

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 1 Abs. 1 , Abs. 3 WEG

1. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind.
2. 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 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.
3. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann; dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

BGH, Urteil vom 27.10.2017; Az.: V ZR 193/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden der Beschluss des Landgerichts München I - 36. Zivilkammer - vom 15. Juni 2016 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Starnberg vom 18. Dezember 2015 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Teileigentümergeinschaft. Bei der Errichtung des Gebäudes zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde es als Kinderheim konzipiert und zunächst auch als solches genutzt. In den 1970er Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgte die Aufteilung in zwei Teileigentumseinheiten. Zu dieser Zeit befand sich in der deutlich größeren Einheit Nr. 1 ein Altenpflegeheim, das laut Baubeschreibung 26 Zimmer und 41 Pflegebetten aufwies. In der Einheit Nr. 2, die im Eigentum der Klägerin steht, wurde fortlaufend eine Arztpraxis betrieben. In der Teilungserklärung heißt es unter anderem wie folgt:

"II. Auf dem Grundstück (...) steht das Gebäude (...), in dem sich ein Altenpflegeheim und eine Arztpraxis befinden. III. Herr (...) teilt hiermit das Eigentum (...) in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen verbunden wird.

Im Einzelnen wurden gebildet: 1. Miteigentumsanteil von 869/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Kellergeschoss, im Erdgeschoss und im Obergeschoss gelegenen Räumen des Altenpflegeheims, sowie dem Speicherraum und dem Aufzugmaschinenraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, 2. Miteigentumsanteil von 131/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Erdgeschoss gelegenen Praxis, sowie dem Heizraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet."

Die Einheit Nr. 1 - das frühere Altenpflegeheim - steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Beklagte hat sie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben und zunächst angekündigt, darin ein Arbeiterwohnheim einzurichten; nunmehr will sie die Einheit in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Gemeinde als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen. Auf die von der Klägerin erhobene Unterlassungsklage hat das Amtsgericht - soweit von Interesse - der Beklagten untersagt, in dem Teileigentum Nr. 1 ein Arbeiterwohnheim oder eine Unterkunft für "Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München Zugezogene oder Gestrandete zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen." Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG. Dabei könne offen bleiben, ob die Bezeichnung "Altenpflegeheim" in der Teilungserklärung eine Zweckbestimmung oder 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. Zwischen einer Wohnnutzung und einer Nutzung als Heim müsse nämlich unterschieden werden. 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 dienen. Darauf komme es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entscheidend an (Verweis auf das Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 17). Dass das von der Beklagten geplante Flüchtlingsheim durch Security-Personal bewacht und durch externe Dienstleister gemanagt werden solle, ändere hieran nichts. Ebenso unerheblich sei die gemeinschaftliche Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen. Die in der Teilungserklärung nicht vorgesehene Nutzung sei auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Dies komme nur dann in Betracht, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe als eine zulässige Nutzung. So liege es hier aber nicht. Die mit einer Büronutzung oder einem klassischen, eng betreuten Heim einhergehenden Störungen seien erheblich geringer, als wenn das Teileigentum einer großen Anzahl von Asylbewerbern und Flüchtlingen zum Wohnen zur Verfügung gestellt werde. Dies ergebe sich schon aus der intensiveren Nutzung, der größeren Geräuschentwicklung und dem höheren Konfliktpotential.

II.

Die Revision hat Erfolg. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich im Ergebnis ein Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG nicht herleiten. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der u. a. den Vereinbarungen entspricht.

1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass eine Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach Einheiten entweder "zu Wohnzwecken dienen" oder - wie hier - "nicht zu Wohnzwecken dienen", als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG anzusehen ist (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 246/11 , ZWE 2013, 20 Rn. 8; Urteil vom 16. Mai 2014 - V ZR 131/13 , NJW 2014, 2640 Rn. 7). Entgegen der Ansicht der Revision handelt es sich nicht um eine bloße Wiedergabe des Gesetzestexts, sondern um eine verbindliche Regelung des Zwecks, dem die Einheiten dienen sollen. Richtig ist zwar, dass mit der gewählten Formulierung die in § 1 Abs. 1 und 3 WEG enthaltene gesetzliche Begriffsbestimmung des Teileigentums übernommen wird. § 1 Abs. 1 WEG regelt, dass an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 3 WEG ist Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die gesetzliche Terminologie wird aber gerade dazu verwendet, um verbindlich festzulegen, zu welchem Zweck (im weiteren Sinne) das Sondereigentum genutzt werden darf.

2. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht weiter an, dass der Begriff des Wohnens sowohl im positiven (Wohnungseigentum) als auch im negativen Sinne (Teileigentum) dieselbe Bedeutung hat; dies gilt jedenfalls bezogen auf Räume, die aufgrund ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum sein könnten.

a) Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen (vgl. dazu Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 15 Rn. 13) - gegenseitig aus. Während Wohnungseigentum nur an Wohnungen begründet werden kann und zum Wohnen bestimmt ist (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , NJW 2010, 3093 Rn. 15), dient Teileigentum nicht zu Wohnzwecken (§ 1 Abs. 1 , Abs. 3 WEG). Jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es - anders, als die Revision offenbar meint - keine "Schnittmenge", also keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind. So liegt es bei der Einheit Nr. 1, die über Küche und Sanitäreinrichtungen verfügt und damit die Anforderungen an eine Wohnung im Sinne von § 1 Abs. 2 WEG erfüllen würde (vgl. dazu BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13 [BayObLG 10.11.2004 - 2 Z BR 169/04] ; Bärman/ Armbrüster, WEG, 13. Aufl., § 1 Rn. 15, § 3

Rn. 60 und 78 f.; Nr. 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für das Ausstellen von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 19. März 1974, BAnz. Nr. 58 v. 23. März 1974).

b) Dient eine solche Einheit - wie hier - nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Wird eine Nutzung dem Wohnen zugeordnet, muss sie allerdings im Umkehrschluss in Wohnungseigentumseinheiten jedenfalls im Grundsatz als zulässig erachtet werden. Die Auslegung darf nämlich nicht dazu führen, dass eine von der Rechtsordnung grundsätzlich gebilligte Nutzungsform im Ergebnis weder in Wohnungs- noch in Teileigentumseinheiten erfolgen darf. Soweit die Teilungserklärung eine präzisierende Zweckbestimmung nicht enthält, müssen daher auch Grenzfälle entweder den Wohnzwecken oder den übrigen Zwecken zugeordnet werden. Die Bedeutung von Zweifelsfragen, die sich aus der Vielfalt von Lebens- und Nutzungsformen notwendigerweise ergeben, wird durch die ständige Rechtsprechung abgemildert, wonach sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen kann, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14 , NJW 2016, 53 Rn. 21; Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , aaO Rn. 16).

3. Im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats nimmt das Berufungsgericht weiter an, dass der maßgebliche Begriff des Wohnens im Grundsatz weit zu verstehen ist. Mit dieser Begründung hat der Senat in seinem Urteil vom 15. Januar 2010 die Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit durch täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste im Grundsatz als zulässig angesehen (V ZR 72/09, aaO Rn. 15 ff.). Hiernach kommt es weder auf die steuerrechtliche Einordnung der Einkünfte des Vermieters noch darauf an, ob die Vermietung Teil der unternehmerischen Tätigkeit des Eigentümers ist. Entscheidend ist nach § 1 Abs. 2 und 3 , § 13 Abs. 1 WEG allein, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Die Nutzung der Wohnung selbst ist bei der Vermietung einer Eigentumswohnung an laufend wechselnde Feriengäste oder an Mieter mit einem vergleichbaren vorübergehenden Unterkunftsbedarf nicht gewerblich. Auch in diesem Fall dient die Wohnung den Gästen als Unterkunft und damit Wohnzwecken (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , aaO Rn. 15 ff.). Im Umkehrschluss ist eine solche Nutzung in Teileigentumseinheiten, die die Anforderung an eine Wohnung erfüllen, im Grundsatz unzulässig.

4. Infolgedessen kommt es darauf an, ob die von der Beklagten geplante Nutzung der Einheit Nr. 1 als Flüchtlings- oder Arbeiterheim nach der von dem Senat vorgegebenen weiten Auslegung - wie es das Berufungsgericht annimmt - (noch) unter den Begriff des Wohnens fällt und damit (im Grundsatz) von der Teilungserklärung nicht gedeckt ist, oder ob sie sich (im Grundsatz) als zulässig erweist, weil sie nicht Wohnzwecken dient.

a) Der Senat hat in dem genannten Urteil vom 15. Januar 2010 - ohne dass dort eine nähere Erörterung veranlasst gewesen wäre - darauf hingewiesen, dass auch die Überlassung von Wohnungseigentum als Unterkunft für einen laufend wechselnden Kreis von Aus- und Übersiedlern als zulässige Wohnnutzung angesehen werde (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , aaO Rn. 16 aE). Der hierzu angeführten Rechtsprechung lässt sich allerdings insoweit eine Einschränkung entnehmen, als eine solche Nutzung nicht den Charakter eines Heims annehmen darf (vgl. OLG Stuttgart, NJW 1992, 3046 [OLG Stuttgart 13.08.1992 - 8 W 219/92] ; BayObLG, NJW 1994, 1662 [OLG Hamm 27.10.1993 - 20 U 197/93]).

b) In Rechtsprechung und Literatur besteht zwar im Ausgangspunkt Einigkeit darüber, dass eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung nicht zu Wohnzwecken dient. Welche Kriterien aber im Einzelnen ein Heim kennzeichnen, und wie dies von der Überlassung einer Wohnung als Unterkunft an wechselnde Personenkreise, von Wohngemeinschaften, Wohngruppen und ähnlichen Wohnformen abzugrenzen ist, wird nicht einheitlich beantwortet; es gibt zwar spezifische Bestimmungen für Heime (vgl. z.B. § 549 Abs. 3 BGB oder § 1 HeimG, der inzwischen durch Landesgesetze ersetzt wurde), aber keinen allgemeinen, auf das Wohnungseigentumsrecht übertragbaren Begriff des Heims (vgl. Drasdo in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl., Rn. 984 ff.).

aa) Nach einer verbreiteten Definition soll eine Heimnutzung (bzw. eine heimähnliche Nutzung) vorliegen, wenn eine Vielzahl von nicht familiär verbundenen Personen innerhalb einer Wohneinheit untergebracht wird (so BayObLG NJW 1994, 1662; ebenso KG, OLGZ 1993, 181, 183; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 12; Ehmann, ZWE 2016, 342, 343). In Abgrenzung zu einer Nutzung als Heim setze ein zulässiger Wohngebrauch voraus, dass er sich im Rahmen des Üblichen halte; gewisse Anhaltspunkte für die Belegungsdichte einer Wohnung gebe die Richtzahl von höchstens zwei Einzelpersonen pro Zimmer mit einer Wohnfläche von mindestens 10 qm pro Person ab 6 Jahren (BayObLG NJW 1994, 1662; aA unter Hinweis auf die aktuelle Wohnraumsituation AG Traunstein, ZMR 2015, 978 f.: 11 Personen auf 80 qm als Wohngebrauch). Nach einer anderen Umschreibung wird ein Heim dadurch gekennzeichnet, dass eine Vielzahl von Personen in fortlaufend wechselndem Bestand auf jeweils engstem Raum untergebracht wird (vgl. OLG Hamm, NJW 1992, 184, 185 [OLG Hamm 26.09.1991 - 15 W 127/91]; ähnlich OLG Stuttgart, NJW 1992, 3046 f. [OLG Stuttgart 13.08.1992 - 8 W 219/92]: bis ca. 2 Personen pro Zimmer und Verweildauer von mehr als einem halben Jahr noch Wohnnutzung). Eine Belegung einer möblierten Dreizimmerwohnung mit neun ausländischen Bauarbeitern ist als "eine Art Arbeiterwohnheim" angesehen worden, das nicht Wohnzwecken diene (OLG Frankfurt, NZM 2004, 231, 232 f. [BGH 22.01.2004 - V ZB 51/03]).

bb) Solche Aspekte hält das Berufungsgericht gerade nicht für maßgeblich. Auch bei wechselnden Bewohnern und einer Mehrfachbelegung von Zimmern stehe die Überlassung von Wohnraum zur Unterkunft im Vordergrund. Als Heimnutzung sieht das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf die Begründung des Amtsgerichts nur das "klassische" Heim an. Maßgeblich sei, dass es der Heimaufsicht unterliege und eine begrenzte Belegungsdichte aufweise. Es werde durch eine behütete Form der Unterbringung gekennzeichnet, die geordnet, strukturiert und bewacht sei, so dass die Dienstleistung im Vordergrund stehe. Mit ähnlichen Überlegungen sind sozialpädagogisch betreute Wohngruppen von Jugendlichen als in Wohnungseigentumseinheiten unzulässige Heimnutzung eingeordnet worden (vgl. OLG Frankfurt, OLGZ 1981, 156, 158; OLG Hamm, FGPrax 1999, 97 f. [OLG Hamm 18.02.1999 - 15 W 234/98]; im Ansatz ebenso für die Belegung eines Reihenhauses mit betreuten Suchtkranken KG, WuM 2005, 207 ff. [KG Berlin 13.12.2004 - 24 W 51/04]: keine Wohnnutzung, im Ergebnis aber im konkreten Fall nicht störend). Dagegen sehen andere ein auf eine gewisse Dauer angelegtes familienähnliches Zusammenwohnen von Kindern und Jugendlichen mit ganztägiger Betreuung zu Zwecken der Daseinsfürsorge nicht als Heim-, sondern als Wohnnutzung an (vgl. KG, NZM 2001, 531, 532 [KG Berlin 28.02.2001 - 24 W 2632/00]; T. Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 14 Rn. 21).

cc) Teilweise werden auch die in der Einheit erbrachten Leistungen für maßgeblich gehalten. Es gehe über eine Wohnnutzung hinaus, wenn sich in den

Sondereigentumsräumen eine Rezeption und ein Speisesaal befänden oder in einem Heim weitere Pflege- und Dienstleistungen erbracht würden. So erfolge bei dem Betrieb eines Pflegeheims eine verstärkte und gegenüber der Wohnnutzung intensivere Nutzung durch Personal, Belieferung und Publikumsverkehr (BeckOGK/Falkner [1.7.2017] § 15 WEG Rn. 73). Auch auf die bauliche Ausgestaltung der Einheit wird abgestellt. Die Überlassung an eine Vielzahl von nicht familiär verbundenen Personen bei gemeinschaftlicher Benutzung von Küchen- und Sanitäreinrichtungen sei keine Wohnnutzung (vgl. Bärmann/ Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 13 Rn. 36; ähnlich Schultzy in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 15 Rn. 31: zulässige gewerbliche Nutzung). Umgekehrt ist die Unterbringung psychisch erkrankter Wohnsitzloser in einer Vielzahl von abgeschlossenen Appartements mit jeweils eigener Küche und Sanitäranlagen und niederschwelliger Betreuung als Wohnnutzung eingeordnet worden; da ein solches Vorhaben bewusst zu einer Form des dauerhaften Wohnens hinführen solle, diene es nach dem baulichen Zuschnitt wie auch nach der Zielrichtung zu Wohnzwecken (vgl. BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13 [BayObLG 10.11.2004 - 2 Z BR 169/04]).

c) Richtigerweise kann nur aufgrund einer Gesamtschau verschiedener Kriterien beurteilt werden, ob eine Einheit zu Wohnzwecken oder als Heim bzw. heimähnliche Einrichtung - und damit nicht zu Wohnzwecken - genutzt wird.

aa) Im Ausgangspunkt ist ein Heim von Wohnformen abzugrenzen, die - wie Wohngemeinschaften oder Wohngruppen - nicht dem klassischen Familienleben entsprechen. Eine Vielzahl von nicht familiär verbundenen, wechselnden Personen kann nämlich auch bei einer Wohngemeinschaft von Berufstätigen, Studenten oder Praktikanten zusammenleben; dies ist als Wohnnutzung anzusehen, und zwar auch dann, wenn die Bewohner sich nicht freiwillig zusammengeschlossen haben, weil etwa einzelne Zimmer einer Wohnung zur gemeinschaftlichen Benutzung von Küche und Bad mit den übrigen Bewohnern vermietet werden. Ebenso wenig entsteht durch das Zusammenleben auf engem Raum für sich genommen ein Heim. Eine Überbelegung muss nämlich auch in Wohnungseigentumseinheiten gemäß § 14 WEG nicht ohne weiteres hingenommen werden (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , aaO Rn. 23).

bb) 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 Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Da es maßgeblich auf die in der Einheit selbst erfolgende Nutzung ankommt (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09 , aaO Rn. 15 ff.), werden die Grenzen einer Wohnnutzung nämlich 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; werden mehrere Einheiten mit gleicher Zielrichtung in eine solche Organisationsstruktur eingegliedert, kann deren Nutzung nicht isoliert, sondern nur insgesamt beurteilt werden.

(1) Im Bereich der Altenpflege, den das Berufungsgericht vornehmlich in den Blick nimmt, geht es vor allem um die Frage, ab wann Pflege- und Dienstleistungen Einrichtungen für eine Vielzahl von Menschen zu einem Heim machen. Es bedarf

nämlich einer Abgrenzung zwischen einem Altenpflegeheim, der häuslichen Pflege und betreutem Wohnen. Die Intensivpflege eines Menschen in seinen eigenen vier Wänden gehört - auch wenn sie besonders personal- und pflegeintensiv ist - zu einer normalen Wohnnutzung (vgl. zur Abgrenzung zu einer Pflegestation AG Köln, ZWE 2013, 129 f.; Dötsch, jurisPR-MietR 19/2012 Anm. 5 unter C). Ebenso kann bei betreutem Wohnen (vgl. Art. 2 Abs. 2 des bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes vom 8. Juli 2008 - GVBl. 2008, 346, im Folgenden: PflWoqG BY), bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder betreuten Wohngruppen (vgl. Art. 2 Abs. 3 PflWoqG BY) der Wohnzweck (noch) im Vordergrund stehen. 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. Dies wird vor allem bei stationären Pflegeeinrichtungen (vgl. dazu Art. 2 Abs. 1, Art. 3 ff. PflWoqG BY), aber auch bei ausgelagerten Pflegestationen (vgl. AG Köln, ZWE 2013, 129 f.; Dötsch, jurisPR-MietR 19/2012 Anm. 5 unter C) in Betracht kommen. Ähnliche Fragen stellen sich im Bereich der Jugendhilfe; während ein Heim für Kinder und Jugendliche im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 SGB VIII in der Regel nicht mehr Wohnzwecken dienen wird, kann bei einer sonstigen betreuten Wohnform (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 SGB VIII) jedenfalls ein auf gewisse Dauer angelegtes familienähnliches Zusammenwohnen von Kindern und Jugendlichen mit Betreuern, das dem Zusammenleben in einer Pflegefamilie angenähert ist, als Wohnnutzung anzusehen sein.

(2) Dagegen geht es bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern weniger um die Prägung durch Pflege und Betreuung, sondern in erster Linie um die Frage, unter welchen Voraussetzungen die gemeinschaftliche Unterbringung einer Vielzahl von Menschen auf engem Raum eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich macht.

(a) Die Überlassung einzelner Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis wird im Grundsatz auch dann Wohnzwecken zuzuordnen sein, wenn die Bewohner nicht familiär verbunden sind (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, aaO Rn. 16; AG Laufen, ZWE 2016, 456 ff.). Sie ermöglicht eine - wenn auch eingeschränkte - Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises wie bei einer von anderen Bevölkerungsgruppen gebildeten Wohngemeinschaft. Eine Überbelegung muss allerdings - wie oben bereits ausgeführt - von den übrigen Wohnungseigentümern gemäß § 14 Nr. 1 und 2 WEG nicht ohne weiteres hingenommen werden (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, aaO Rn. 23); sie kann sich - insbesondere wenn die Wohnung einer Vielzahl von familiär nicht verbundenen Personen überlassen werden soll - unter Umständen von vornherein als unzulässig erweisen.

(b) Anders liegt es aber bei Gemeinschaftsunterkünften, in denen Asylbewerber im Anschluss an die Unterkunft in der (Erst-)Aufnahmeeinrichtung in der Regel untergebracht werden sollen (vgl. § 53 AsylG sowie Art. 4 des Gesetzes zur Aufnahme und Unterbringung der Asylberechtigten nach dem Asylbewerber-Leistungsgesetz vom 24.5.2002 - AufnG BY; vgl. zum Ganzen Bergmann/Dienelt, Ausländerrecht, 11. Aufl., § 53 AsylG Rn. 9 ff.). Sie sind - gerade in Unterscheidung zu einer privaten Unterkunft - auf die Unterbringung einer Vielzahl von Asylbewerbern ausgerichtet (vgl. BeckOK AuslR/Heusch [1.8.2017], § 53 AsylG Rn. 8; Hk-AuslR/Keßler, 2. Aufl., § 53 AsylG Rn. 4 ff.). So können sie etwa in Bayern aus mehreren Teilunterkünften bestehen, die jeweils 30 Plätze nicht überschreiten sollen (Art. 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 AufnG BY). Die Unterbringung in einer solchen Gemeinschaftsunterkunft ist als heimähnlich zu bewerten. 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; in typisierender Betrachtung fehlt es an einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Da die Unterbringung regelmäßig auf besonders engem Raum und häufig mit mehreren Personen in einem Zimmer erfolgt, ist sie typischerweise mit Beschränkungen verbunden (vgl. BVerfG, NJW 1984, 558 [BVerfG 20.09.1983 - 2 BvR 1445/83]). So müssen etwa Zimmer und Betten zugewiesen, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Küchen- und Sanitäreinrichtungen 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 unerheblich; entscheidend ist, dass sie objektiv erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten. Schließlich kommt es nicht darauf an, ob die Einrichtung tatsächlich voll belegt ist oder nicht; maßgeblich ist insoweit das Nutzungskonzept der Einrichtung.

(3) Auch bei einem Arbeiterwohnheim steht im Vordergrund die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine gemeinschaftliche Unterbringung nicht zu Wohnzwecken dient. Es bedarf nämlich der Abgrenzung zu einer (vorübergehenden) Wohngemeinschaft von Berufstätigen, die als Wohnnutzung einzuordnen ist. Von einer heimähnlichen Nutzung ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die bauliche Gestaltung der Einheit für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt ist (bzw. ausgelegt werden soll), das Nutzungskonzept gemeinschaftliche Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie die Unterbringung in Mehrbettzimmern vorsieht, und zwischen den Bewohnern (typischerweise) keine persönliche Bindung besteht (vgl. aus öffentlich-rechtlicher Sicht OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2016, 25 Rn. 10); unter diesen Voraussetzungen macht auch die Unterbringung von Arbeitern - vergleichbar mit der Unterbringung von Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft - eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich.

d) Daran gemessen dienen die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungen nicht zu Wohnzwecken. Nach ihrer aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen baulichen Gestaltung weist die zuvor als Altenpflegeheim genutzte Einheit Nr. 1 - wie die Revision zu Recht hervorhebt - eine heimtypische Beschaffenheit auf und ist für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt. Die Unterbringung von Arbeitern oder Flüchtlingen soll jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen erfolgen. Damit ist jeweils eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft beabsichtigt, die eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich macht, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht ermöglicht und daher nicht als Wohnnutzung anzusehen ist; entsprechendes gilt auch für das ferner untersagte Betreiben einer Unterkunft "für sonstige in den Raum München Zugezogene oder Gestrandete".

III.

Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil sie zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist abzuweisen.

1. Ob die in der Teilungserklärung enthaltene Bezeichnung "Altenpflegeheim" eine Zweckbestimmung darstellt und die Nutzung als Flüchtlingswohnheim aus diesem Grund ausscheidet, hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - offen gelassen. Maßgeblich hierfür ist die Auslegung der Teilungserklärung, die der Senat

selbst vornehmen kann; sie ergibt, dass eine solche Zweckbestimmung zu verneinen ist.

a) Weil die Teilungserklärung und der darin in Bezug genommene Aufteilungsplan Bestandteil der Grundbucheintragung sind, ist - wie stets bei Auslegung einer Grundbucheintragung - auf den Wortlaut und Sinn der Teilungserklärung abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16 , WuM 2017, 544 Rn. 11 mwN). Die Nutzung des Sondereigentums wird über die mit der Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum verbundene Zweckbestimmung hinaus nur dann auf bestimmte Zwecke beschränkt, wenn dies aus der Gemeinschaftsordnung klar und eindeutig hervorgeht (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16 , aaO Rn. 14 mwN). Bei nächstliegender Auslegung kann allerdings schon eine schlichte Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein ("Kellerraum", vgl. Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2014 - V ZB 7/13 , NJW-RR 2015, 645 Rn. 9 f. mwN, oder "Ladenraum", vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14 , NZM 2015, 787 Rn. 18).

b) Eine klare und eindeutige Zweckbestimmung enthält die unter Ziff. III. der Teilungserklärung enthaltene einleitende Bestimmung, wonach die Räume nicht zu Wohnzwecken dienen. Als "Altenpflegeheim" bzw. "Praxis" werden die Einheiten dagegen nur im Zusammenhang mit der räumlichen Abgrenzung in dem darauf folgenden Abschnitt und ohne jede weitere Erläuterung bezeichnet; in ähnlicher Weise werden dort etwa der "Speicherraum" oder "Aufzugsmaschinenraum" genannt. Da ein bereits bestehendes und in Betrieb genommenes Gebäude aufgeteilt wurde, lässt sich dies ohne weiteres so verstehen, dass lediglich auf die unter Ziff. II der Teilungserklärung beschriebene, zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung Bezug genommen wird, um zu verdeutlichen, welche Räume zu welcher Einheit gehören. Jedenfalls mit der erforderlichen Klarheit ergibt sich daraus nicht, dass die Einheiten ausschließlich als Altenpflegeheim bzw. Praxis dienen dürfen, also auch für die Zukunft die Fortsetzung der zur Zeit der Aufteilung ausgeübten Nutzung vereinbart worden ist. Ist aber die Teilungserklärung zumindest unklar, so gilt im Zweifel, dass sie insoweit keine Einschränkung vorgibt.

2. Infolgedessen darf die Einheit zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu jedem anderen Zweck genutzt werden (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 246/11 , ZWE 2013, 20 Rn. 8; Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16 , WuM 2017, 544 Rn. 8). Damit sind - jedenfalls im Grundsatz - auch die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungsformen zulässig, deren Unterlassung die Klägerin begehrt.

a) Allerdings soll sich nach der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben können, dass eine Nutzung, die sich formal im Rahmen der Zweckbestimmung hält, unterbleiben muss (BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13 [BayObLG 10.11.2004 - 2 Z BR 169/04] ; KG, NJW-RR 1989, 140 f. [KG Berlin 17.10.1988 - 24 W 1240/88] ; OLG Düsseldorf, NZM 2002, 259 f.; unter Anwendung von § 14 Nr. 1 WEG : BayObLGZ 1994, 237, 242). Ob sich daraus Grenzen für die Einrichtung von Heimen in gewerblichen Gebäuden ergeben könnten, und welcher Art diese ggf. sind, bedarf keiner näheren Erörterung. Voraussetzung wäre nämlich jedenfalls, dass die beabsichtigte Nutzung mit dem Charakter des Gebäudes offenkundig unvereinbar ist. Davon ist hier nicht auszugehen, weil sich aus der früheren Nutzung der Einheit Nr. 1 als Altenpflegeheim und ihrem baulichen Zuschnitt ergibt, dass der Charakter der Anlage auf eine Heimmutzung (bzw. heimähnliche Nutzung) ausgerichtet ist.

b) Da der Klageantrag auf die grundsätzliche Unterlassung der genannten Nutzungen gerichtet ist, muss in diesem Verfahren nicht geprüft werden, ob eine konkrete Ausgestaltung, etwa im Hinblick auf die Zahl der unterzubringenden Personen, unzulässig sein kann. Nicht zu entscheiden ist ferner, inwieweit die Beklagte gemäß § 14 Nr. 1 und 2 WEG verpflichtet ist, für eine angemessene Organisation der Gemeinschaftsunterkunft und insbesondere die Betreuung und Überwachung der Bewohner Sorge zu tragen; deshalb muss dem Vortrag der Beklagten, wonach sie den Einsatz von Security-Personal und ein Management durch unabhängige Dienstleister plant, nicht nachgegangen werden. Schließlich kommt es auch nicht auf die von der Klägerin beanstandete verwahrloste Bausubstanz der Einheit Nr. 1 an. Ob nach jahrelangem Leerstand eine Sanierung erfolgen muss, bevor die Einheit Nr. 1 wieder in Betrieb genommen werden darf, und wenn ja, in welcher Weise, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO .