

„Wohnen“ liegt nicht mehr vor, wenn heimtypische Organisationsstruktur notwendig ist – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.10.2017, V ZR 193/16

I.

Die Nutzung einer Sondereigentumseinheit, insbesondere wenn sie gewerblich genutzt wird, ist immer Auslöser von Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern. Es stellt sich oft die Frage, ob die konkret ausgeübte oder geplante Nutzung unterlassen werden muss. Eine wesentliche Weichenstellung ist die Frage, ob die betreffende Nutzungsart der Wohnnutzung oder einer Nichtwohnnutzung zuzuordnen ist. Die Entscheidung des BGH bestimmt erstmals was „Wohnen“ von „Nichtwohnen“ unterscheidet.

II.

Klägerin und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Nach der Teilungserklärung liegen zwei Einheiten vor, die als Teileigentumseinheiten bezeichnet sind. Die im Eigentum der Beklagten stehende Einheit Nr. 1 würde früher als Altenpflegeheim betrieben. Seit 2003 steht diese leer. In der Einheit der Klägerin mit der Nr. 2 wurde fortlaufend eine Arztpraxis betrieben. In der Teilungserklärung wurde festgelegt, dass das Eigentum in der Weise in Miteigentumsanteile aufgeteilt werde, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden werde. Die Beklagte kündigte zunächst an, ein Arbeiterwohnheim in ihrer Einheit einzurichten, nunmehr will sie die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen.

2.

Die Klägerin begehrte von der Beklagten es zu unterlassen, in ihrer Einheit eine Unterkunft für Arbeiter, Asylbewerber oder Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München zugezogene oder gestrandete selber zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht gab diesem Begehren statt, das mit der Berufung angerufene Landgericht ebenso.

Der BGH wies nunmehr die Unterlassungsklage ab. Für ihn war wesentlich, dass jede Nutzungsart entweder Wohnzwecken oder Nichtwohnzwecken zuzuordnen sein müsse. Wohnnutzung sei überschritten, wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft umfasse. Werde durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und je nach Zweck des Aufenthalts durch Dienst- oder Pflegeleistungen und/oder durch Überwachung und Kontrolle geprägt, sei kein „Wohnen“ mehr gegeben. Es müsse eine Gesamtschau aller Umstände des Einzelfalls vorgenommen werden, welche auch die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit berücksichtige. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern sei grundsätzlich der Wohnnutzung zuzuordnen und zwar auch dann, wenn die Bewohner nicht familiär verbunden seien. Die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne des § 53 Asylgesetz sei dagegen in der Regel eine heimähnliche Unterbringung. Das enge Zusammenleben, die Anzahl und die häufige Fluktuation der Bewohner mache eine heimähnliche Organisationsstruktur erforderlich. Es gebe keine eigene Gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Zimmer und Betten müssten zugewiesen werden, Verhaltensregeln im Hinblick auf Uhrzeiten sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt werden und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden.

Daher widerspreche die geplante Nutzung der Einheit Nr. 1 nicht der Teilungserklärung und die Klägerin habe keinen Unterlassungsanspruch.

III.

Erste Quelle aus welcher sich ergibt, welche Nutzung innerhalb einer Sondereigentumseinheit zulässig ist, ist die Teilungserklärung der WEG: Mindestens wird in ihr festgelegt, ob die Einheiten für Wohn- oder für Nichtwohnzwecke benutzt werden dürfen. Oft finden sich in dieser außerdem Vereinbarungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung. Im vom BGH entschiedenen Fall war etwa Wohnnutzung ausgeschlossen und die beiden Einheiten durften nur für Nichtwohnzwecke genutzt werden.

Oftmals finden sich im Aufteilungsplan Eintragungen wie etwa „Büro“ oder „Wohnung“. Hierbei soll es sich nach der Rechtsprechung in der Regel nicht um verbindliche Nutzungsvereinbarungen handeln, sondern um Angaben über die tatsächlichen Gegebenheiten. Im Einzelfall kann auch eine verbindliche Vereinbarung vorliegen. Hierfür wäre aber der Eigentümer darlegungs- und beweispflichtig, der aus den Eintragungen Rechte ableiten will.

Stimmt eine geplante Nutzungsart nicht mit einer in der Teilungserklärung vorhandenen Nutzungsvereinbarung überein, kann die geplante Nutzungsart dennoch zulässig sein. Auch der BGH betont in der besprochenen Entscheidung die Frage, ob bei typisierender (d.h. pauschaler) Betrachtungsweise die geplante Nutzung stärker störe, als die zuletzt vorhandene Nutzung. Ergebe sich, dass die geplante Nutzung weniger stark oder gleich stark störe wie die nach der Teilungsvereinbarung zulässige bzw. zuletzt ausgeübte Nutzung, bestehe dennoch ein Anspruch die Einheit in der gewünschten Weise nutzen zu können. Hierbei ist zu beachten, dass es sich immer um eine Entscheidung im Einzelfall handelt und anwaltliche Beratung hierzu sinnvoll ist.

Enthält die Teilungserklärung keine Nutzungsvereinbarung ist zu klären, ob durch spätere Vereinbarungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung Einschränkungen vorgenommen wurden. Finden sich auch dort keine Einschränkungen, kann die Einheit grundsätzlich unbeschränkt genutzt werden und es ist „nur“ noch zu fragen, ob aus allgemeinen Gründen die Nutzung unzulässig ist. In der besprochenen Entscheidung des BGH war keine Einschränkung vorhanden, weshalb jede gewerbliche Nutzung zulässig war, auch die Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge.

IV.

Wesentliche Unterscheidung für die Frage nach der zulässigen Nutzungsart ist im WEG die Unterscheidung zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung. Mit der besprochenen Entscheidung hat der BGH nunmehr vorgegeben, dass die Grenze der Wohnnutzung dort erreicht sei, wo eine heimähnliche Organisationsstruktur notwendig werde. Maßgebliche Quelle für die Frage, welche Nutzungsarten zulässig sind ist die Teilungserklärung. Ob die geplante Nutzungsart nach Auffassung der Rechtsprechung nach in der Teilungserklärung vorhandenen Begrifflichkeiten zulässig ist, kann oftmals schwierig zu beurteilen sein und sollte durch anwaltliche Beratung abgesichert werden. Ebenso sollte anwaltliche Beratung gesucht werden, wenn die geplante Nutzungsart nicht in der Teilungserklärung aufgeführt ist. Auch hier kann dennoch ein Anspruch auf Nutzung gegeben sein.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.