

Wann liegt bei älteren Bewohnern kein Wohnen mehr vor? Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg (AG Charlottenburg) vom 05.04.2019, 73 C 64/18

I.

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter. Mit dem Älterwerden wird die medizinische Versorgung immer wichtiger. Bereits 2017 hatte sich der BGH mit der Frage beschäftigt, wann noch Wohnen vorliegt (siehe hierzu Urteil des BGH vom 27.10.2017, V ZR 193/16 und mein Beitrag [„Wohnen‘ liegt nicht mehr vor, wenn eine heimtypische Organisationsstruktur notwendig ist“](#)). Bei der Entscheidung des BGH ging es um die Zulässigkeit einer Unterkunft für Asylbewerber in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). Die besprochene Entscheidung des AG Charlottenburg beschäftigt sich mit der Frage der Zulässigkeit der Vermietung an Senioren in einer WEG.

II.

Klägerin ist der Verband einer WEG, die Beklagte ist Mitglied in dieser WEG. Die Einheit der Beklagten darf als Wohnung genutzt werden und besteht aus sieben Zimmern. Die Beklagte hat die Wohnung an einen Zwischenmieter vermietet. Dieser wiederum hat die sieben Zimmer gegen Entgelt an ältere Menschen überlassen. Die Klägerin ist der Auffassung, es liege ein kommerzielles Altenpflegeheim vor. Auf einer Eigentümersammlung vom April 2018 hatten die übrigen Eigentümer der WEG den Beschluss gefasst, Ansprüche auf Unterlassung dieser Nutzung gemeinschaftlich zu verfolgen. Mit der Klage macht der Verband der WEG diesen Anspruch auf Unterlassung dieser Nutzung gerichtlich geltend. Das AG Charlottenburg hat die Klage abgewiesen. Zwar habe der Verband der WEG die zunächst den einzelnen Eigentümern zustehenden Unterlassungsansprüche wirksam auf sich übergeleitet. Im Rahmen einer Gesamtschau zeige sich allerdings, dass in den Räumen keine stationäre Pflegeeinrichtung betrieben werde, sondern die Senioren ein selbstbestimmtes Leben führen könnten, mithin noch Wohnen vorliege.

III.

1.

Der Eigentümer in einer WEG kann seine Sondereigentumseinheit nicht beliebig nutzen, sondern nur im Rahmen der nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung. Ist z.B. in der Einheit nach der Teilungserklärung nur Wohnen vorgesehen, darf dort keine Gaststätte betrieben werden. Ist in der Einheit nur eine Nutzung als Büro zulässig, darf dort keine Schreinerei betrieben werden. Unter Umständen kann eine nach der Teilungserklärung eigentlich nicht zulässige Nutzung ausnahmsweise doch zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht störender ist als die eigentlich zulässige Nutzung (zu Einzelheiten siehe meinen Beitrag [„Keine eigenmächtige Umwidmung einer gewerblich genutzten Teileigentumseinheit zu einer Wohnung“](#)).

2.

In der besprochenen Entscheidung durfte die streitgegenständliche Einheit als Wohnung genutzt werden. Eine Nutzung als Altenheim oder einer altenheimähnlichen Einrichtung wäre unzulässig gewesen. Maßgeblich war daher für die Entscheidung des AG Charlottenburg, ob die Unterbringung der Senioren noch Wohnen war. Nach der zitierten Entscheidung des BGH von 2017 ist Wohnen nicht mehr gegeben, wenn der Nutzungszweck durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und je nach Zweck des Aufenthalts durch Dienst- oder Pflegeleistungen und oder durch Überwachung geprägt sei. Es müsse eine Gesamtschau aller Umstände des Einzelfalls vorgenommen werden, welche auch die Art der Einrichtung die bauliche Gestaltung bzw. Beschaffenheit der Einheit berücksichtige.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung hat das AG Charlottenburg darauf abgestellt, dass Wohnen nicht mehr vorliege, wenn in den Räumen eine stationäre Pflegeeinrichtung betrieben werde, in der nicht das Wohnen im Vordergrund stehe, sondern die medizinische und pflegerische Betreuung. Um die nach dem BGH geforderte Gesamtschau vorzunehmen hat das AG Charlottenburg einen Ortstermin durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass die Senioren noch selber kochen und waschen könnten, mithin noch Wohnen vorliege.

Die Entscheidung zeigt, dass im Einzelfall die Abgrenzung schwierig sein kann. Die in der Praxis durchaus anzutreffenden Einrichtungen, bei denen schwerst pflegebedürftige Senioren zu mehreren in einem Zimmer in ihren Betten „geparkt“ werden, wäre nach dieser Definition wohl nicht mehr als Wohnen zu qualifizieren. In jedem Fall ist eine genaue Erfassung der Umstände notwendig.

3.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, dass streng zwischen sogenannten geborenen Ansprüchen des Verbandes und gekorenen Ansprüchen zu unterscheiden ist. Geborene Ansprüche sind solche die von Anfang an dem Verband zustehen, beispielsweise die Geltendmachung von Hausgeldern. Gekorene Ansprüche sind solche die der Verband erst geltend machen kann, wenn er diese wirksam an sich gezogen hat. Insbesondere ist hier an Unterlassungsansprüche zu denken, die zunächst den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen und durch wirksamen Beschluss wie hier auf den Verband übertragen werden müssen. Bei solchen Ansprüchen ist es wichtig daran zu denken, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Verband tätig werden kann.

IV.

Bei der Nutzung einer Sondereigentumseinheit ist genau darauf zu achten, dass die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung eingehalten wird. Ist nach der Teilungserklärung Wohnen als Wohnzwecken zulässig kann dies bei der Vermietung an pflegebedürftige Senioren je nach Einzelfall überschritten sein. Ob im Einzelfall noch zulässiges Wohnen vorliegt kann schwierig zu entscheiden sein. Hier ist dann anwaltliche Beratung 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.