gemeinschaftlichen deres ausdrücklichen gemeinschaftlichen der Wohnungseigentümer unteremander beweit nicht etwas anderes Wohnungseigentümer unteremander beweit nicht etwas anderes Wohnungseigentümer unteremander beweit dies Wohnungseigentümer unteremander der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümer unteremander der Wohnungseigentümer der Wohnungs gemeinschaftlichen Eigentungeneinschaftlichen weit nicht etwas anderes ausdrücklichen weit nicht etwas ausdrücklichen weit der weit der weiten weit der weiten we weit nicht etwas and der Wohnungseigentumer untereinander beweit nicht etwas and der Wohnungseigentumer untereinander be-

(2) Das Verhaltins Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses stimmt sich nach den Vorschriften die Gemeinschaft. 2D. stimmt sich besonderen Bestimmungen die Gemeinschaft. 2D. Gesetz keine besonder Gesetzbuches Vorschriften dieses Gesetzbuches des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzbuches des Gesetz stimmt sich nach den Bestimmungen entmatt, nach den Vorschrift.

stimmt sich nach den Bestimmungen die Gemeinschaft. ²Die Gesetz keine besonderen Gesetzbuches Über die Gemeinschaft. ²Die Gesetz keine besonderen können von den Vorschriften dieses Gesetzten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzten des Gese sum:
Gesetz keine besonde Gesetzbuches uber die Gemeinschaft. ²Die
Gesetz keine besonde Gesetzbuches Vorschriften dieses Gesetzes
Gesetz keine besonde Gesetzbuches Vorschriften dieses Gesetzes
ten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzes
ten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzes
Wohnungseigentümer kann eine Gemeinschaft. ²Die
ten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzes
Wohnungseigentümer kann eine Gemeinschaft. ²Die
ten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzes
Wohnungseigentümer kann eine Gemeinschaft. ²Die
ten des Bürgerlichen können von den Vorschriften dieses Gesetzes
Wohnungseigentümer können von den Vorschriften den Vor Wohnungseigentuit wereinbarungen tretten, soweit ment etwas anderes ausz westende Vereinbarungen Wohnungseigentümer kann eine vohn abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereindrücklich bestimmt ist. 3 Jeder wohnungseigentümer kann eine vohn abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereindrücklich bestimmt Vereinbarung oder der geltenden D drücklich bestimmt. Vereinbarung ouer die Zimpassung einer Vereindrücklich bestimmt. Vereinbarung ouer die Zimpassung einer Vereinbarung ouer die Zimpassung einer Vereindrücklich bestimmt. Vereinbarung ouer die Zimpassung einer Vereinbarung eine Gesetz abweichen geit ein Festnanen an der geitenden Regelung Berücksichtigung aller Umg barung verlangen, soweit ein Festnanen Berücksichtigung aller Umg barung verlangen bei barung verlan

barung verlangen, Gründen unter der Rechte und Interessen der schwerwiegenden insbesondere der Schwerwiegenden insbesondere der Rechte und Interessen der stände des Einzelfalles, insbesondere Wohnungseigentürner, unbillig erscheint. stände des Einzenaues, maderen unbillig erscheint. tände des Langseigentumer, and Wohnungseigentümer ihr Vernderen Wohnungseigentumer, durch die die Wohnungseigentümer ihr Vernderen Wohnungseigentumer, durch die die Abweichung von Vorschrie

(3) Vereinbarungen, Ergänzung oder Abänderung oder A

anderen won durch die die Wohnlangseigentümer ihr Verdurch die die Abweichung von Vorschrift.

(3) Vereinbarungen, in Ergänzung oder Abänderung oder Aufhebm.

(3) Vereinbarungen, sowie die Abänderung oder Aufhebm.

älmis untereinander regeln, sowie den Sondernachen.

Jioses Gesetzes regeln, gegen den Sondernachen. (3) Vereinbarung in Ergänzung oder Abänderung von Vorschrift.

ältnis untereinander in Ergänzung die Abänderung oder Aufhebung altnis untereinander regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung altnis untereinander regeln, sowie den Sondernachfolger einen dieses Gesetzes regeln, wenn sie als Inhalt des Sondernachfolger einen Vereinbarungen wenn sie als Inhalt des Sondernachfolger eine Ve ältnis untereman regeln, sowie den Sondernachfolger eines en dieses Gesetzes regeln, sowie den Sondernachfolger eines en dieses on dieses Geseizen wirken gegen den Gondernachfolger eines eines Vereinbarungen wirken sie als Inhalt des Sondereigentums olcher Vereinbarungen nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums olcher seigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentum sie als Inhalt des So

tragen sinu. trage sh eingetragen sind.

möhtsverhaumsrechte in einer Der Rechte gentumsrechte in einer Der Rechte gentumstechte in einer Der Rechte gentum Eigentüm genoren nögen genoren nögen gerhältnissen mit nögen gerhältnissen mit Rechtsverhältnissen mit Rechtsverhältnissen mit Rechtsverhältnissen mit Rechtsverhältnissen mit Recudie eingenommenen Gelder. 4

Recudie eingentumsrechte in einer Per

vie geeigen den Eigentümer des G
ningen auf Wohnten wie geigentumsrechte in einer Pe nungseigen den Eigentümer des Grun nungen auf Wohnungseigentüm Miles au Wohnungseigentümer hand Miteigentumer hand (8) Jeder Wohnungseigentümer Miteigentumsant Verhältnis seiner der Gemeinschaft
Verhältnis seiner Zugehörigkeit
bindlichk seiner Zugehörigkeit Verdlichkeiten Zugehörigkeit zu bindlichkeiten Zugehörigkeit zu bindlichkeiten Zugehörigkeit zu Während dieses Zeitraums fälle Während ausgemannt zu billig Zugenörigkeit 2
Zeitraums fällig
Während dieses Zeitraums fällig
Während Weräußerung des Wohn
Während Veräußerung des Wohn war Veräußerung des Wohnun des Wohnun wach veräußerung des Wohnun anzu gesetzbuches entsprechend anzu gesetzbuches neben den in sein gesetzbiger neben den i gesetzbuchen den in seiner gesetzbiger neben zustehenden Geneins nicht aber seine Eine Genen, Gemeinschaft. 3 Für die Gemeinschaft. 3 Für die Gemeinschaft. machen, meinschaft. ³Für die Ein ³Für die Ein der henbarkeit ist § 770 dec der Gemeinschaft. 770 des Bü der henbarkeit ist § 770 des Bü rechenbarkenden. 4Die Hafting rechenbaraer 4 Die Haftung einschaft warmeinschaft wenuenschaft wegen nie nach Satz 1.

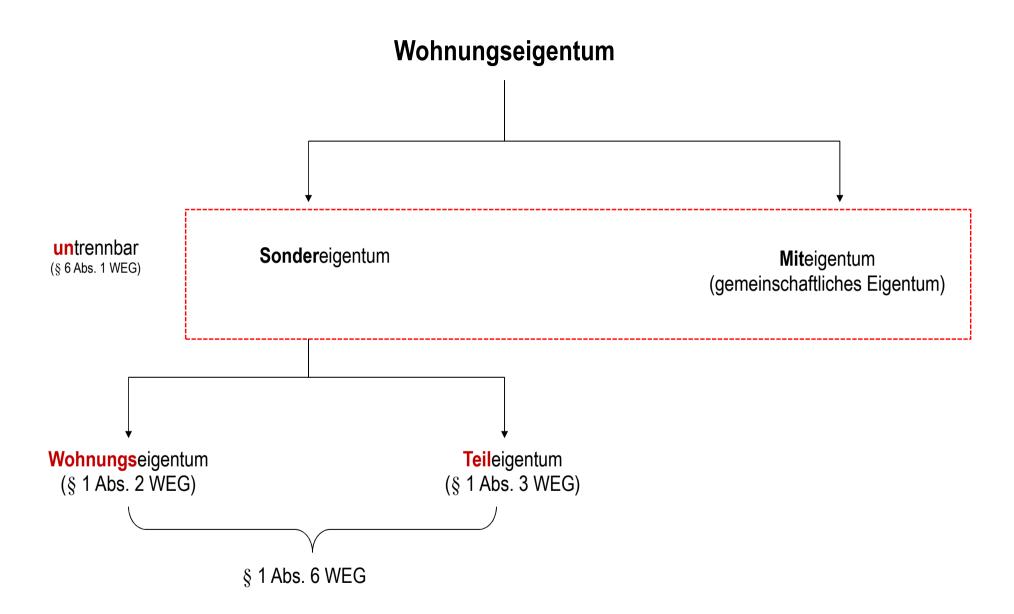
UNTERBRINGUNG VON ASYLBEGEHRENDEN UND FLÜCHTLINGEN — EIN ÜBERBLICK

Berlin, 13.2.2017



Einige wenige Begriffe

KEINE ANGST



§ 1 WEG

. . .

- (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.



... UND NUN ZUM THEMA

IST DAS THEMA AKTUELL?

Ja.

Denn das Thema steht allgemein für die Frage, ob und wenn ja, ein Wohnungs- oder Teileigentümer berechtigt ist, sein Sondereigentum Dritten zu einem Gebrauch zu überlassen, die aus Sicht der anderen Wohnungseigentümer "störungsgeneigt" sind.

"STÖRENDER" GEBRAUCH

So ein Gebrauch ist aus Sicht der Wohnungseigentümer gegebenenfalls,

- Menschen, die ein Wohnungseigentum kurzzeitig für Ferienzwecke (gegebenenfalls nur am Wochenende) gebrauchen;
 - VG Berlin, Urteil v. 9.8.2016, 6 K 91.16
- der Gebrauch eines Wohnungseigentums für "Tagesmütter" oder als Einrichtung für die Betreuung von Kindern ("Kita")
- der Gebrauch eines Wohnungseigentums für gewerbliche Zwecke, etwa ein Anwaltsbüro in einem Wohnungseigentum

"STÖRENDER" GEBRAUCH

- der Gebrauch eines Wohnungseigentums für unerwartet "laute" Zwecke, etwa
 - wenn ein Berufsmusiker täglich viel übt,
 - wenn ein Wohnungseigentümer Musikunterricht gibt,
 - oder wenn ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum einer unerwartet großen Anzahl von Personen unmittelbar (er vermietet selbst) oder mittelbar (er vermietet an den "Staat" zum Gebrauch überlässt;
 - typischerweise Asylbegehrende und Flüchtlinge
 - o ggf. Spätaussiedler
 - ggf. "Katastrophe"

"STÖRENDER" GEBRAUCH

- der Gebrauch eines Teileigentums jedenfalls für gewerbliche Zwecke, die mehr stören, als man "erwarten" durfte, etwa
 - ein Restaurant in einem "Laden"

ASYLBEGEHRENDE UND FLÜCHTLINGE

- AG Traunstein, Beschluss v. 18.9.2015, 319 C 1083/15
- LG München I, Beschluss v. 12.10.2015, 1 T 17164/15
- LG Braunschweig, Urteil v. 8.12.2015, 6 S 409/15
- AG Laufen, Urteil v. 4.2.2016, 2 C 565/15
- VGH Hessen, Beschluss vom 3.3.2016, 4 B 403/16
- LG Koblenz, Beschluss vom 16.11.2016, 2 S 99/15 WEG

LG KOBLENZ, BESCHLUSS V. 16.11.2016, 2 S 99/15 WEG

- Wohnungseigentümer B stellt seit August 2015 ein in seinem Eigentum stehendes Wohnungseigentum der Stadt Trier zur Unterbringung von Asylbegehrenden zur Verfügung. Die Stadt bringt dort zunächst 4, seit September 2015 dann nur noch 2 oder 3 Asylbegehrende unter.
- 2. Wohnungseigentümer K verlangt im Verfahren der einstweiligen Verfügung, es B aufzugeben, es mit sofortiger Wirkung zu unterlassen, die in seinem Sondereigentum stehende Wohnung der Stadt Trier oder sonstigen Dritten zum Zwecke der Unterbringung von Asylbegehrenden zur Verfügung zu stellen und ab sofort ausschließlich an Studenten zu vermieten.

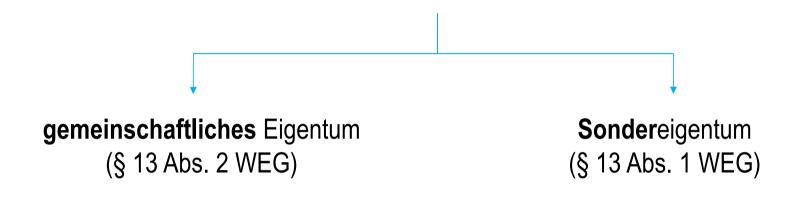
LG KOBLENZ, BESCHLUSS V. 16.11.2016, 2 S 99/15 WEG

Ein Wohnungseigentümer ist grundsätzlich berechtigt, sein Wohnungseigentum an eine Stadt mit dem Ziel, dort Asylbegehrende unterzubringen, zu vermieten.



ÜBERBLICK ZUM GEBRAUCH DES SONDEREIGENTUMS

Gebrauchsrechte

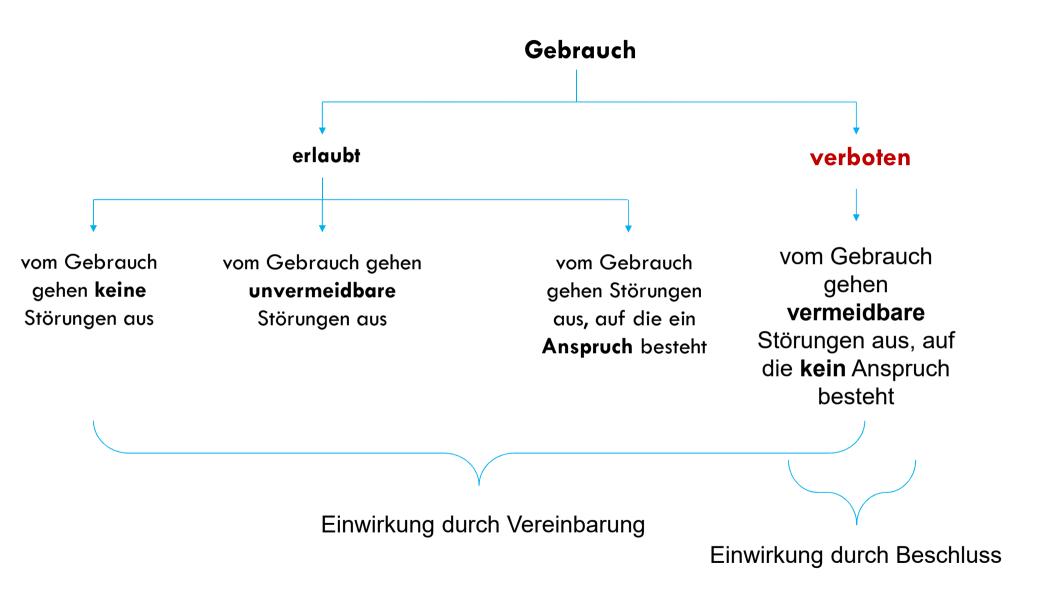


"Sondernutzungsrechte" (→ dazu gleich)

§ 14 WEG — PFLICHTEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

- 1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
- 2. . . .



Konkretisierung des Nachteils vor allem bei Immissionen

Verfassungsrecht

(praktische Konkordanz)

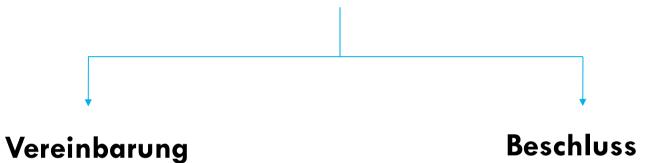
etwa: Parabolantennen, Gebrauchsbestimmungen, Trittschall

- öffentlich-rechtliche
 Bestimmungen des
 Bundes und der Länder,
 etwa:
 - Nachbarrecht
 - Baurecht
 - BlmSchG
- "Stand der Technik" (DIN)

§ 15 WEG - GEBRAUCHSREGELUNG

- (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.
- (2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

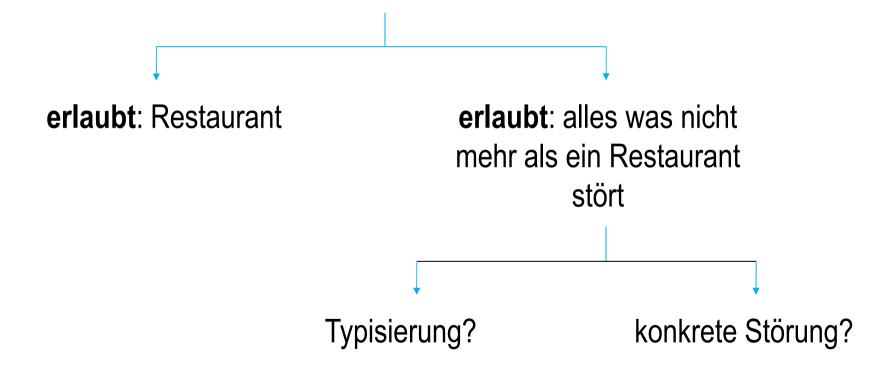
Gebrauchsbestimmungen



- Teil- und Wohnungseigentum
- § 15 Abs. 1 WEG (z.B. Laden)

§ 15 Abs. 2 WEG (→ kein Entzug)

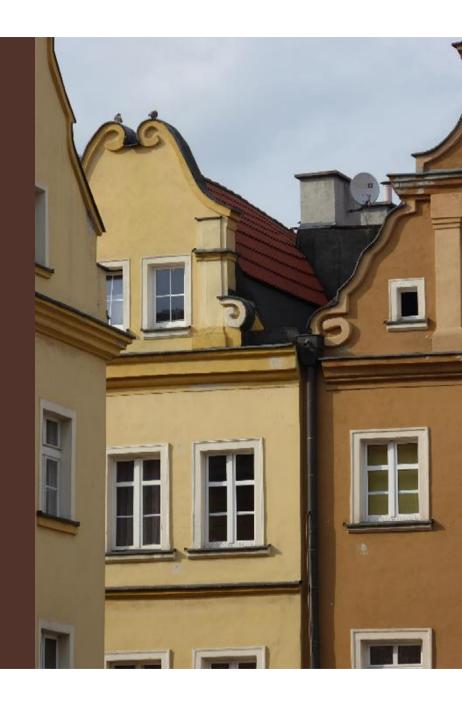
vereinbarter oder beschlossener Gebrauch, z.B. Restaurant



IN SONDERHEIT: ASYLBEGEHRENDE UND FLÜCHTLINGE



WOHNUNGSEIGENTUM

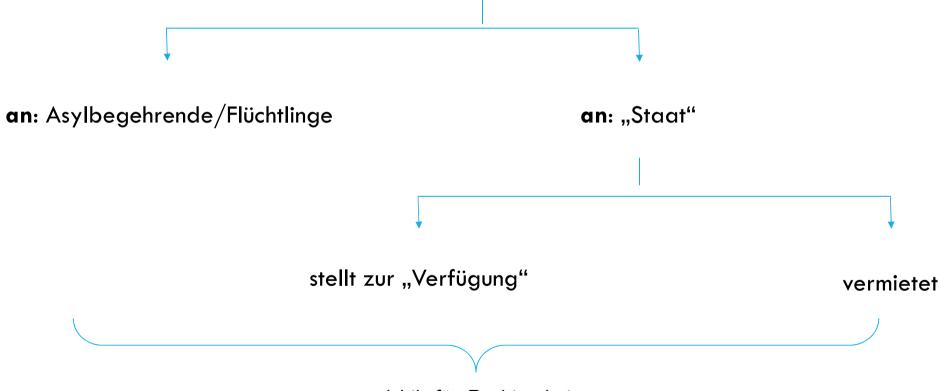


§ 13 WEG (RECHTE DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS)

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) ...

Wohnungseigentümer vermietet Sondereigentum (Wohnungseigentum)



wichtig für: Rechtsschutz

BEFÜRCHTETE/ERWARTETE/TATSÄCHLICHE STÖRUNGEN ASYLBEGEHRENDE/FLÜCHTLINGE KÖNNTEN ...

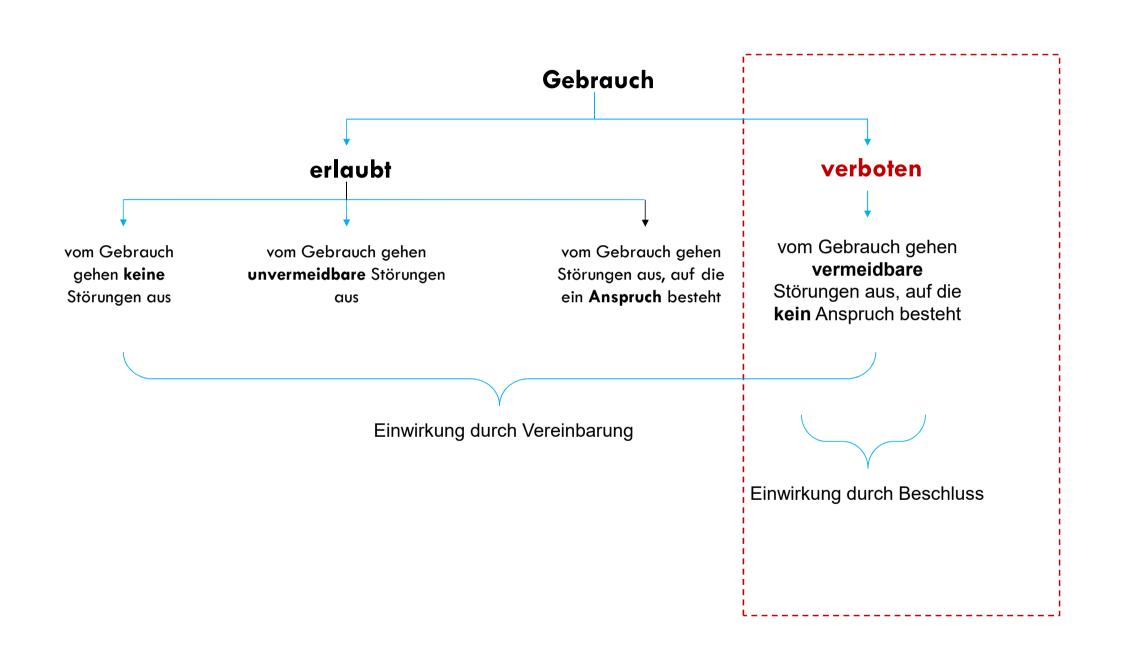
- sich nicht ordnungsmäßig verhalten
- das gemeinschaftliche Eigentum und/oder auch das Sondereigentum schädigen
- den Wert der Wohnungseigentumsrechte mindern
- den Frieden und die Sicherheit stören
- Lebensgewohnheiten

ASYLBEGEHRENDER/FLÜCHTLING IST MIETER

- gegenüber anderen Mietern gibt es grundsätzlich keine Besonderheiten
 - Vorgehen gegen vermietenden Wohnungseigentümer und/oder Mieter
- Einwirkungen der anderen Wohnungseigentümer?
 - durch Vereinbarung
 - Verbot der Vermietung [+]
 - Gebot "Wohnzwecke"?
 - OLG Hamm, Beschluss v. 26.9.1991, 15 W 127/91: Die Bestimmung, dass Wohnungen nur zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen, schließt eine Nutzung des Sondereigentums als Wohnheim für einen fortlaufend wechselnden Personenkreis (hier: Aussiedler) aus.
 - durch Beschluss Verbot der Vermietung [-]
 - O Die Beschlusskompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG umfasst nicht das vollständige Verbot des Vermietens.
 - o in solcher Beschluss hätte zum Ziel, dauerhaft von § 13 Abs. 1 WEG abzuweichen (gesetzes- oder vereinbarungsändernder Beschluss) und wäre nichtig.

ASYLBEGEHRENDER/FLÜCHTLING IST MIETER

- durch Beschluss Änderung der Hausordnung (= neue Gebrauchsbeschlüsse), zum Beispiel
 - in Bezug auf Ruhezeiten, Verhalten im Treppenhaus, Verhalten in der Wohnungseigentumsanlage [+]
 - in Bezug auf Anzahl der Bewohner in einem Sondereigentum?



Konkretisierung des Nachteils vor allem bei Immissionen



§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch **keinem** der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein **Nachteil** erwächst;

GESETZ ZUR BESEITIGUNG VON WOHNUNGSMISSSTÄNDEN IN BERLIN (WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZ)

§ 7 ÜBERBELEGUNG

- (1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist.
- (2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) ...

NACHTEIL

Rechtlich ist in Bezug auf den Begriff des "Nachteils" in § 14 Nr. 1 WEG nahe liegend, dass die anderen Wohnungseigentümer einen solchen erfahren, wenn ein Sondereigentum im Sinne des landeseigenen Wohnungsaufsichtsgesetzes überbelegt ist.

FOLGERUNGEN

- Die Wohnungseigentümer können beschließen, wie viele Personen in einem Wohnungseigentum leben/untergebracht werden dürfen
- Was gilt aber ohne Beschluss?
 - dann gilt § 14 Nr. 1 WEG "pur" (= exakt das, was beschlossen werden könnte)

AG LAUFEN, URTEIL V. 4.2.2016, 2 C 565/15

Die Überlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber stellt eine zulässige Wohnnutzung dar.

Für die Untersagung der Vermietung und Überlassung von Wohneigentum an Asylbewerber fehlt es an einer Beschlusskompetenz.

KG, BESCHLUSS V 10.7.1992, 24 W 3030/92

Die Gebrauchsüberlassung von Wohnungseigentum an jeweils eine Familie von Aus- oder Übersiedlern für eine Übergangszeit hält sich im Rahmen von Wohnzwecken und kann ohne Vorliegen konkreter Beeinträchtigungen nicht untersagt werden.

OLG STUTTGART, BESCHLUSS V. 13.8.1992, 8 W 219/92

Die Belegung einer Eigentumswohnung mit Aussiedlern hält sich im zulässigen Rahmen, wenn in etwa ein Richtwert von zwei Personen je Zimmer und eine Verweildauer nicht unter einem halben Jahr eingehalten wird.

OLG FRANKFURT, BESCHLUSS V. 11.5.1994, 20 W 216/94

Die Gebrauchsüberlassung von Wohnungseigentum an Asylbewerber hält sich im Rahmen von Wohnzwecken und kann ohne Vorliegen konkreter Beeinträchtigungen nicht untersagt werden, sofern bei einer etwa 50 m2 großen Wohnung ein Richtwert von zwei familiär nicht miteinander verbundenen Personen oder von einer Familie mit bis zu fünf Personen eingehalten wird.

LG MÜNCHEN I, BESCHLUSS V. 12.10.2015, 1 T 17164/15

Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung - ohne eine Beschränkung der Personenzahl - an den Landkreis zur Nutzung für die temporäre Unterbringung von Asylbewerbern, können die anderen Wohnungseigentümer nicht erfolgreich im Wege der einstweiligen Verfügung gegen eine vorübergehende Belegung von 80 m² Wohnfläche mit 11 Asylbewerbern vorgehen.

LG KOBLENZ, BESCHLUSS V. 16.11.2016, 2 S 99/15 WEG

Die Belegung mit 2 bis 3 Personen halte sich im Rahmen der in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassungen zur zulässigen Belegung von Wohnnutzungsraum bei vorübergehender Unterbringung von Asylbegehrenden bzw. Aussiedlern.



TEILEIGENTUM

GRUNDSATZ — ZURZEIT OHNE AUSNAHMEN

- Ein Teileigentümer ist nicht berechtigt, sein Teileigentum zu Wohnzwecken zu vermieten.
- Frage: Wohnt ein Asylbegehrender/Flüchtling?
 - Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (§ 2): Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind kein Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes.
 - Asylgesetz (§ 47 Aufenthalt in Aufnahmeeinrichtungen): Ausländer, die den Asylantrag bei einer Außenstelle des Bundesamtes zu stellen haben (§ 14 Abs. 1), sind verpflichtet, bis zu sechs Wochen, längstens jedoch bis zu sechs Monaten, in der für ihre Aufnahme zuständigen Aufnahmeeinrichtung zu wohnen.
 - Kann man Teileigentum zu einer Aufnahmeeinrichtung/Gemeinschaftsunterkunft "widmen"?

BESCHLAGNAHME?



BESCHLAGNAHME VON WOHNUNGSEIGENTUM?

Allgemeines Polizeirecht

- Bremisches Polizeigesetz (§ 26a): Die zuständige Ortspolizeibehörde kann zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zur Abwehr von Gefahren für Leib oder Leben Grundstücke und Gebäude sowie Grundstücks- oder Gebäudeteile sicherstellen.
- Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (§ 17): Die Ordnungsbehörden und die Polizei können die notwendigen Maßnahmen treffen, um eine im einzelnen Falle bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung (Gefahr) abzuwehren, soweit nicht die §§ 18 bis 51 ihre Befugnisse besonders regeln.

RECHTSSCHUTZ



RECHTSSCHUTZ GEGEN UNZULÄSSIGEN GEBRAUCH

- Grundlagen
 - Unterlassung
 - § 1004 BGB
 - § 15 III WEG
 - Schadenersatz (§§ 280 BGB, 14 Nr. 1 WEG; § 823 BGB)
- Anspruchsinhaber

RECHTSSCHUTZ GEGEN UNZULÄSSIGEN GEBRAUCH

- Anspruchsgegner
 - gegen Wohnungseigentümer
 - Störung des Sondereigentums (individueller Anspruch)
 - Störung des gemeinschaftlichen Eigentums
 - individueller Anspruch
 - sonstiges Recht im Sinne von § 10 VI WEG
 - gegen Dritte (Mieter)

MUSTER: VERGEMEINSCHAFTUNG UNTERLASSUNGSANSPRUCH

ÖFFENTLICHES RECHT I

Wird nicht ein Wohnungseigentum der Wohnungseigentumsanlage, sondern eine Mietwohnung im Nachbarhaus (oder das ganze Nachbarhaus) für die Zwecke der Unterbringung von Asylbegehrenden, Flüchtlingen oder diesen gleichstehenden Personen genutzt und gebraucht, kann ein Wohnungseigentümer aus eigenem Recht nur als Sondereigentümer Nachbarrechte geltend machen.

Dies ist der Fall, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht.

ÖFFENTLICHES RECHT II

Wohnungseigentümer sollen im Verwaltungsprozess nicht als Standschafter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auftreten können.

Ein Verwalter ist im Aktivprozess zu einer Prozessführung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hingegen nur berechtigt, wenn die Wohnungseigentümer ihn durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit dazu ermächtigt haben.

MUSTER: ERMÄCHTIGUNG

- 1. Der Verwalter ist ermächtigt, namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen ____ [genaue Beschreibung des Nachbarbaus] ____ wegen einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen. Erfasst sind sowohl das Widerspruchsverfahren als auch eine eventuelle Klage.
- Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt _____ zu beauftragen.

VGH KASSEL, BESCHL. V. 3.3.2016, 4 B 403/16

- Die Unterbringung von 17 Flüchtlingen in zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen in einer Doppelhaushälfte stellt nach den konkreten Umständen des Falles eine Wohnnutzung dar.
- Der Dauerhaftigkeit der Wohnnutzung steht angesichts der zu erwartenden längeren Dauer von Verfahren zur Anerkennung als Asylberechtigte, als Flüchtlinge oder als subsidiär Schutzberechtigte nicht entgegen, dass die Bewohner voraussichtlich nur für die Dauer ihres Anerkennungsverfahrens in den beiden Wohnungen verbleiben werden.

VG MÜNCHEN, URTEIL V. 22.6.2015, M 8 K 14.4864

- 1. Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung bilden für sich genommen keinen Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen im Sinn des Rücksichtnahmegebots zumutbar sind oder nicht, da sich jede Nachbarbebauung auf den Wert der umliegenden Grundstücke auswirken kann (
- 2. Bei den Geräuschimmissionen, wie z.B. Gespräche, Zurufe, Abspielen von CD und Radio bei offenem Fenster, handelt es sich im allgemeinem Wohngebiet, im Mischgebiet und in der Gemengelage um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Derartige Wohnimmissionen sind selbst in Wohngebieten hinzunehmen, die durch eine andere homogen Wohnbevölkerung geprägt sind.
- 3. Soweit auf die von der vorhandenen Wohnbevölkerung abweichenden Lebensgewohnheiten der künftigen Bewohner des Wohnheims hingewiesen wird, ist klarzustellen, dass das allgemeine Bauplanungsrecht keinen "Milieuschutz" gewährleistet. Eine für Wohnheime übliche Belegungsdichte begründet für sich genommen keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich Lebensrhythmus und Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Ortsansässigen abheben können.
- 4. Auch der vom Kläger befürchtete <mark>Kinderlärm</mark> durch die im Wohnheim mit ihren Familien zusammen untergebrachten Kinder verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

