

Landgericht Berlin
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 1 Abs. 2, 12 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG

- 1. Die geplante Nutzung einer zu Wohnzwecken dienenden Sondereigentumseinheit für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen stellt entgegen der Bestimmung in § 5 Abs. 6 der Teilungserklärung keine Wohnnutzung, sondern eine gewerbliche Nutzung dar.**
- 2. Dient eine Einheit nach der Teilungserklärung Wohnzwecken, darf sie daher grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die dem Wohnen zuzuordnen sind.**
- 3. Nicht zu Wohnzwecken dient dagegen eine Nutzung durch Einrichtungen, die in erster Linie Pflege- und Betreuungscharakter haben, und die deshalb durch die hierfür erforderlichen Pflege- und Dienstleistungen geprägt wird**
- 4. Eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung als Heim wird 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 eigenen Gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.**
- 5. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung kann sich nämlich als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die nach der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung**
- 6. Die Wohnungseigentümer können daher die Zustimmung zum Erwerb einer Eigentumswohnung zum Betrieb einer Eigentumswohnung verweigern.**

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2022; Az.: 55 S 124/21

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das am 07.07.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10 % abzuwenden, sofern nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10 % leistet.

3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Der Kläger verlangt von der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentumseinheiten.

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Kläger ist Mitglied dieser Gemeinschaft und Eigentümer der Wohnungen Nummer 25, 26, 27 und der Tiefgaragenstellplätze Nummer 73 und 74 gemäß Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung enthält in § 5 Abs. 6 die Bestimmung, dass die Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. § 6 Abs. 1 bestimmt unter anderem, dass "die Übertragung des Wohnungs-/Teileigentums (...) grundsätzlich der Zustimmung des Verwalters" bedarf. Mit notariellem Vertrag vom 16.07.2020 veräußerte der Kläger sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an die _____. Diese verpachtete mit Vertrag vom 11. August 2020 die Wohneinheiten an die _____. Die Wohneinheiten wurden gemäß einem Flyer als Wohngemeinschaft für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen mit 24 Stunden Betreuung beworben. Der Kläger ließ die Wohneinheiten parzellieren. Die Pächterin vermietet die nunmehr entstandenen Zimmer an einzelne Senioren unter. Alle Senioren haben einen Pflegevertrag mit der _____ abgeschlossen. Der Verwalter delegierte die Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung an die Wohnungseigentümergeinschaft. Mit Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 03.11.2020 wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung führt das Amtsgericht im Wesentlichen aus, dass es sich bei der geplanten Art der Nutzung nicht um eine reine Wohnnutzung, sondern um eine gewerbliche Nutzung handele. Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 ZPO).

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Zustimmung zur Veräußerung der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu erteilen sei. Insbesondere handele es sich bei der geplanten Nutzung als Seniorenwohngemeinschaft um eine reine Wohnnutzung. Jedenfalls störe diese Nutzungsart bei typisierender Betrachtung nicht mehr als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung.

Der Kläger beantragt,

1. den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.11.2020 gemäß TOP 6 der Tagesordnung über die Zustimmung zur Veräußerung der Einheiten 25, 26, 27 und TG 73 und 74, ___ zum Grundstückskaufvertrag UR/Nr. ___ für ungültig zu erklären,

2. die Beklagten zu verurteilen, dem Beschlussantrag über die Zustimmung zur Veräußerung der Einheiten 25, 26, 27 und TG 73 und 74, ___ zum Grundstückskaufvertrag UR/Nr. ___ zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der ihnen beigefügten Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und die gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Die Form- und Fristvorschriften

der §§ 517, 519 und 520 ZPO sind erfüllt. Die Berufung ist damit insgesamt zulässig.

Die Berufung ist unbegründet. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung am 3.11.2020 zu TOP 6 gefasste Beschluss ist nicht für ungültig zu erklären, sondern entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger hat auch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zustimmung zur Veräußerung der in seinem Eigentum stehenden Wohneinheiten Nummer 25, 26 und 27 und der Tiefgaragenstellplätze Nummer 73 und 74.

1. Nach § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Zustimmung darf nach § 12 Abs. 2 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden. Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (BGH ZfIR 2020, 345, 346). Ein solcher wichtiger Grund kann gegeben sein, wenn die konkrete Gefahr einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums besteht (OLG Düsseldorf NJWRR 1997, 268, 269). Die übrigen Wohnungseigentümer müssen es grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Erwerbsinteressent die im Sondereigentum des Klägers stehenden Räume zum Betrieb eines Seniorenwohnheims nutzt. Eine solche konkrete Gefahr ist im Streitfall gegeben.

Die vom Pächter der Erwerberin geplante Nutzung der Sondereigentumseinheiten für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen stellt entgegen der Bestimmung in § 5 Abs. 6 der Teilungserklärung - wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausführt - keine Wohnnutzung, sondern eine gewerbliche Nutzung dar. Aus diesem Grunde besteht kein Anspruch des Klägers auf Zustimmung zur Veräußerung seiner Sondereigentumseinheiten.

2. Allerdings können Wohnungs- und Teileigentümer mit ihrem Sondereigentum grundsätzlich nach Belieben verfahren (§ 13 Abs. 1 WEG). Sie können den Gebrauch aber durch Vereinbarungen regeln und die Gebrauchsmöglichkeiten beschränken (§ 15 Abs. 1 WEG). Eine solche Gebrauchsregelung kann bereits die Teilungserklärung enthalten (§§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG); sie kann anordnen, dass die Nutzung von Räumen nur zu bestimmten Zwecken gestattet ist. Ordnet die Teilungserklärung an, dass bestimmte Räume "nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen", so ist diese Anordnung als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG anzusehen (BGH v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, NJW 2018, 41, 42). Dient eine Einheit nach der Teilungserklärung Wohnzwecken, darf sie daher grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die dem Wohnen zuzuordnen sind. Grundsätzlich gilt, dass sich die mit Wohnungseigentum und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - gegenseitig ausschließen (BGH v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, NJW 2018, 41, 42).

Die zulässige Nutzung kann aber noch weitergehend beschränkt werden, indem etwa die gesamte Anlage, bestimmte Räume des Sondereigentums oder Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums einem noch enger gefassten, besonderen Nutzungszweck (Zweckbestimmung im engeren Sinne) unterstellt werden. Wird die Nutzung des Sondereigentums durch solche Zweckbestimmungen reguliert, bedeutet dies zum einen, dass jede dem Zweck entsprechende Nutzung erlaubt und von den übrigen Wohnungseigentümern hinzunehmen ist. Andererseits geben sie den Umfang des zulässigen Gebrauchs wieder mit der Folge, dass eine abweichende Nutzung unzulässig ist (Suilmann in Bärmann, 14. Aufl. § 15 Rz. 15 - 16).

3. Die im Verhältnis der Prozessparteien maßgebliche Teilungserklärung bestimmt, dass die Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Dem widerspricht die von der Pächterin der Erwerberin geplante gewerbliche Nutzung der Wohnungen.

Der Betrieb der geplanten Wohngemeinschaft von pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen stellt eine unzulässige gewerbliche Nutzung dar. Es handelt sich bei ihr um eine in den Wohnungen unzulässige Heimmnutzung.

Eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung als Heim ist zwar nicht bereits dann anzunehmen, wenn eine Vielzahl von nicht familiär verbundenen, wechselnden Personen zusammen leben, denn auch ein Zusammenleben in Form einer Wohngemeinschaft ist als Wohnnutzung anzusehen, und zwar auch dann, wenn die Bewohner sich nicht freiwillig zusammengeschlossen haben, weil etwa einzelne Zimmer eine Wohnung zur gemeinschaftlichen Benutzung von Küche und Bad mit den übrigen Bewohnern vermietet werden (BGH, Urteil vom 27.10.2017 - V ZR 193/16). Eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung als Heim wird vielmehr 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 eigenen Gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt (BGH a. a. O. Rn. 19). Da es maßgeblich auf die in der Einheit selbst erfolgende Nutzung ankommt, werden die Grenzen einer Wohnnutzung dann überschritten, wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft, sondern durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und durch Dienst- oder Pflegeleistungen geprägt wird (BGH a. a. O. Rn. 19). Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbeziehen (BGH a. a. O. Rn. 19).

Im Bereich der Altenpflege geht es vor allem um die Frage, ab wann Pflege- und Dienstleistungen Einrichtungen für eine Vielzahl von Menschen zu einem Heim machen. Hier bedarf es einer Abgrenzung zwischen einem Altenpflegeheim, der häuslichen Pflege und betreutem Wohnen, wobei die Intensivpflege eines Menschen in seinen eigenen vier Wänden, auch wenn sie besonders personal- und

pflegeintensiv ist, zu einer normalen Wohnnutzung gehört; ebenso kann bei betreutem Wohnen, bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder betreuten Wohngruppen der Wohnzweck noch im Vordergrund stehen (BGH a. a. O. Rn. 20). Nicht zu Wohnzwecken dient dagegen eine Nutzung durch Einrichtungen, die in erster Linie Pflege- und Betreuungscharakter haben, und die deshalb durch die hierfür erforderlichen Pflege- und Dienstleistungen geprägt wird (BGH a. a. O. Rn. 20).

Vorliegend ist die Wohngemeinschaft für eine Vielzahl von Pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen geplant. Diese ist auch auf Dauer angelegt und in ihrem Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig. Dies ergibt sich bereits aus dem verteilten Flyer und der angesprochenen Personengruppe, die aufgrund der genannten Pflegebedürftigkeit und Demenzerkrankung aus betagten Senioren besteht, wie auch das auf dem Flyer abgebildete Foto vermittelt.

Aus dem Flyer des Pflegedienstes ___ ergibt sich, dass beim Früh- und Spätdienst ständig zwei Pflegekräfte vor Ort sind und auch nachts stets ein Mitarbeiter in der Wohngemeinschaft bleibt. Ferner gehört gemäß dem Flyer zu jeder Wohngemeinschaft eine Fachkraft für organisatorische Fragen. In der Berufungsbegründung trägt der Kläger selbst vor, dass die Bewohner darüber hinaus eine sogenannte Präsenzkraft angestellt haben, die für die Alltagsgestaltung zuständig ist. Schon aus diesem personellen Aufwand kann geschlossen werden, dass die in der geplanten Einrichtung wohnenden Senioren über einen hohen Pflegegrad verfügen müssen und damit über schwere bis schwerste Beeinträchtigungen der Selbstständigkeit oder ihrer Fähigkeiten. Wären die Bewohner dagegen noch selbstständig in der Lage, die Haushaltsführung und ihren häuslichen Wirkungskreis zu gestalten, bedürfte es des erheblichen, vom Pflegedienst ___ bereitgestellten Personalaufwandes nicht. Schon daraus ergibt sich, dass vorliegend von einer heimtypischen Organisationsstruktur auszugehen ist.

Befinden sich aber täglich mindestens fünf Pflegekräfte und die Präsenzkraft in der geplanten Wohngemeinschaft, organisieren diese hinsichtlich der pflegerischen Versorgung, der Unterstützung bei der Mobilität, zur Kompensation kognitiver und kommunikativer Fähigkeiten, zum Umgang mit krankheits- oder therapiebedingten Anforderungen, zur Haushaltsführung und zur Gestaltung des Alltagslebens und sozialer Kontakte das Leben der Pflegebedürftigen und dementen Personen und gerade nicht diese selbst. Dass einzelne Bewohner möglicherweise in der Lage sind, einen Teil der vorgenannten Aktivitäten noch selbst zu bewältigen, lässt den Heimcharakter nicht entfallen. Insgesamt steht bei der geplanten Einrichtung auch nicht das Wohnen im Vordergrund, sondern die pflegerische Betreuung von Pflegebedürftigen und dementen Menschen innerhalb einer vorgegebenen Organisationsstruktur. Dies unterscheidet die geplante Einrichtung auch von einer Wohngemeinschaft oder Familie, die Dienstpersonal anstellt. Denn in diesem Falle erfolgt die Organisation der Haushaltsführung grundsätzlich durch den Dienstherrn, vorliegend erfolgt die Organisation jedoch durch den Pflegedienst.

Auch wenn die zukünftigen Bewohner nicht verpflichtet sind, die ___ als Pflegedienst in Anspruch zu nehmen, ergibt sich jedoch aus dem eingereichten Flyer, der E-Mail vom 29.03.2021 und aus den sonstigen Umständen, dass der (Unter-) Mietvertrag der betreuten Menschen zwar nicht rechtlich zwingend, aber doch tatsächlich an den Abschluss des Betreuungsvertrages mit diesem Pflegedienst gekoppelt ist. Denn ein derart hoher Betreuungsschlüssel, wie er in den Räumlichkeiten vorgesehen ist, kann nur dann aufrechterhalten werden, wenn alle oder zumindest der ganz überwiegende Teil der Bewohner den Pflegevertrag mit ein und derselben Organisation abschließen, denn für nur einen oder nur wenige Bewohner bestände kein Anspruch auf ständig vor Ort anwesendes Pflegepersonal in dieser Anzahl.

4. Die vom Kläger vorgesehene Nutzung der Wohnungen ist auch deshalb zu unterlassen, weil sie störender ist als die nach der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung kann sich nämlich als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die nach der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung (BGH v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, - Tz. 8; BGH v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, NJW 2018, 41 - Tz. 9). Um eine Vergleichsbetrachtung zu ermöglichen, ist der Gebrauch nach seiner Art und den damit verbundenen Folgen (z.B. die zu erwartende Besucherfrequenz und Besucherstruktur) zu konkretisieren und zu den örtlichen Gegebenheiten (Umfeld, Lage der Räume im Gebäude, Nutzungszweck der übrigen Einheiten) und den zeitlichen Verhältnissen (z.B. Öffnungszeiten) in Bezug zu setzen. Von Bedeutung kann insbesondere sein, in welchem Maße Lärm- oder Geruchsimmissionen sowie sonstige Belästigungen aufgrund einer anderweitigen Nutzung zunehmen.

Nach diesen Grundsätzen erweisen sich die vom Kläger geplante Nutzung und die mit ihr verbundenen Belästigungen als störender als eine reine Nutzung als Wohnraum.

Dies ergibt sich schon daraus, dass die täglich vorgesehenen sechs Pflege- und Präsenzkräfte einen erheblichen Besucherverkehr darstellen. Daneben ist zu erwarten, dass die Bewohner von ihren Angehörigen regelmäßig besucht werden. Auch wenn der Kläger in der Berufungsbegründung einwendet, dass Pflegebedürftige eher vereinsamen als ein sehr reges Sozialleben führen, ist doch vorliegend auch zu berücksichtigen, dass sich die Wohnung gemäß dem Flyer in "begehrter ___-Lage" befindet und mit ihm ausdrücklich Pflegebedürftige aus dem Kiez angesprochen werden, so dass zu erwarten ist, dass die Bewohner sich nicht fern von ihrem bisherigen sozialen Umfeld befinden und sie auch weiterhin Besuche empfangen werden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass weitere Personen, die zur Erledigung der anfallenden ärztlichen und sonstigen persönlichen Versorgung der Bewohner notwendig sein werden, in größerer Zahl die Wohnungen aufsuchen werden, wie zum Beispiel Ärzte, Therapeuten, Fußpflegerinnen, mobile Friseursalons, Reinigungskräfte, Küchenkräfte und Lieferdienste für Lebensmittel, Medikamente und Sanitätsbedarf. Auch wenn Wohnnutzer heute üblicherweise auf Lieferdienste zurückgreifen, wird in der Gesamtschau die Frequenz derjenigen

Personen, die die Einrichtung aufsuchen, erheblich höher sein als bei einer Wohnnutzung.

Ausweislich des Flyers wird auch ausdrücklich mit der Möglichkeit zur Benutzung des schönen Gartens geworben. Da der Aktionsradius von Pflegebedürftigen und Menschen mit Demenz erheblich geringer ist als derjenige von üblichen Wohnungsnutzern, ist auch insoweit mit einer erheblich höheren Frequenz der Nutzung des Gartens durch die Bewohner der geplanten Einrichtung zu rechnen.

Dazu kommt, dass zu erwarten und unstreitig bereits eingetreten ist, dass die pflegebedürftigen Senioren auf die Benutzung von Inkontinenzeinlagen angewiesen sind, woraus sich nicht nur ein erhebliches Müllaufkommen ergibt, sondern darüber hinaus auch eine erhebliche Geruchsbelästigung. Anders als bei Familien mit Babys, die Wohnungen benutzen, ist im Falle der vorliegend vorgesehenen Nutzung als Pflegeeinrichtung der Anfall der Menge des Abfalls und der sich daraus ergebenden Geruchsbelästigung nicht nur erheblich größer, sondern auch dauerhaft zu erwarten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 1 ZPO.

Die Revision hat die Kammer nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs.