AG München, Endurteil v. 28.08.2024 – 1292 C 15423/22 WEG

Titel:

Nutzung einer Wohnung als Monteurswohnung

Normenketten:

BGB § 1004
WEG § 14, § 10

Leitsätze:

1. Bestimmt die Teilungserklärung, dass die Nutzung des Wohnungseigentums „ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt“ ist, liegt ein Verstoß hiergegen vor, wenn tatsächlich eine Unterbringung wöchentlich wechselnder Monteure in Zwei- bis Vierbettzimmern unter gemeinschaftlicher Nutzung einer Kochnische sowie der Sanitärräume stattfindet. (Rn. 20 – 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Unterbringung ist keine Wohnnutzung, sondern heimartig, wenn eine Vielzahl von Personen in fortlaufend wechselndem Bestand auf jeweils engsten Raum untergebracht wird. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnnutzung, Unterlassungsanspruch, Wohnheim

Fundstellen:

ZMR 2025, 741
LSK 2024, 36081
FDMietR 2025, 936081
BeckRS 2024, 36081

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, ihren 395/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 einschließlich Dachterrasse im 1. Obergeschoss der WEG *** zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken zu nutzen oder durch Dritte entsprechend nutzen zu lassen.

2. Der Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Unterlassung einer teilungserklärungswidrigen Nutzung ihrer Wohnung in Anspruch.

2
Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft, die von der Hausverwaltung *** verwaltet wird. Das Anwesen besteht aus zwei Wohnungen, wobei die Erbengemeinschaft *** Eigentümer der Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss und die Beklagte Eigentümerin der Einheit Nr. 2 im 1. OG ist.

3
In der Teilungserklärung vom 16.04.1982 nebst Gemeinschaftsordnung (vorgelegt als Anlage K 3) heißt es in § 2 Abs. 1 S. 1 der Gemeinschaftsordnung:

„1. Sämtliche Wohnungen sind, mit Ausnahme der bereits in der Teilungserklärung als solche bezeichneten Garage, ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt“.

4
Weiter heißt es in § 2 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung:

„Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens hat der Wohnungseigentümer seine Rechte so auszuüben, dass keinem anderen Hausbewohner oder Nachbarn über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“.

5
Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, dass die Wohnung Nr. 2 durch die Beklagte als Wohnheim für Monteure vermietet werde. So habe die Beklagte die Wohnung Nr. 2 auf der Internetplattform *** gemäß Anzeige vom 14.07.2021 (Anlage K 8) unter Angabe einer (unzutreffenden) Wohnungsgröße von 90 qm als Wohnung für Monteure/Arbeiter mit Garten ausgeschrieben. In der Objektbeschreibung heiße es, dass sich die Wohnung bestens als Betriebswohnung für acht bis zehn Monteure oder Arbeiter eigne. Tatsächlich habe die Wohnung nur eine Gesamtfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung von rund 77,6 qm (Verkehrswertgutachten vom 07.07.1987, Anlage K 9).

6
Von dieser Gesamtfläche würden auf die drei Schlafzimmer 13,81 qm + 9,98 qm und 14,08 qm, insgesamt also 37,87 qm entfallen. Sofern die Wohnung mit acht Personen belegt sei, hätte jede Person durchschnittlich 4,7 qm zur Verfügung, bei zehn Personen seien dies nur noch 3,8 qm. Das Wohnzimmer mit 16,56 qm müsse unberücksichtigt bleiben, da dieses zugleich als Esszimmer diene, weil keine Küche, sondern lediglich eine Kochnische vorhanden sei. Das Nutzungskonzept der Beklagten sei darauf ausgerichtet, dass die Küche, Wohn-/Esszimmer und die Sanitäranlagen gemeinschaftlich genutzt werden und die Monteure in Drei- bis Vierbettzimmern untergebracht werden. Zudem sei ein Badezimmer mit WC vorhanden, dass nur über den gemeinschaftlichen Flur erreichbar sei. Die Beklagte habe die Wohnung an die Zwischenmieterin *** GmbH vermietet, die ihrerseits die Wohnung an Firmen weitervermietet habe zur Unterbringung von Monteuren. Die streitgegenständliche Wohnung sei seit September 2021 nicht als Wohnung, sondern als Wohnheim für Monteure genutzt worden mit einer Personenzahl von regelmäßig zwischen sechs und zehn verschiedenen Monteuren, die dabei regelmäßig wochenweise, teilweise sogar tageweise gewechselt hätten.

7
Zudem habe die Firma *** am Gartenzaun des Grundstücks einen Schlüsseltresor angebracht, um die Übergabe des Haus- und Wohnungsschlüssel zwischen den wechselnden Monteuren mittels eines Schlüsseltresors zu ermöglichen. Dabei sei den untergebrachten Monteuren von der Firma *** der Code für den Schlüsseltresor jeweils telefonisch mitgeteilt worden.

8
Durch die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch ständig wechselnde Monteure werde der Charakter der Liegenschaft negativ verändert. Darüber hinaus werde das Gemeinschaftseigentum in nicht hinzunehmender Weise intensiver genutzt, so etwa das Treppenhaus sowie die Versorgungsleitungen. Auch sei es zu größerer Lärmentwicklung gekommen, teilweise auch in Verbindung mit übermäßigem Alkoholkonsum. Es habe mehrfach die Polizei gerufen werden müssen.

9
Die Zeugin *** haben sich angesichts dieser Situation im Haus nicht mehr wohlgefühlt und stressbedingte Erkrankungen entwickelt, sodass sie sich jeweils in längeren Zeiträumen in den USA aufhalte.

10
Ebenso sei eine Wiederholungsgefahr gegeben, auch wenn der Mietvertrag mit der Firma *** zum Jahresende 2023 ausgelaufen sei, da der Geschäftsführer der Beklagten erklärt habe, er werde weiterhin im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (wie nicht laut Klägerin) eine Vermietung vornehmen.

11
Die Klägerin beantragt daher:

Wie zuerkannt.

12
Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

13
Sie führt im Wesentlichen aus, dass es sich um eine reine Wohnnutzung handle. Gemäß Mietvertrag mit der Firma *** vom 03.08.2021 (Anlage B 1) werde die Wohnung der Mieterin zur gewerblichen Weitervermietung an Dritte (Endmieter) überlassen, wobei die angemieteten Räume ausschließlich zu Wohnzwecken weitervermietet werden dürfen. Ausschließlich gestattet ist die Vermietung nur an Dritte, welche die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch nutzen, zum Beispiel Monteure oder Arbeiter, die ihren Hauptwohnsitz an einem anderen Ort haben. Die Mietdauer der Endmieter soll danach in einem Zeitraum von mindestens 6 bis maximal 12 Monaten liegen, wobei die Wohnung maximal von acht Personen gleichzeitig bewohnt werden darf.

14
Eine gewerbliche Weitervermietung von Wohnraum liege hier nicht vor. Von einem „Kommen und Gehen“, auch tageweise, wie von der Klägerin behauptet, könne keine Rede sein. Die Wohnung weise eine Quadratmeterzahl von ca. 90 auf. Von Seiten der Beklagten wird bestritten, dass die Wohnung mit mehr als acht Personen jeweils gleichzeitig belegt worden sei und auch, dass ein regelmäßiger Wechsel von Nutzern wochen- oder sogar tageweise erfolgen würde. Soweit eine Unterbringung in Mehrbettzimmern erfolgen würde, würde dies gerade sehr wohl eine persönliche Bindung der einzelnen Personen untereinander darstellen. Diesen Personen sei auch eine eigene Haushaltsführung möglich. Ein Nachteil durch diese Nutzung erwachse den übrigen Hausbewohnern oder Nachbarn nicht. Dass die Zeugin *** sich über längere Zeiträume in den USA aufhalte, sei nicht durch behauptete Störungen aus der Wohnung der Beklagten verursacht, sondern habe seinen Grund darin, dass ihre Kinder und Enkelkinder in den USA leben.

15
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen ***, *** und *** sowie ***.

16
Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Protokolle der öffentlichen Sitzungen vom 05.07.2023 (Blatt 81 der Akten), 28.02.2024 (Blatt 77 der Akten) und 10.07.2024 (Blatt 160 der Akten) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Die Klage ist zulässig.

18
Das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht ist zuständig gemäß den §§ 23 Nr. 2c GVG und 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

19
Die Klage ist auch begründet.

20
Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Unterlassung der Wohnung Nr. 2 zu anderen Zwecken als Wohnzwecken gemäß den §§ 1004 Abs. 1 BGB, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG i. V.m. § 2 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung.

21
Zwar ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer berechtigt, mit dem in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil nach Belieben zu verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, § 13 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 1 WEG. Als entgegenstehende Rechte oder Vereinbarungen kommen Vereinbarungen gemäß § 10 Abs. 1 WEG und damit auch in der Teilungserklärung getroffene Regelungen in Betracht.

22
Die Einheit Nr. 2 ist in der Teilungserklärung (Anlage K 3) als „Wohnung“ bezeichnet. In § 2 Abs. 1 S. 1 Gemeinschaftsordnung wird dies dahingehend noch konkretisiert, dass sämtliche Wohnungen ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind.

23
Ob eine konkrete Nutzungsform den Rahmen einer nicht weiter durch Bestimmungen in der Teilungserklärung oder sonstigen Vereinbarungen beschränkten Wohnnutzung überschreitet, bestimmt sich danach, ob diese die anderen Wohnungseigentümer stärker beeinträchtigt, als bei einer Nutzung des Wohneigentums zu Wohnzwecken typischerweise zu erwarten ist (vergleiche Landgericht Bremen, Beschluss vom 12.05.2020, Aktenzeichen 4 S 267/19 Rz. 11).

24
Grundsätzlich ist auch die Überlassung von Wohnungseigentum als Unterkunft für einen laufend wechselnden Kreis von Bewohnern als zulässige Wohnnutzung angesehen (vergleiche BGH, NJW 2010, 3093). Eine Einschränkung liegt allerdings dann vor, wenn eine solche Nutzung den Charakter einer Heimnutzung bzw. eine heimähnliche Nutzung annimmt. Eine heimähnliche Nutzung kann dann vorliegen, wenn eine Vielzahl von Personen in fortlaufend wechselndem Bestand auf jeweils engsten Raum untergebracht wird, wobei eine Belegung einer möblierten Dreizimmerwohnung mit neun ausländischen Bauarbeitern als eine „Art Arbeiterwohnheim“ angesehen worden ist, das nicht Wohnzwecken diene (vergleiche OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 2004, 662).

25
Von einer Unterkunft für Arbeiter und Monteure ist 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 Sanitäranlagen sowie die Unterbringung in Mehrbettzimmern vorsieht und zwischen den Bewohnern (typischerweise) keine persönliche Bindung besteht (vergleiche BGH, Urteil vom 27.10.2017, Aktenzeichen V ZR 193/16).

26
Streitig ist zwischen den Parteien nicht die Raumaufteilung der streitgegenständlichen Wohnung, sondern vielmehr die tatsächliche Quadratmeterzahl. Es ist daher von drei Schlafräumen auszugehen, sodass eine Belegung in Mehrbettzimmern bei einer Gesamtbelegung von sechs Monteuren á zwei Monteuren und vier Monteuren bei einer Gesamtbelegung von zehn Monteuren erfolgen muss. Ausweislich des als Anlage B 1 vorgelegten Mietvertrags und der Annonce der Beklagten (Anlage K 8) wird eine Vermietung an Endmieter sogar bis zu acht Personen als zulässig erachtet.

27
Mit einer Kochnische und Schlafmöglichkeiten nur in Zwei- bis Vierbettzimmern ist eine eigenständige Gestaltung der Haushaltsführung nicht möglich. Eine für eine Wohnung typische Rückzugsmöglichkeit ins Private ist nicht gegeben. Die Endmieter sollen ihren Lebensmittelpunkt auch ausweislich des vorgelegten Mietvertrags an einem anderen Ort haben, sodass der Aufenthalt der Monteure ein übergangsweises, provisorisches Unterkommen darstellt.

28
Nach der Einvernahme der Zeugen, *** und *** ist das Gericht davon überzeugt, dass hier keine Vermietung an bestimmte Personen mit einer Mietdauer von mindestens 6 bis maximal 12 Monate vorgelegen hat.

29
Die Angaben der drei Zeugen *** haben ergeben, dass in der streitgegenständlichen Wohnung seit September 2021 ständig wechselnde Monteure untergebracht waren und die Belegung der Wohnung in diesem Zeitraum regelmäßig zwischen sechs und zehn verschiedenen Monteuren erfolgte. Auch ist danach von einer zumindest regelmäßig wochenweise wechselnden Belegung auszugehen.

30
Dass die drei Zeugen *** teilweise unterschiedliche Wahrnehmung hinsichtlich der Häufigkeit des Wechsels gehabt haben, wird durch die von den jeweiligen Zeugen hierfür genannten Gründe näher erläutert, nämlich, dass sich die Zeugin *** längere Zeit in den USA aufgehalten hat, der Zeuge *** frühmorgens das Haus verlässt und tagsüber nicht anwesend ist und der Zeuge *** im Schichtdienst arbeitet. Diese Angaben machen die jeweiligen Zeugenaussagen jedoch glaubhaft, da diese gerade nicht aufeinander abgestimmt waren, sondern jeder Zeuge seine eigenen Wahrnehmungen mitgeteilt hat. Gegen die Glaubwürdigkeit der Angaben der Zeugin *** spricht zudem gerade nicht, dass sie von einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis und Angstgefühl berichtet hat, sondern dies bestätigt gerade die von ihr detailliert geschilderten Wahrnehmung

hinsichtlich des häufigen Wechsels der Personen, die sie anhand ihrer Gesichter bzw. ihrer Staturen erkannt hat und auch im Hinblick auf häufig wechselnde Fahrzeuge, die dort geparkt waren.

31
Mit der Aussage des Zeugen *** ist es der Beklagten nicht gelungen, die Angaben der Zeugen der Klägerin zu entkräften. Nachdem der Zeuge zunächst angegeben hatte, dass er im gesamten Zeitraum seiner Anmietung (rund 1,5 Jahre) alle drei Monate die Wohnung besichtigt und die fünf in der Anlage B 6 genannten Personen angetroffen hat, musste er auf konkrete Nachfrage einräumen, dass er in dem genannten Zeitraum nur dreimal dort gewesen sein will, dass er auch nicht wisse, ob die Firmen, an die er die Wohnung vermietet hat, diese an wechselnde Monteure überlassen hätten. Konkrete Namen der angeblichen Bewohner konnte der Zeuge *** nicht nennen. Unzutreffend sind auch die Einlassungen des Zeugen, wonach jeder der von ihm in der Wohnung untergebrachten Personen ein eigenes Zimmer und eine Rückzugsmöglichkeit gehabt habe, da dies aus den räumlichen Gegebenheiten (vergleiche Anlage K 9 Anhang 2) rein faktisch nicht möglich ist. Vier oder fünf Personen bzw. sogar acht gemäß Mietvertrag haben somit entgegen den Angaben des Zeugen *** nicht in einem eigenen Zimmer untergebracht werden können. Auch die Notwendigkeit des Schlüsseltresors konnte der Zeuge nicht plausibel erklären.

32
Geht man davon aus, dass die Firmen, an die die Firma *** weitervermietet hat, sich nicht an ihre Vereinbarungen gehalten hatten und dass der Zeuge *** selbst nicht gewusst hatte, dass ein derart häufiger Belegungswechsel stattgefunden hat, kommt bei der Würdigung seiner Aussage noch hinzu, dass er letztlich nicht mehr vortragen konnte, als dass er ca. alle drei Monate vor Ort gewesen und die dort untergebrachten Personen nicht so oft gesehen hat, weil diese ja tagsüber auf der Baustelle gewesen seien. Als Gegenbeweis reicht dies nicht aus.

33
Da nicht auf die vertragliche Ausgestaltung, sondern auf die tatsächliche Nutzung abzustellen ist, ist hier von einer Überbelegung und Störung durch eine arbeiterwohnheimähnliche und nicht wohnungsmäßige Nutzung auszugehen. Dies muss sich die Beklagte als Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung zurechnen lassen in WEG-rechtlicher Hinsicht, da sie gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 1 verpflichtet ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern deren Sondereigentum nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen. Dieses Maß ist hier durch die heimähnliche Nutzung als Monteurwohnheim überschritten.

34
Auch ist die erforderliche Wiederholungsgefahr gegeben, die sich zum einen aus der geschilderten Rechtsverletzung ergibt, zum anderen aber auch aus der Äußerung des Geschäftsführers der Beklagten in der mündlichen Verhandlung, dass er sich bezüglich der Neuvermietung nicht einschränken lassen wolle.

35
Die Androhung der Ordnungsmittel folgt aus § 890 Abs. 2 ZPO.

36
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

37
Der Streitwert wurde gemäß § 49 GKG festgesetzt auf einen doppelten mittleren Regelstreitwert mangels anderer Anhaltspunkte.