

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

## Keine einstweilige Verfügung gegen Nutzung der vermieteten Eigentumswohnung durch Flüchtlinge

Bei einer Leistungsverfügung, durch welche die Hauptsache im Ergebnis vorweggenommen wird, muss ein dringendes Bedürfnis für die Eilmaßnahme bestehen, d. h. der Antragsteller muss auf die sofortige Erfüllung dringend angewiesen sein. Die Tatsache, dass zwei Mieter des Antragstellers mit einer fristlosen Kündigung ihres Wohnungsmietvertrages gedroht bzw. eine solche Kündigung ausgesprochen haben (gestützt auf die Vermietung anderer Wohnungen an Flüchtlinge), ist insoweit nicht ausreichend.

LG München I, Beschl. v. 12.10.2015, 1 T 17164/15

### Der Fall:

Die Miteigentümer begehren den Erlass einer einstweiligen Verfügung dahingehend, dass es verboten wird, bestimmte Wohnungen mit mehr als 4 familiär nicht miteinander verbundenen oder insgesamt mit mehr als 6 Personen sowie zu anderen als zu Wohnzwecken nutzen zu lassen.

### Das Problem:

Darf ein Wohnungseigentümer seine Einheiten an den Landkreis vermieten, der dann dort eine große Zahl von Flüchtlingen unterbringen will? Eine vorübergehende Belegung von 80m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 11 Asylbewerbern war nach Ansicht des Amtsgerichts von den Mitwohnungs-eigentümern zu dulden.

### Die Entscheidung:

Die einstweilige Verfügung in der begehrten Form würde auf eine Vorwegnahme der Hauptsache hinauslaufen, es würde

sich um eine sog. Regelungsverfügung in Form einer Leistungsverfügung i. S. d. § 940 ZPO handeln. Denn die Wohnung wurde an das Landratsamt T zur Belegung mit Asylbewerbern vermietet, ohne dass eine Beschränkung der Personenzahl vereinbart wurde. Damit hat das Landratsamt T aber einen Anspruch aus dem geschlossenen Mietvertrag auf die entsprechende Nutzung erworben. Eine nachträgliche Abänderung eines Mietvertrages kann der Vermieter aber in der Regel nicht verlangen.

### Praxis-Tipp:

Allein die Befürchtung, die starke Belegung 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, genügt nicht. Derartige bloße Mutmaßungen begründen jedoch keine entsprechenden Tatsachen (AG Traunstein ZMR 2015, 978). Von den Miteigentümern müssen Tatsachen glaubhaft gemacht werden, wonach entsprechende Beeinträchtigungen bereits vorliegen, oder wonach diese in Zukunft zu befürchten seien. Die Mitwohnungs-eigentümer sind dennoch nicht schutzlos; sie können z. B. bei konkreten Auswüchsen der Wohnnutzung durch Asylbewerber gegen den vermietenden Eigentümer vorgehen. Das (Fehl-) Verhalten der Bewohner wird ihm zugerechnet ■

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht