildung mehr Themenbereiche enthält als ich es am Anfang erwartet hätte. Meine Eltern finden auch heute noch dass ich die richtige Entscheidung getroffen habe und unterstützen mich weiterhin.

Wie geht es nach der Ausbildung weiter? Was sind Ihre Pläne für die Zukunft?

Ich weiß bereits das ich nach meiner Ausbildung übernommen werde, somit werde ich in meinem Betrieb bleiben und hauptsächlich in der Buchhaltung tätig sein. Ich möchte auch weiterhin die Begeisterung für meine Arbeit behalten und freue mich auf die nächsten Jahre.

Zum Schluss noch eine Frage: Welche Fähigkeiten sollte jemand Ihrer Meinung nach mitbringen, der diese Ausbildung absolvieren möchte?

Man sollte unbedingt den Kontakt zu den Kunden mögen, da dieser Beruf zu einem großen Teil daraus besteht. Außerdem ist es sehr wichtig Teamfähig zu sein, da man viel mit anderen Kollegen kommuniziert um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Und natürlich sollte man sich für Gebäude und Innenarchitektur interessieren und begeistern um auch den Kunden von einer Immobilie oder Wohnung überzeugen zu können.

KLONCZINSKI

BAU

BAUNTERNEHMEN GMBH

www.sanierungs-experte.de

Spezialisiert auf:

- Badezimmersanierung
- Barrierefreies Bauen
- Kellertrockenlegung
- Reparaturarbeiten
- Anbauten/Umbauten
- Kundenzufriedenheit



Langener Landstr. 176a • 27580 Bremerhaven
Tel. 0471 80 20 66 • Fax 0471 80 35 98