

Amtsgericht Traunstein

BESCHLUSS

§ 15 WEG

- 1. In einer Eigentumswohnung ist nur eine solche Nutzung zulässig, die bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stört und beeinträchtigt, als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung als Wohnung.**
- 2. Dies schließt es nicht schlechthin aus, eine Wohnung in dieser Anlage zum dauernden Bewohnen durch Asylbewerber zu überlassen.**
- 3. Auch eine vorübergehende Nutzung der Eigentumswohnung durch 11 Asylbewerber stellt keine Überbelegung dar, sofern jeder Asylbewerber mindestens 7 m² zur Verfügung hat.**

AG Traunstein, Beschluss vom 18.09.2015; Az.: 319 C 1083/15

Das Amtsgericht Traunstein erlässt folgenden Beschluss:

Tenor:

I. Der Antrag vom 18.09.2015 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens haben die Antragsteller als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 10.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere kann jeder Wohnungseigentümer Ansprüche aus §§ 14, 15 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer selbst geltend machen, insbesondere den hier geltend gemachten Abwehranspruch nach §§ 1004, 1011 BGB, eines Eigentümerbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Auch ist das angerufene Gericht örtlich zuständig.

2. Verfügungsanspruch:

Der geltend gemachte Unterlassungsanspruch nach §§ 1004, 1011 BGB besteht jedoch vorliegend nicht:

a) Zutreffend ist, dass alle Wohnungen in der Teilungserklärung als solche

bestimmt sind, so dass dort nur eine Wohnnutzung bzw. eine solche Nutzung zulässig ist, die bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stört und beeinträchtigt, als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung als Wohnung.

Dies schließt es nicht schlechthin aus, eine Wohnung in dieser Anlage zum dauernden Bewohnen durch Asylbewerber zu überlassen. Abzustellen ist darauf, ob im Einzelfall Beeinträchtigungen vorliegen oder aufgrund bestimmter Tatsachen für die Zukunft zu befürchten sind, die mehr stören als bei einer normalen Vermietung (so schon BayObLG, Beschluss vom 28.11.1991, NVwZ 1992, 604).

Es werden im vorliegenden Fall von den Antragstellern weder Tatsachen glaubhaft gemacht, wonach entsprechende Beeinträchtigungen bereits vorliegen würden, noch dafür, wonach diese in Zukunft zu befürchten seien. So wird lediglich gemutmaßt, die starke Belegung (dazu unten), werde dazu führen, dass die Gemeinschaftsflächen gegenüber einer normalen Wohnnutzung z. B. durch Raucher stärker genutzt würden, womöglich auch Personen ihre Notdurft im Freien, auf Gemeinschaftsflächen, verrichten könnten, wenn die Toilette besetzt sei.

Derartige bloße Mutmaßungen begründen jedoch keine entsprechenden Tatsachen.

b) Nach §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG ist abzuwägen zwischen dem Recht des Wohnungseigentümers, mit seiner Wohnung nach Belieben zu verfahren und der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die anderen Wohnungseigentümer. Zulässig ist nur ein Wohngebrauch, wie er unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Größe der Wohnungen noch im Rahmen des Üblichen liegt. Gewisse Anhaltspunkte für die Belegungsdichte einer Wohnung kann die Richtzahl von höchstens 2 Einzelpersonen pro Einzelzimmer geben. Das Gleiche gilt für die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zur Frage, wann eine Überbelegung und damit eine übermäßige Benutzung einer Wohnung anzunehmen ist (vgl. zum Ganzen Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 09.02.1994, NJW 1994, 1662).

Zur Belegung mit Aussiedlern hat das Bayerische Oberste Landesgericht mit Beschluss vom 09.02.1994 (NJW 1994, 1662) ausgeführt, die Belegung einer Eigentumswohnung mit Aussiedlern halte sich im zulässigen Rahmen, wenn in etwa ein Richtwert von 2 Personen je Zimmer eingehalten werde und für jede mindestens 6 Jahre alte Person eine Wohnfläche von mindestens 10 m² vorhanden sei.

Im streitgegenständlichen Verfahren wird eine ca. 80 m² große Wohnung, bestehend aus zwei getrennten Schlafräumen im OG mit 12 m² bzw. 18 m², einem Bad, offenem Wohnbereich mit Küche nebst Gäste-WC im Erdgeschoss von aktuell 11 Asylbewerbern bewohnt, wie glaubhaft gemacht. Eine derartige Belegung übersteigt die in der zuvor zitierten Rechtsprechung aufgelegten Belegungsgrundsätze.

Nach Auffassung des Gerichts können diese jedoch derzeit nicht mehr herangezogen werden, da die aktuelle Wohnraumsituation dies nicht mehr zulässt. Demzufolge gilt auch derzeit die Verwaltungsrichtlinie der Regierung von Oberbayern, wonach bei Anmietung von Wohnraum für jeden Asylbewerber

mindestens 7 m² zur Verfügung stehen müssen, nicht.

Ohnehin wird vorliegend dieser Wert noch eingehalten, da jedem Asylbewerber 7,27 m² zur Verfügung stehen.

c) Auch wird nicht glaubhaft gemacht, dass die derzeitige Belegung mit 11 Asylbewerbern nicht nur ein temporärer Zustand ist.

3. Verfügungsgrund:

Ein Verfügungsgrund ist nicht glaubhaft gemacht; die für eine Entscheidung vorausgesetzte Dringlichkeit ist nicht erkennbar.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 91 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 3 ZPO.