

Der Betrieb eines Hostels ist keine Wohnnutzung – Anmerkung zu Entscheidung des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 28.05.2019, 55 S 95/18 WEG

I.

Ein immer wiederkehrendes Problem in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) ist die Frage, welche Nutzungen innerhalb einer Einheit zulässig sind. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob ein sogenanntes Hostel Wohnnutzung ist.

II.

Die Klägerin ist der Verband einer WEG, der Beklagte Wohnungseigentümer innerhalb dieser WEG. Die Teilungserklärung sieht für die Sondereigentumseinheit des Beklagten vor, dass eine Nutzung als Laden, Büro, Praxis oder Gastronomiebetrieb zulässig sei. Derzeit ist die Einheit des Beklagten vermietet, der Mieter betreibt darin ein Hostel. Die Klägerin verlangte von dem Beklagten, dass er es unterlässt seine Einheit in dieser Weise zu nutzen. Das angerufene Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auch das LG Berlin hat einen Unterlassungsanspruch verneint. Der Betrieb eines Hostels sei kein Wohnen. Die Aufzählung in der Teilungserklärung lasse nicht eindeutig erkennen, ob die Aufzählung abschließend oder nur beispielhaft für die zulässige gewerbliche Nutzung sein soll. Selbst wenn die Aufzählung aber abschließend sein sollte, wäre eine Nutzung als Hostel bei typisierender Betrachtungsweise nicht störender als die zugelassene Nutzung.

III.

Eine der wichtigsten Aspekte einer Einheit in einer WEG ist deren Nutzbarkeit. Soll die Einheit z.B. als Gewerbe genutzt werden, ist dies aber nach der Teilungserklärung nicht zulässig, mindert dies den Wert der Einheit erheblich. Daher ist essenziell, welche Nutzung zulässig ist.

In erster Linie beantwortet sich dies nach der Teilungserklärung. Daher ist es wichtig zu klären, welche Nutzungen die Teilungserklärung zulässt. Die besprochene Entscheidung zeigt wie wichtig es ist, dass die Beschreibung in der Teilungserklärung möglichst präzise ist. Für das LG Berlin war fraglich, ob die in der Teilungserklärung vorhandene Aufzählung „Laden, Büro, Praxis oder Gastronomiebetrieb“ abschließend oder nur beispielhaft zu verstehen sei. Ist die Aufzählung nur beispielhaft wäre die Nutzung als Hostel bereits nach der Teilungserklärung zulässig, und die weitere Überlegung des LG Berlin, ob die Nutzung als Hostel bei typisierender Betrachtungsweise störender ist als die Nutzung als Laden, Büro, Praxis oder Gastronomiebetrieb nicht mehr notwendig. Nur wenn die Aufzählung tatsächlich abschließend gemeint war, kommt es auf diese weitere Frage an.

Wichtig war auch die Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen. Wohnen setzt voraus, dass der Wohnende eigenverantwortlich seinen Tagesablauf bestimmen kann. Bei einem Hostel ist dies nicht möglich, der Wohnende ist bei allen Aspekten (Kochen etc.) auf die Organisation des Hosteltreibers angewiesen. Daher lag keine Wohnnutzung vor.

Ergibt die Prüfung der Teilungserklärung, dass die gewünschte Nutzung nicht zulässig ist, kann diese ausnahmsweise doch zulässig sein, wenn bei typisierender Betrachtungsweise die gewünschte Nutzung nicht störender ist, als die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung.

- Beispiel:
1. Die Teilungserklärung läßt nur Versicherungsbüros zu, Eigentümer E will die Einheit als Wohnung nutzen.
 2. Die Teilungserklärung läßt eine Nutzung als Versicherungsbüro zu, Eigentümer E will die Einheit als Anwaltskanzlei vermieten.

Typisierender Betrachtungsweise bedeutet, dass keine Einzelfallbetrachtung vorgenommen wird, sondern pauschal zwischen der gewünschten und der zulässigen Nutzung verglichen wird. In Beispiel 1 wäre demnach die Wohnnutzung störender als das Versicherungsbüro, da Wohnen 24h / 7 Tage die Woche ist, während Büros über das Wochenende zu haben. In Beispiel 2 wäre die Anwaltskanzlei genau störend wie das Versicherungsbüro und damit zulässig.

Typisierende Betrachtung bedeutet aber nicht, dass die Umstände des Einzelfalles völlig außer Acht gelassen werden. In der besprochenen Entscheidung war es von Relevanz, dass der Zugang zum Hostel will nicht über den allgemeinen Hausflur erfolgte, sondern das Hostel über einen eigenen Zugang verfügte.

IV.

Soll eine Einheit in einer bestimmten Art und Weise genutzt werden, ist die entscheidende Frage, was nach der Teilungserklärung an Nutzungen zulässig ist. Ergibt die Prüfung der Teilungserklärung, dass die gewünschte Nutzung eigentlich unzulässig ist, kann ausnahmsweise die Nutzung doch zulässig sein, wenn bei typisierender Betrachtungsweise die gewünschte Nutzung nicht störender ist als die zulässigen Nutzungen. Ob im Einzelfall die gewünschte Nutzung nach diesen Maßstäben zulässig ist, kann schwierig zu entscheiden sein. Anwaltliche Beratung ist empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.