

Kann der Berechtigte eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum Beschlüsse der übrigen Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage angreifen? – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.11.2020, V ZR 71/20

I.

Die Angelegenheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – wie etwa Vergabe von Instandsetzungsarbeiten oder Abschluss von Verträgen zur Pflege der Außenanlagen - werden von den Wohnungseigentümern durch Beschlüsse geregelt. Diese können von den Wohnungseigentümern mit der Anfechtungsklage einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden.

Ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum nicht nur selbst nutzen, sondern auch Dritten überlassen. Er kann es z.B. vermieten oder einem Dritten einen sogenannten Nießbrauch an dem Wohnungseigentum einräumen. Der Berechtigte des Nießbrauchs ist dann zwar kein Wohnungseigentümer, kann das Wohnungseigentum aber genauso wie der eigentliche Wohnungseigentümer nutzen. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, ob der Berechtigte des Nießbrauchs anstelle des Wohnungseigentümers Beschlüsse der WEG mit der Anfechtungsklage erheben kann.

II.

Die Beklagten sind Eigentümer in einer WEG. Auch die Kläger sind Eigentümer in der WEG, aber erst seit 25.10.2018. Vorher waren sie Berechtigte des Nießbrauchs an einer Wohnung in der WEG; eigentliche Wohnungseigentümerin dieser Wohnung war ihre Tochter. Bereits im Juni 2018 fassten die Wohnungseigentümer einen Beschluss, ein Unternehmen mit der Pflege der Außenanlagen zu beauftragen. Hiergegen erhoben die Kläger Anfechtungsklage. Erst im September 2018 legten sie eine auf den 24.05.2001 datierte Vollmacht vor, mit der die Tochter sie bevollmächtigt hatte, deren Rechte im Gerichtsverfahren als Prozeßstandschaft im eigenen Namen geltend zu machen.

Die Anfechtungsklage ist sowohl erst- wie auch zweitinstanzlich abgewiesen worden. Auch der BGH hat auf die Revision hin die Anfechtungsklage zurückgewiesen. Als Berechtigte des Nießbrauchs seien die Kläger nicht aus eigenem Recht berechtigt, eine Anfechtungsklage zu erheben. Dies könne nur der Wohnungseigentümer. Eine Berechtigung zur Erhebung der Anfechtungsklage ergebe sich nur im Wege der sogenannten Prozeßstandschaft für die Tochter als eigentliche Wohnungseigentümerin. Dies hätten die Kläger aber bereits innerhalb der Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage offenlegen müssen. Dies sei nicht erfolgt, sodass nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen seien. Der Beschluss sei aber nicht nichtig.

III.

1.

Innerhalb einer WEG müssen sehr viele Angelegenheiten geregelt werden. Es muss z.B. Heizöl eingekauft werden, Reparaturarbeiten vergeben oder wie im vorliegenden Fall ein Vertrag zur Pflege der Außenanlage geschlossen werden. Diese Dinge werden durch die Wohnungseigentümer mittels Beschluss geregelt. Ist ein Wohnungseigentümer der Auffassung, dass ein Beschluss fehlerhaft ist, insbesondere nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann er den Beschluss mittels der Anfechtungsklage angreifen.

Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats ab Beschlussfassung bei Gericht eingereicht und binnen eines weiteren Monats begründet werden. Nach Ablauf dieser Fristen prüft das Gericht nur noch, ob Nichtigkeitsgründe vorliegen, d.h. Fehler, die so gewichtig sind, dass der Beschluss nicht

bestehen bleiben kann. Nichtigkeitsgründe liegen aber nur sehr selten vor. Ein Anfechtungsgrund liegt dagegen schon bei kleinsten Verstößen gegen die ordnungsgemäße Verwaltung vor.

2.

Berechtigt die Anfechtungsklage einzulegen ist nur der Wohnungseigentümer. Wie normales Eigentum auch kann aber das Wohnungseigentum derart durch den Wohnungseigentümer belastet werden, dass ein Dritter unter Ausschluß des Wohnungseigentümers berechtigt ist, dieses alleine zu nutzen (Nießbrauch). Wie der BGH nochmals klargestellt hat, ist der Berechtigte des Nießbrauchs nicht aus eigenem Recht berechtigt, Anfechtungsklage zu erheben. Auch bei Vorliegen eines Nießbrauchs muss dies der Eigentümer tun.

Dies bedeutet aber nicht, dass der Berechtigte eines Nießbrauches darauf angewiesen wäre, dass der Wohnungseigentümer die Anfechtungsklage erhebt. Wie der BGH in der Entscheidung ebenfalls nochmals bestätigt hat, hat der Berechtigte eines Nießbrauches ein schutzwürdiges Interesse, gegen Beschlüsse der WEG eigenverantwortlich vorgehen zu können. Daher kann der Eigentümer ihm gestatten, im Wege der Prozeßstandschaft im eigenen Namen Anfechtungsklagen zu erheben. Durch diese Konstruktion wird es ermöglicht, dass der Berechtigte des Nießbrauches selber die Anfechtungsklage erheben kann. Dies muss aber vereinbart werden, ohne eine solche Vereinbarung bleibt es dabei, dass der Berechtigte des Nießbrauchs nicht berechtigt ist, Anfechtungsklagen zu erheben.

Zwingend notwendig ist weiter, dass der Berechtigte des Nießbrauches bereits innerhalb der Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage darlegt und ggf. beweist, dass er im Wege der Prozeßstandschaft vorgehen kann. Unterläßt er dies wie im vorliegenden Fall geht die Anfechtungsklage auch verloren, wenn die Prozeßstandschaft tatsächlich vorliegt.

IV.

Der Berechtigte eines Nießbrauches an einem Wohnungseigentum kann eine Anfechtungsklage nur im Wege der Prozeßstandschaft erheben. Hierzu muss er eine wirksame Ermächtigung von dem eigentlichen Wohnungseigentümer erhalten und dies bereits innerhalb der Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage dem Gericht gegenüber offenlegen. Um hier keine Fehler zu machen die dazu führen, dass die Anfechtungsklage verloren geht ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.