

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0227]

## Heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen; Vereinbarkeit mit Zweckbestimmung der WEG?

1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.

2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.

BGH  
Urteil vom 08.03.2019, V ZR 330/17

### Der Fall:

In der Teilungserklärung (TE) sind die Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 3 als „Laden“ bezeichnet.

Darin betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Hierbei werden Obdachlose auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel zwei Personen einen Raum teilen. Die Räume sind nicht abschließbar und können von Mitarbeitern der Einrichtung jederzeit betreten werden. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet. Gelegentlich wird Obdachlosen vorübergehend für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt.

In der Eigentümerversammlung vom 11.6.2015 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den vermietenden Teileigentümer auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen.

### Das Problem:

Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der der Zweckbestimmung, sonstigen Vereinbarungen oder wirksamen Beschlüssen entspricht.

Eine Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken wäre unzulässig.

### Die Entscheidung des BGH:

Nach der Rechtsprechung des BGH dient eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung nicht zu Wohnzwecken. Eine solche Nutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.

Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht. Die Anzahl und die häufige Fluktuation der untergebrachten Personen machen eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich.

In typisierender Betrachtung fehlt es an einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Das gilt auch dann, wenn einzelne Personen für längere Zeit in den Räumlichkeiten untergebracht werden, bis für sie eine andere Unterkunftsmöglichkeit gefunden ist. So müssen etwa Zimmer und Betten

zugewiesen, die Dauer der Unterbringung im jeweiligen Einzelfall bestimmt, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden.

Ob solche Leistungen tatsächlich erbracht werden, ist für die Unterscheidung zwischen Wohn- und Heimmutzung zwar unerheblich; entscheidend ist, dass sie objektiv erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten.

Anders wäre es, wenn abgeschlossene Wohnapartments mit eigenen Sanitäranlagen und eigenen Kochgelegenheiten eingerichtet wären, die Räume im Rahmen befristeter oder unbefristeter Mietverträge oder von Nutzungsverhältnissen überlassen würden und die Betreuung der Bewohner auf eine niederschwellige Begleitung angelegt wäre.

### Praxis-Tipp:

Beachten Sie immer die Zweckbestimmung der Teilungserklärung, insbesondere bei der Vermietung. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese  
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht