

ZfIR 2017, A 4

BGH: Nutzung einer Teileigentumseinheit als Flüchtlingsunterkunft

In einem um die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Flüchtlingsunterkunft geführten Streit zwischen zwei Teileigentümerinnen verneinte der BGH einen Unterlassungsanspruch nach § 15 Abs. 3 WEG, da die beabsichtigte Nutzung nicht zu Wohnzwecken dient. Die vom Beklagten beabsichtigten Nutzungsformen der früher als Altenpflegeheim dienenden Teileigentumseinheit sind im Grundsatz zulässig. Der BGH klärte mit seiner Entscheidung die bisher umstrittenen Kriterien, die eine Heimnutzung ausmachen. Der V. Zivilsenat hob den Beschluss des Landgerichts auf und wies die Klage ab (**BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 – V ZR 193/16**). Die Einheit № 1 – das frühere Altenpflegeheim – steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Beklagte kündigte zunächst an, darin ein Arbeiterwohnheim einzurichten; nunmehr will sie die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen. In der Einheit № 2 der Klägerin wurde fortlaufend eine Arztpraxis betrieben; heute ist dort eine kardiologische Praxis ansässig.

Einigkeit in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur bestand bislang im Ausgangspunkt 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 höchstrichterlich nicht entschieden. Der BGH klärte nun, 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 einer 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. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht.

Was die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern angeht, dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken. Dagegen ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft i. S. v. § 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. Daran gemessen dienen die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungen nicht zu Wohnzwecken.

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 Sorge zu tragen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 167/2017 vom 27. 10. 2017)