›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Massimo Füllbeck [299]

Kann der Nießbraucher einen Beschluss anfechten?

a) Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (Bestätigung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8).

b) Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

BGH, Urteil vom 27. November 2020
Az. V ZR 71/20

Der Fall:
Im Mai 2001 übertrugen die Kläger ihr Wohnungseigentum an ihre Tochter, wobei sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vorbehielten. In der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2018 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, ein bestimmtes Unternehmen mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen.

Anfang Juli 2018 haben die Kläger Anfechtungsklage gegen den genannten Beschluss erhoben. Im September 2018 haben sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahre 2001 mitgeteilt und nachfolgend eine auf den 24. Mai 2001 datierte Vollmacht eingereicht, mit der sie von ihrer Tochter bevollmächtigt worden sind, deren Rechte in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben.

Das Problem:
Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob dem Nießbraucher, der nur dinglich an dem Wohnungseigentum berechtigt ist, ein Beschlussanfechtungsrecht für Beschlüsse zusteht und welche Fristen bei einer Bevollmächtigung durch den Wohnungseigentümer zu beachten sind.

Die Entscheidung des Gerichts:
Zum Zeitpunkt der Klageerhebung waren die Kläger nicht Wohnungseigentümer, sondern lediglich Nießbraucher. Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu.

Eine Regelungslücke und ein Bedarf, die Klagebefugnis auf den Nießbraucher zu erstrecken, sind nicht erkennbar, zumal dieser - dazu sogleich - als Prozessstandschafter klagen kann, wenn der Wohnungseigentümer ihn hierzu ermächtigt.

Die Klagebefugnis der Nießbraucher lagen hier zwar vor, denn die Kläger sind als Nießbraucher der im Eigentum ihrer Tochter stehenden Wohnung von dieser ermächtigt worden, deren Rechte als Wohnungseigentümerin in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen.

Die Klage ist aber unbegründet, weil die Kläger bei der Klageerhebung nicht Wohnungseigentümer waren und nicht innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG offengelegt haben und auch nicht offensichtlich war, dass sie die Klage in Prozessstandschaft für ihre Tochter erheben.

Die gewillkürte Prozessstandschaft muss innerhalb der einmonatigen Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG offengelegt werden oder offensichtlich sein.

Praxis-Tipp:
Soweit der Nießbraucher von dem Wohnungseigentümer zur Klage bevollmächtigt wurde, muss dies rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Im Jahre 2002 hatte der BGH bereits entschieden, dass auch das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nicht auf den Nießbraucher übergeht, sondern stets beim Wohnungseigentümer verbleibt. Der Nießbraucher kann zwar mittels Vollmacht an der Eigentümerversammlung teilnehmen, dies allerdings nur, wenn die Gemeinschaftsordnung keine Vertreterklausel enthält, wonach die Bevollmächtigung des Nießbrauchers ausscheiden würde (BGH, Beschl. v. 7.3.2002; ZMR 2002, 440). ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ