

Nießbrauch (WEG)

Zusammenfassung

Bei dem sogenannten Nießbrauch handelt es sich um eine Dienstbarkeit beispielsweise an einem Grundstück oder einer Eigentumswohnung. Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung steht jedoch nicht dem Nießbraucher zu, sondern verbleibt beim nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentümer. Der Nießbraucher ist auch nicht zur Erhebung einer Anfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 WEG berechtigt. Vereinzelt ist allerdings seine Zustimmung zu Vereinbarungen der Wohnungseigentümer erforderlich.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Gesetzlich geregelt ist der Nießbrauch in §§ 1030 ff. BGB.

BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13: Ein Wohnungseigentümer, der an seinem Wohnungseigentum einen Nießbrauch bestellt hat, kann grundsätzlich als mittelbarer Handlungsstörer von den übrigen Wohnungseigentümern auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wenn der Nießbraucher das Wohnungseigentum in einer Weise nutzt, die mit dem in der Teilungserklärung vereinbarten Zweck unvereinbar ist.

Grundsätze

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche Recht, Nutzungen aus einer Sache zu ziehen. Der Nießbrauch gewährt seinem Inhaber grundsätzlich die gesamten Nutzungen eines Gegenstands, § 1030 Abs. 1 BGB. Die Person, der ein Nießbrauch an einer Sache eingeräumt ist, hat also ein umfassendes Nutzungsrecht, das auf die Person des Inhabers des Rechts beschränkt ist. Was aber nicht ausschließt, dass die Ausübung des Nießbrauchs gemäß § 1059 Satz 2 BGB auch einem anderen überlassen werden kann, sofern die Parteien dies nicht vertraglich ausgeschlossen haben.

Zwischen Nießbraucher und jeweiligem Eigentümer entsteht ein gesetzliches Schuldverhältnis mit beiderseitigen Rechten und Pflichten. Bei der Nutzung durch den Nießbraucher muss dieser freilich etwaige Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung beachten, ansonsten kann der Nießbraucher entsprechend auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Statt des Nießbrauchers kann allerdings auch der Wohnungseigentümer direkt als mittelbarer Handlungsstörer in Anspruch genommen werden.

Der Nießbrauch entsteht durch Einigung zwischen Wohnungseigentümer und Nießbrauchsberechtigtem und Eintragung im Grundbuch.

Stimmrecht

Ob der Nießbraucher ein Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung hat, war lange umstritten. Mit einer Grundsatzentscheidung hat der BGH (Beschluss vom 07.03.2002, V ZB 34/01) klargestellt, dass die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch das Stimmrecht des Wohnungseigentümers gemäß § 25 Abs. 1 WEG unberührt lässt. Der BGH hat sich auch gegen eine Aufspaltung des Stimmrechts nach Beschlussgegenständen entschieden, wonach dieses also auch hinsichtlich einzelner Beschlussgegenstände nicht auf den Nießbraucher übergeht. Ferner muss der Wohnungseigentümer sein Stimmrecht weder allgemein noch in einzelnen Angelegenheiten gemeinsam mit dem Nießbraucher ausüben.

Der BGH verkennt mit seiner Entscheidung gleichfalls nicht die Tatsache, dass der Wohnungseigentümer aus dem zwischen ihm und dem Nießbraucher bestehenden Schuldver-

Nießbrauch (WEG)

hältnis im Einzelfall gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet sein kann, bei der Stimmabgabe dessen Interessen zu berücksichtigen oder gar nach dessen Weisungen zu handeln oder ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn der Nießbraucher sämtliche Lasten und Kosten des Wohnungseigentums, insbesondere auch alle Herstellungskosten zu tragen hat. Wichtig ist in diesem Zusammenhang selbstverständlich die Klarstellung des BGH, dass eine etwaige derartige Verpflichtung des Wohnungseigentümers ausschließlich **das Innenverhältnis zwischen ihm und dem Nießbraucher betrifft** und eine derartige Verpflichtung folglich die Gültigkeit der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft nicht berührt.

Beschlussanfechtungsrecht

Hinweis: Kein Anfechtungsrecht des Nießbrauchers

Nach ganz überwiegender Meinung in der Rechtsprechung ist der Nießbraucher nicht berechtigt, anstelle des Eigentümers Beschlüsse anzufechten (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.08.2005, I-3 Wx 323/04).

Denn über die Gültigkeit von Beschlüssen ist bereits nach dem Wortlaut des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG nur auf entsprechende Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer oder des Verwalters zu entscheiden. Der Nießbraucher ist dort nicht genannt. Hätte der Gesetzgeber anderen dinglich Berechtigten das Recht zur Beschlussanfechtung zubilligen wollen, so würde nichts näher gelegen haben, als das Antragsrecht ausdrücklich auch auf diese und damit auch auf Nießbraucher zu erstrecken. Da der Nießbraucher im Übrigen nicht stimmberechtigt ist, ist entsprechend auch der Kreis der Verfahrensbeteiligten eingeschränkt.