

ZfIR 2017, A 4

BGH: Einrichtung eines Flüchtlingsheims in Teileigentumseinheit?

Der BGH verhandelt am 29. 9. 2017 zu der Frage, ob ein Flüchtlingsheim in einer ursprünglich als Altenpflegeheim genutzten Teileigentumseinheit eingerichtet werden kann (Az.: **V ZR 193/16**). Geklagt hat eine Teileigentümerin, die erreichen will, dass die zweite Teileigentumseinheit der Anlage nicht als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden darf.

Zum Sachverhalt: Die Teileigentümergemeinschaft besteht aus der Klägerin und der Beklagten. Bei der Errichtung des Gebäudes zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde es als Kinderheim konzipiert und zunächst auch als solches genutzt. In den 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgte die Aufteilung in zwei Teileigentumseinheiten (vgl. dazu § 1 Abs. 3 WEG). Zu dieser Zeit befand sich in der deutlich größeren Einheit № 1, die inzwischen im Eigentum der Beklagten steht, ein Altenpflegeheim. In der Einheit № 2 der Klägerin wurde fortlaufend eine Arztpraxis betrieben; heute ist dort eine kardiologische Praxis ansässig.

Die Einheit des früheren Altenpflegeheims steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Beklagte hat zunächst angekündigt, darin ein Arbeiterwohnheim einzurichten zu wollen; nunmehr will sie die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen.

Auf die von der Klägerin erhobene Unterlassungsklage hat das AG der Beklagten untersagt, in dem Teileigentum № 1 eine Unterkunft für „Arbeiter, Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München Zugezogene oder gestrandete Personen zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen.“ Das LG hat die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen. Zur Begründung hat das LG ausgeführt, dass sich der Unterlassungsanspruch aus § 15 Abs. 3 WEG ergebe. Dabei könne offen bleiben, ob die Bezeichnung „Altenpflegeheim“ in der Teilungserklärung eine sogenannte Zweckbestimmung oder (nur) eine reine Beschreibung darstelle. Jedenfalls dürfe die Einheit nach der Teilungserklärung nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Ein Gebrauch der Einheit für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Arbeitern sei damit unvereinbar. Die Unterbringung in einem Heim sei nicht als Wohnen anzusehen und daher im Teileigentum zulässig. Dagegen stelle es eine Wohnnutzung dar, wenn die Räumlichkeiten Flüchtlingen bzw. Arbeitern als (schlichte) Unterkunft dienten.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 125/2017 vom 31. 7. 2017)