

**Leitsatz**

**WEG § 21 Abs. 3, § 15**

**1. Beschließen Wohnungseigentümer, einen Rechtsanwalt im Namen und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zur Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Wohnungseigentümer oder Dritte zu beauftragen, entspricht dies nicht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern bereits, wenn die Eigentümerversammlung das Bestehen des Anspruchs für plausibel halten darf.**

**2. Wird in einer Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters nur zur Vermietung verlangt, gilt diese Zustimmungserforderniss in der Regel nicht für unentgeltliche Nutzungsüberlassung.**

**OLG München - 32. Zivilsenat**

**Beschluss vom 9. Februar 2010**

**32 Wx 114/09**



Aktenzeichen: 32 Wx 114/09

Landgericht Augsburg 7 T 2224/009

Amtsgericht Augsburg 3 UR II 115/05

## BESCHLUSS

Der 32. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München hat unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht Dr. Reiter, des Richters am Oberlandesgericht, Richters am Bayerischen Obersten Landesgericht a.D. Dr. Schmid und des Richters am Oberlandesgericht Wimmer

am 9. Februar 2010

in der Wohnungseigentumssache

auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner

b e s c h l o s s e n :

- I. Auf die sofortige weitere Beschwerde werden der Beschluss des Landgerichts Augsburg vom 24. November 2009 und der Beschluss des Amtsgericht Augsburg vom 24. März 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als TOP 7 des in der Versammlung vom 27. April 2005 gefassten Eigentümerbeschlusses für ungültig erklärt wurde. In diesem Umfange wird der Antrag zurückgewiesen.
- II. Im Übrigen wird die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Augsburg vom 24. November 2009 zurückgewiesen.
- III. Die Gerichtskosten des Verfahrens in allen Instanzen tragen die Antragstellerin und die Antragsgegner jeweils zur Hälfte. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.
- IV. Der Geschäftswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 4.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin überließ ihrem psychisch kranken und seit Ende 2004 unter Betreuung stehenden Enkel ihre verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung seit Ende 1994 zur Nutzung. Da sich die Antragsgegner durch dessen Wohnverhalten belästigt und bedroht fühlten, beschloss am 27. April 2005 die Eigentümerversammlung unter TOP 7, den Verwalter zu ermächtigen, im Namen und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen, außergerichtliche und notfalls gerichtliche Maßnahmen gegen die Antragstellerin zu ergreifen, damit die Nutzung der Wohnung durch deren Enkel künftig unterbleibe. Nachdem die Antragstellerin diesen Beschluss angefochten hat, beantragten die Antragsgegner, die Antragstellerin zu verpflichten, die Überlassung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung an deren Enkel zur alleinigen Nutzung zu unterlassen. Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Darstellung im angefochtenen Beschluss Bezug genommen.

Das Amtsgericht gab dem Antrag den Eigentümerbeschluss für ungültig zu erklären, mit Beschluss vom 24.3.2009 statt und wies den Unterlassungsantrag mit Beschluss vom 4.5.2009 zurück. Die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde wies das Landgericht am 24.11.2009 zurück. Gegen diesen am 15.12.2009 zugestellten Beschluss legten die Antragsgegner am 29.12.2009 formgerecht sofortige weitere Beschwerde ein.

II.

Die zulässige sofortige weitere Beschwerde ist insoweit begründet, als TOP 7 des in der Versammlung vom 27. April 2005 gefassten Eigentümerbeschlusses für ungültig erklärt wurde, im Übrigen ist sie jedoch unbegründet.

1. Das Landgericht hat folgendes ausgeführt:

Die Überlassung der Wohnung der Antragstellerin an Dritte stehe nicht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Verwalter nach § 3 Nr. 2 der Teilungserklärung. Ein generelles Nutzungsverbot an eine bestimmte Person sei nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn nur hierdurch eine Störung zu verhindern sei. Der Nutzer befinde sich derzeit in stationärer psychiatrischer Behandlung. Nach den glaubwürdigen Angaben der Betreuerin und des behandelnden Arztes sei es derzeit noch nicht vorhersehbar, in welchem Umfang eine sozialverträgliche Nutzung möglich sein werde. Jedenfalls sei die bislang latent vorhandene Aggression zwischenzeitlich behandelt worden. Ferner müsse den Antragsgegnern eine gewisse Nachsicht gegenüber den Verhaltensauffälligkeiten eines psychisch Kranken zugemutet werden. Aus diesen Gründen sei auch der Beschluss der Eigentümerversammlung für unwirksam erklärt werden.

2. Die angefochtene Entscheidung hält der auf Rechtsfehler (§ 43 Abs. 1 a.F., § 62 Abs. 1 n.F. WEG, § 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 546 ZPO) beschränkten Nachprüfung durch den Senat insoweit nicht stand, als TOP 7 des in der Versammlung vom 27. April 2005 gefassten Eigentümerbeschlusses für ungültig erklärt wurde.

Der Eigentümerbeschluss entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG). Beschließen die Wohnungseigentümer, einen Rechtsanwalt zur Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Wohnungseigentümer oder Dritte zu beauftragen, so entspricht dies nicht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern bereits dann, wenn die Eigentümerversammlung das Bestehen des Anspruch für plausibel halten darf, da nur so die Rechte der Gemeinschaft gewahrt werden können. Da es in der Vergangenheit nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanzen zu Störungen durch den Enkel kam, ist ein Anspruch auf Untersagung der Wohnungsnutzung nicht von vorneherein von der Hand zu weisen.

Der Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Auftrag des Rechtsanwalts, ohne mildere Maßnahmen in Betracht zu ziehen, dahingehend lauten soll, außergerichtliche und notfalls gerichtliche Maßnahmen gegen die Antragstellerin zu ergreifen, damit die Nutzung der Wohnung durch deren Enkel künftig unterbleibe. Auch wenn das erwünschte Endziel bereits feststeht, ist, da ein Rechtsanwalt verpflich-

tet ist, seinen Mandanten von Maßnahmen, die keine hinreichende Erfolgsaussicht haben, abzuraten und zu sachdienlichen Begehren zu beraten, die Verfolgung dieses Zielles immer unter dem Vorbehalt, dass nach Prüfung durch den beauftragten Rechtsanwalt eine gewisse Erfolgsaussicht besteht.

3. Soweit das Landgericht den Gegenantrag auf Unterlassung abgelehnt hat, hält dies der rechtlichen Nachprüfung stand (§ 43 Abs. 1 WEG a.F., § 62 Abs. 1 WEG n.F., § 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 546 ZPO). Auf die vom Landgericht zutreffend dargelegten Gründe wird Bezug genommen. Im Hinblick auf das Vorbringen der Rechtsbeschwerdeführer ist ergänzend auszuführen:

a) Die Überlassung der Wohnung durch die Antragstellerin an ihren Enkel bedarf entgegen der Ansicht der Antragsgegner keiner Zustimmung des Verwalters. Ziff. V § 2 Nr. 3 der Teilungserklärung verlangt die Zustimmung des Verwalters nur zur Vermietung, nicht zur sonstigen Nutzungsüberlassung. Da die Rechte der Wohnungseigentümer durch Zustimmungserfordernisse erheblich eingeschränkt werden, sind diesbezügliche Klauseln eng auszulegen. Eine entsprechende Anwendung scheidet auch deshalb aus, weil bei sonstigen Nutzungsüberlassungen die Herrschaft des einzelnen Wohnungseigentümers nicht soweit wie bei Mietverträgen eingeschränkt wird. Die anderen Wohnungseigentümer befinden sich daher in keiner anderen Lage, als wenn der Eigentümer selbst störende Handlungen vornehmen würde.

b) Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme festgestellt, dass derzeit wegen der Unterbringung des Enkels der Antragstellerin im Bezirkskrankenhaus nicht nur keine Beeinträchtigungen bestehen, sondern auch derzeit noch keine ausreichende Prognose darüber möglich sei, ob es nach Rückkehr zu weiteren Beeinträchtigungen kommen werde. Die Würdigung von Zeugenaussagen ist Sache der freien tatrichterlichen Beweiswürdigung und vom Rechtsbeschwerdegericht nur dahin nachprüfbar, ob der Tatrichter den maßgeblichen Sachverhalt ausreichend erforscht (§ 12 FGG) und bei der Erörterung des Beweisstoffes alle wesentlichen Umstände berücksichtigt hat (§ 25 FGG), ob seine Beweiswürdigung in sich widerspruchsfrei ist und nicht gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt, ferner ob die Beweisanforderungen

vernachlässigt oder überspannt worden sind (BayObLGZ 1993, 18/19 f. m.w.N.). In diesem Rahmen sind Rechtsfehler des Beschwerdegerichts nicht zu erkennen. Die Beurteilung der Glaubwürdigkeit von Zeugen und der Glaubhaftigkeit von Zeugenaussagen oder eidesstattlichen Versicherungen kann nicht nachgeprüft werden (Keidel/Schmidt FGG 15. Aufl. § 15 Rn. 65 m.w.N.).

Zwar begründet in der Regel eine vorangegangene rechtswidrige Beeinträchtigung bzw. Störung in der Regel Wiederholungsgefahr (Palandt/Bassenge BGB 69. Aufl. § 1004 Rn. 32), doch kann bei behandelten psychisch kranken Personen im Einzelfall etwas anderes gelten. Ob Wiederholungsgefahr vorliegt, bleibt der tatrichterlichen Würdigung vorbehalten.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG a.F.; da beide Seiten teilweise unterlegen sind, war es nicht angemessen, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen.

5. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG a.F.

Dr. Reiter

Dr. Schmid

Wimmer