Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2018

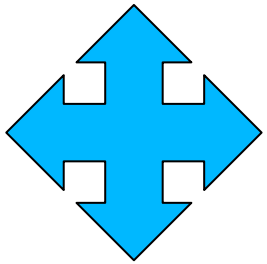
Wohnen oder doch gewerbliche Nutzung?

Die Flüchtlingsunterkunft in der Wohnanlage

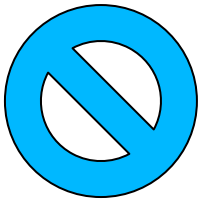
Olaf Linke

Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wanderer und Partner



Das Problem
-
Die zulässige Nutzung



Eine unzulässige Nutzung kann Unterlassungsansprüche begründen

Anspruchsgrundlage § 1004 Abs. 1 BGB i. V. m. §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG

Achtung: Individualanspruch der Eigentümer. Vor einer Klage der WEG muss im Beschlusswege die Prozessführungsbefugnis begründet werden

Wanderer und Partner

Der Ausgangspunkt
-
Die Zweckbestimmung im weiteren Sinne

§ 1 WEG
Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Wanderer und Partner

Begriff des Wohnens
-
ursprüngliche Betrachtungsweise

auf Dauer angelegtes *Bewohnen* durch den gleichen Nutzer

allgemeiner Sprachgebrauch

kurzzeitige Überlassung

Wanderer und Partner

Begriff der Wohnnutzung
-
Ferienwohnungsentscheidung

- **in erster Linie Lebensmittelpunkt, auch vorübergehend**
- **maßgebliches Kriterium ist das Unterkunftsbedürfnis des Nutzers und nicht die steuerrechtliche Einordnung der Einkünfte oder die gewerblichen Absichten des Eigentümers**
- **weite Auslegung zur Abgrenzung von sonstigen Nutzungen**

BGH, Urt. v. 15. Januar 2010 – V ZR 72/09

Wanderer und Partner

Unterbringung von Flüchtlingen

gemessen an der Ferienwohnungsentscheidung

vorübergehender Lebensmittelpunkt ? +

Unterkunftsbedürfnis ? +

Wanderer und Partner

Abgrenzung von sonstigen Nutzungen

Gesamtschau der Umstände

BGH, Urt. v. 27. Oktober 2017 – V ZR 193/16

Wo liegt der Schwerpunkt?
Wohnen oder doch heimartige Nutzung als Gewerbe?

Wanderer und Partner

Kriterien für ein heimartige Nutzung

- Unterbringung einer Vielzahl von Menschen in einer dafür bestimmten und ausgestatteten Einrichtung, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist

- heimtypische Organisationsstruktur

Wanderer und Partner

bauliche Ausgestaltung bereits für eine Vielzahl von Personen in häufig wechselndem Bestand und Zusammenleben auf engem Raum

- Auslegung auf einen für eine Wohngemeinschaft untypisch großen Personenkreis
- gemeinschaftliche Nutzung Küchen- und Sanitäranlagen
- typischerweise keine persönliche Bindung zwischen den Nutzern
- Anhaltspunkt Asylunterkunft i. S. v. § 53 AsylG

wenn dagegen Wohnungen in einer üblichen Größe und Beschaffenheit an Flüchtlinge überlassen werden, ist grundsätzlich von einer Wohnnutzung auszugehen

Wanderer und Partner

Erfordernis einer heimtypischen Organisationsstruktur

- Zuweisung von Betten
- Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten und Nutzung der Sanitäranlagen
- Schlichtung von Konflikten zwischen den Bewohnern

entscheidend ist die Erforderlichkeit für eine von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und nicht, ob diese tatsächlich erfolgt

Wanderer und Partner

Eigenverantwortliche Haushaltsführung

Schwerpunkt der Nutzung auf Pflege- und Dienstleistungen,
Prägung des Aufenthaltes durch Überwachung und Kontrolle

Wanderer und Partner

Checkliste Wohn- oder Heimnutzung

Wie ist die Einheit baulich beschaffen und wie ist die die Nutzung ausgestaltet?

Wohnungstypische Ausstattung Wohngemeinschaft / persönliche Bindung der Nutzer

typische Großunterkunft / § 53 AsylG / keine persönliche Bindung der Nutzer

Wohnnutzung

Weitere Prüfung

Wanderer und Partner

Erfordernis einer heimartigen Organisationsstruktur
Schwerpunkt auf weiteren Dienstleistungen und / oder Prägung durch Überwachung und Kontrolle

Eigenverantwortlichkeit der Haushaltsführung

gewerbliche Nutzung

Wohnnutzung

Wanderer und Partner

Schlussfolgerungen

Flüchtlingsunterkunft als heimartige Nutzung in einer Wohnung widerspricht der Zweckbestimmung im weiteren Sinne und ist grundsätzlich unzulässig

Flüchtlingsfamilie in einer Wohnung grundsätzlich zulässig, allenfalls Vorgehen gegen konkrete Störungen

Flüchtlingsunterkunft als heimartige Nutzung in einer Teileigentumseinheit zulässig

Flüchtlingsfamilie in einer Teileigentumseinheit nach der Zweckbestimmung unzulässig

Wanderer und Partner

Zweckwidrige Nutzung kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn

- im Vergleich zur nach der Zweckbestimmung im weiteren und engeren Sinne zulässigen Nutzung keine weitergehenden Beeinträchtigungen auftreten.

- Beurteilungsgrundlage ist eine typisierende Betrachtungsweise

Wanderer und Partner

DANKE !