

Dokumentnummer: 21u2666_09
letzte Aktualisierung: 11.12.2009

OLG München, 3.8.2009 - 21 U 2666/09

BGB § 1004; WEG §§ 23, 27 Abs. 2 Nr. 3

**Beauftragung und Bevollmächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft zur
Anspruchsdurchsetzung**

Aktenzeichen: 21 U 2666/09

Im Namen des Volkes

Urteil

Verkündet am 03.08.2009

23 O 14899/08 LG München I

Die Urkundsbeamtin: ..., Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

WEG ...,

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

gegen

K. G.,

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

wegen Unterlassung

erlässt der 21. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht ... und die Richterinnen am Oberlandesgericht ... und ... aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.08.2009 folgendes

Endurteil

I.

Die Berufung des Beklagten gegen das Endurteil des Landgerichts München I vom 27.03.2009 wird zurückgewiesen.

II.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 100.000 EURO abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

I. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin - eine Wohnungseigentümergeinschaft - verlangt vom Beklagten - Pächter des Cafes „E.“ in der Sondereigentumseinheit Nr. 21 - die Unterlassung von Betriebszeiten über 20.00 Uhr.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Ersturteil wird Bezug genommen (§ 540 I 1 ZPO).

Die Klägerin hat in erster Instanz in Ziffer 1 beantragt, den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro und für den Fall, dass dies nicht beigetrieben werden kann, bei Meidung einer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu unterlassen, in der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Ladeneinheit im Anwesen S.straße ... in M. ein Restaurant oder ein Café oder eine Bar/Restaurant jeweils mit Öffnungszeiten über 20:00 Uhr zu unterhalten oder unterhalten zu lassen. Das Erstgericht hat der Klage insoweit vollumfänglich stattgegeben. Dagegen hat der Beklagte Berufung eingelegt. Die Klägerin hat nach Hinweis des Senats in der Sitzung vom 03. August 2009 die Klage hinsichtlich Ziffer 2 ihres Klageantrags zurückgenommen. Der Beklagtenvertreter hat der Klagerücknahme zugestimmt.

Der Beklagte hat in der Berufungsinstanz beantragt:

Das am 27.03.2009 verkündete Urteil des Landgerichts München I zu Geschäftszeichen 23 O 14899/08 wird abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Ergänzend wird auf die Sitzungsniederschrift vom 03. August 2009 und die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die gemäß §§ 511 ff ZPO zulässige Berufung des Beklagten bleibt in der Sache ohne Erfolg, das das Landgericht München I der Klage zu Recht stattgegeben hat. Auf die zutreffenden Ausführungen des Ersturteils wird zur Vermeidung von Wiederholungen vollinhaltlich Bezug genommen. Ergänzend ist lediglich Folgendes auszuführen:

1. Die WEG, vertreten durch ihren Verwalter, ist aktivlegitimiert. Dabei braucht nicht entschieden zu werden, ob die Eigentümergeinschaft selbst einen Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB geltend machen und durch ihr dazu ermächtigtes Organ, den Verwalter, auch gerichtlich durchsetzen kann. Der maßgebliche Eigentümerbeschluss vom 11.06.2007 ist nach seinem objektiven Inhalt sowie nach Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter ergibt (BGHZ 139, 288/292) jedenfalls dahin auszulegen, dass die Gemeinschaft selbst beauftragt und bevollmächtigt werden sollte, die Individualansprüche der Eigentümer gemäß § 27 II Nr. 3 WEG, § 1004 BGB in Verfahrensstandschaft zu verfolgen. Wenn die Eigentümergeinschaft selbständiger Rechtsträger sein kann (BGH NJW 2005, 2061), spricht nichts dagegen, sie auch mit der Durchsetzung von Ansprüchen einer großen Mehrheit der Wohnungseigentümer in Verfahrensstandschaft zu betrauen (OLG München NJW-RR 2006, 592-594). Gerade bei Unterlassungsansprüchen gegenüber Störern, die eine Wohnanlage in ihrer Gesamtheit und sämtliche Eigentümer objektiv gleichermaßen betreffen, kommt dies in Frage. Der Eigentümerbeschluss vom 11.06.2007 ist insoweit eindeutig als Ermächtigung auszulegen, dass die Eigentümer die Durchsetzung ihrer Rechte dem Verband überlassen wollten.

Der Eigentümerbeschluss ermächtigt dabei gerade auch zur gerichtlichen Geltendmachung der behaupteten Ansprüche. Insoweit wird vollumfänglich auf die Begründung des Erstgerichts verwiesen, die sich der Senat zu Eigen macht.

Der Eigentümerbeschluss erfasst darüber hinaus auch den konkret geltend gemachten Unterlassungsanspruch, der nicht darauf zielt, die Nutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 21 als Cafe insgesamt zu untersagen, sondern die Öffnung des Cafes nach 20:00 Uhr zu unterlassen. Dieses qualifizierte Minus zu einer vollumfänglichen Nutzungsuntersagung wird durch den streitgegenständlichen Eigentümerbeschluss gedeckt. Dieser spricht nach seinem Wortlaut zwar von einem „Anspruch auf eine der Zweckbestimmung in der Gemeinschaftsordnung entsprechende Nutzung“. Gerade im Hinblick auf den folgenden Satz, dass zunächst ein einschlägig tätiger Rechtsanwalt mit der Prüfung etwaiger Ansprüche auf Unterlassung beauftragt werden soll, ist der Beschluss aber so auszulegen, dass der Anspruch, den ein Rechtsanwalt nach Prüfung für aussichtsreich hält, geltend gemacht werden soll. Dies kann bei einem Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB auch ein Weniger als die vollkommene Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung sein, wenn ein Fall - wie hier gegeben - vorliegt, in dem die zweckbestimmungswidrige Nutzung nur dann unzulässig ist, wenn sie mehr als die zweckbestimmungsgemäße Nutzung stört. Ein Cafe stört während der üblichen Ladenöffnungszeiten nicht mehr als ein sonstiges Ladengeschäft, so dass der mit der Prüfung betraute Rechtsanwalt sehr wohl davon ausgehen durfte, dass ein weiter gehender als der nunmehr geltend gemachte Unterlassungsanspruch nicht von § 1004 BGB gedeckt sei. Da die Eigentümergeinschaft in ihrem Beschluss vom 11.06.2007 die Geltendmachung etwaiger Ansprüche gerade aber von einer vorher stattfindenden rechtlichen Prüfung abhängig gemacht hat, ist davon auszugehen, dass sie die Ansprüche verfolgen möchte, die sodann auch Erfolg versprechen. Dies ist bei der Einschränkung des Unterlassungsanspruchs auf die Untersagung von Öffnungszeiten über 20:00 Uhr hinaus der Fall.

Der Senat verkennt dabei nicht, dass die Rechtsprechung an die Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen sehr hohe Ansprüche stellt. Der Senat ist hier aber der Meinung, dass sich dem streitgegenständlichen Beschluss mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen lässt, welche Ansprüche geltend gemacht werden sollen. Es ging der Eigentümergeinschaft in erster Linie um die Betriebszeiten des Cafes, da diese bereits Gegenstand von Erörterungen der Eigentümergeinschaft in den Jahren 2004, 2005 und 2006 waren. Darüber hinaus war es der Eigentümergeinschaft wichtig, nur solche Ansprüche geltend zu machen, deren Durchsetzung nach vorheriger Prüfung durch einen Rechtsanwalt auch Aussicht auf Erfolg hatten. Dafür spricht auch der Wortlaut des Beschlusses, der von „etwaigen“ Ansprüchen spricht. Mit dem Beschluss vom 11.06.2007 haben sich die Eigentümer insoweit festgelegt, als sie diese etwaigen Ansprüche geltend machen wollten.

Unabhängig davon ist zu bedenken, dass es hier nicht etwa ein betroffener Miteigentümer ist, der sich auf die Abweichung des Eigentümerbeschlusses vom Klageantrag beruft, sondern der Störer selbst, der geltend macht, dass von ihm ein Weniger als die vollständige Nutzungsuntersagung verlangt wird. Dies ist rechtsmissbräuchlich, da er selbst keine Nachteile dadurch erleidet, dass von ihm weniger verlangt wird, als eventuell durch den Eigentümerbeschluss gedeckt wäre.

2. Hinsichtlich des Anspruchs gemäß § 1004 BGB wird auf die zutreffenden Gründe des Erstgerichts unter B. des Ersturteils verwiesen.

3. Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 97 ZPO. Die Kosten der teilweisen Klagerücknahme waren der Klägerin nicht aufzuerlegen, da Ziffer 2 des Klageantrags die außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren betraf und diese den Streitwert nicht erhöhten, so dass eine Kostenquotelung nicht angezeigt ist.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Bei dem Unterlassungsantrag handelt es sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, da davon auszugehen ist, dass die jeweiligen Miteigentümer an der Unterlassung zumindest auch ein wirtschaftliches Interesse, z. B. aufgrund von mietvertraglichen Verpflichtungen, haben. Bei der Bestimmung der Höhe der angeordneten Sicherheitsleistung war von dem wirtschaftlichen Interesse des Beklagten an der zu unterlassenden Handlung auszugehen.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 ZPO nicht erfüllt sind.