



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 24/01

vom

7. März 2002

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 25 Abs. 2 Satz 1; BGB § 1066

- a) Die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch läßt das Stimmrecht des Wohnungseigentümers (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) unberührt. Das Stimmrecht geht auch hinsichtlich einzelner Beschlußgegenstände nicht auf den Nießbraucher über. Ferner muß der Wohnungseigentümer sein Stimmrecht weder allgemein noch in einzelnen Angelegenheiten gemeinsam mit dem Nießbraucher ausüben.
- b) Aus dem zwischen ihnen bestehenden (Begleit-)Schuldverhältnis kann der Wohnungseigentümer jedoch im Einzelfall gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet sein, bei der Stimmabgabe dessen Interessen zu berücksichtigen, nach dessen Weisung zu handeln oder ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung, so ist für das Entstehen und den Umfang einer solchen Verpflichtung insbesondere die Regelung zur Tragung der Kosten des nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentums maßgeblich. Durch eine solche Verpflichtung wird die Gültigkeit der Beschlußfassung jedoch nicht berührt.

BGH, Beschl. v. 7. März 2002 - V ZB 24/01 - OLG Hamm

LG Essen

AG Essen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 7. März 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluß der 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 9. November 2000 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 5.112,92 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind bzw. waren bei Einleitung des vorliegenden Verfahrens Wohnungseigentümer einer aus sieben Wohnungen bestehenden Wohnanlage in E., die von dem Beteiligten zu 6 verwaltet wird. Eine der Wohnungen und drei Garagen stehen im Eigentum des Antragstellers, jeweils zwei weitere im Eigentum der Beteiligten zu 2 und zu 3. Das Wohnungseigentum der Beteiligten zu 2 und zu 3 ist mit einem Nießbrauch zugunsten des Antragstellers, ihres Großvaters, belastet.

In Abwesenheit des Antragstellers fand am 13. März 2000 in E. eine Eigentümerversammlung der Gemeinschaft statt, bei der 687/1000-Miteigentumsanteile vertreten waren. Zu Tagesordnungspunkt 2 wurde der zuvor durch gerichtlichen Beschluß zum Verwalter bestellte Beteiligte zu 6 "einstimmig" in sein Amt gewählt, ferner zu Tagesordnungspunkt 3 ebenfalls "einstimmig" der Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 beschlossen.

Der Antragsteller hat beim Amtsgericht beantragt, die in der Eigentümerversammlung gefaßten Beschlüsse für ungültig zu erklären. Er habe die Einladung zu der Eigentümerversammlung erst am 8. März 2000 und damit verspätet erhalten. Auch sei der Versammlungsort nicht in der Nähe der Wohnungseigentumsanlage gelegen. Bei den Abstimmungen seien überdies unzulässigerweise die Stimmen der Beteiligten zu 2 und 3 mitgezählt worden; denn deren Stimmrecht habe ihm allein als Nießbraucher zugestanden. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, die hiergegen gerichtete sofortige Be-

schwerde ist ohne Erfolg geblieben. Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers möchte das Oberlandesgericht Hamm zurückweisen. Es sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidungen des Kammergerichts in Berlin vom 1. April 1987 (OLGZ 1987, 417) und des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 10. September 1987 (NJW-RR 1988, 267) gehindert und hat deshalb die Sache mit Beschluß vom 19. Juni 2001 (NZM 2001, 1086 = ZMR 2001, 1004 = ZWE 2001, 560 = RNotZ 2001, 450 = OLGR Hamm 2001, 375 = DWE 2001, 154) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorliegende Gericht ist der Ansicht, bei einem Nießbrauch am Wohnungseigentum sei in allen Angelegenheiten nur der Wohnungseigentümer, nicht aber der Nießbraucher stimmberechtigt. Demgegenüber vertreten das Kammergericht (OLGZ 1987, 417) und das Oberlandesgericht Hamburg (NJW-RR 1988, 267) in auf weitere Beschwerden ergangenen Entscheidungen die Auffassung, in Fällen der Verwaltung, des Gebrauchs sowie der Nutzung des belasteten Wohnungseigentums - und damit auch bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans - stehe allein dem Nießbraucher am Wohnungseigentum das Stimmrecht zu. Die Divergenz beider Auffassungen rechtfertigt die Vorlage.

III.

Die sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde) ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG, §§ 27, 29 FG G), jedoch nicht begründet.

1. Die Veräußerung des Wohnungseigentums der Beteiligten zu 5 nach Einleitung des Anfechtungsverfahrens hat auf deren Stellung als Verfahrensbeteiligte keinen Einfluß (Senat, Beschl. v. 23. August 2001, V ZB 10/01, NJW 2001, 3339, 3340 f, zur Veröffentlichung in BGHZ 148, 335 vorgesehen). Hier von sind die Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht ausgegangen.

2. Das Beschwerdegericht hat allerdings, worauf das vorliegende Gericht zutreffend hinweist, zu Unrecht die Antragsbefugnis des Antragstellers verneint. Hierbei kommt es nicht auf die strittige Frage an, ob einem Nießbraucher ein Recht zur Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung zustehen kann (vgl. dazu Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., § 43 WEG Rdn. 15; Suilmann, Das Beschlüßmängelverfahren im Wohnungseigentumsrecht, 1998, S. 151 ff). Ungeachtet seiner Rechtsstellung als Nießbraucher ist der Antragsteller nämlich bereits wegen seines eigenen Wohnungs- und Teileigentums nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG antragsbefugt.

3. In der Sache selbst bleibt das Rechtsmittel jedoch ohne Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer leiden weder unter formellen noch unter materiellen Mängeln. Insbesondere war die Eigentümerversammlung vom 13. März 2000 gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlußfähig, weil drei von fünf stimmberechtigten Wohnungseigentümern erschienen waren, die zusammen 687/1000 Miteigentumsanteile vertraten. Entgegen der Ansicht des

Antragstellers scheitert die Beschlußfähigkeit nicht an einem fehlenden Stimmrecht der Beteiligten zu 2 und 3, auf die zusammen 508/1000 Miteigentumsanteile entfallen. Daß deren Wohnungseigentum jeweils mit einem Nießbrauch zugunsten des Antragstellers belastet ist, ändert nichts daran, daß sie und nicht der Nießbraucher in der Eigentümerversammlung stimmberechtigt waren.

a) In Rechtsprechung und Literatur werden zu der Frage, ob und ggf. in welchem Umfang bei Belastung von Wohnungseigentum mit einem Nießbrauch das Stimmrecht von dem Wohnungseigentümer auf den Nießbraucher übergeht, unterschiedliche Auffassungen vertreten.

aa) Nach Ansicht des Kammergerichts und des Oberlandesgerichts Hamburg steht dem Nießbraucher am Wohnungseigentum im Hinblick auf § 1066 BGB das alleinige Stimmrecht in den Angelegenheiten zu, die sich auf den Gebrauch, die Nutzung und die Verwaltung des nießbrauchsbelasteten Eigentums (§§ 15, 16, 21 WEG) beziehen (KG, OLGZ 1987, 417; OLG Hamburg, NJW-RR 1988, 267), während es im übrigen beim Stimmrecht des Wohnungseigentümers verbleibt. Ungeachtet der Besonderheiten des Wohnungseigentums muß diese Auffassung konsequenterweise berücksichtigen, daß bereits § 1066 BGB nicht zu einer Erweiterung der allgemeinen Befugnisse des Nießbrauchers gemäß §§ 1036 ff BGB führt. So ist auch beim Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil die Bestimmung des § 1037 BGB zu beachten, weshalb eine Umgestaltung der Sache weiterhin der Zustimmung des belasteten Miteigentümers bedarf (BGH, Urt. v. 20. Dezember 1982, II ZR 13/82, NJW 1983, 932). Ein vollständiger Stimmrechtsübergang auf den Nießbraucher wird daher lediglich vereinzelt vertreten (wohl nur Jansen, Der Nießbrauch in Zivil-

und Steuerrecht, 6. Aufl., Rdn. 52), während eine Aufspaltung des Stimmrechts zwischen Wohnungseigentümer und Nießbraucher weitere Befürworter in Teilen der Rechtsprechung (LG München II, NJW-RR 1994, 1497; LG Ingolstadt, MittBayNot 1996, 440) und in Teilen der Literatur (Staudinger/Frank, BGB [1994], § 1066 Rdn. 4; vgl. auch Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5 Rdn. 139 ff) findet.

bb) Ein aufgespaltenes Stimmrecht wird ferner in modifizierter Form vertreten. So soll in Angelegenheiten, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen, etwa bei baulichen Veränderungen oder besonderen Aufwendungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG, allein der Wohnungseigentümer stimmberechtigt sein, während in Fragen des Gebrauchs des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 15 WEG sowie in Fragen der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 1 WEG allein dem Nießbraucher das Recht zur Stimmabgabe zustehen soll. Soweit aber der Wohnungseigentümer bei Fragen der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den anderen Wohnungseigentümern zur Tragung der Lasten und Kosten verpflichtet ist, sollen Wohnungseigentümer und Nießbraucher das Stimmrecht analog § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben können (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 25 Rdn. 13; Becker, Die Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer, 1996, S. 175 f; Bornheimer, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, 1993, S. 164 f).

cc) Nach anderer Auffassung sind Wohnungseigentümer und Nießbraucher verpflichtet, entweder in sämtlichen Angelegenheiten (Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 25 Rdn. 11; Weitnauer, WE 1987, 131, 132; Schöner, DNotZ

1975, 78, 85 f) oder jedenfalls in allen Fragen des Gebrauchs und der Nutzung (Lüke, PiG 56 [1999], 169, 178) ihr Stimmrecht entsprechend § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinsam und einheitlich auszuüben.

dd) Die wohl überwiegende Ansicht hält dagegen - wie das vorliegende Gericht - allein den nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentümer für stimmberechtigt (BayObLGZ 1998, 145; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 25 WEG Rdn. 129 ff; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 25 WEG Rdn. 22; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 25 WEG Rdn. 7; Palandt/Bassenge, BGB, 61. Aufl., § 25 WEG Rdn. 4; Niefenführ/Schulze, WEG, 5. Aufl., § 25 Rdn. 6; Sauren, WEG, 3. Aufl., § 25 Rdn. 9; Lotz-Störner, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, 1993, S. 61 ff; Belz, Handbuch des Wohnungseigentums, 3. Aufl., 1996, Rdn. 210; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl., 1999, Rdn. 379; Lange-mann/Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach WEG, 2. Aufl., Rdn. 104; Bader, PiG 25 [1987], 67, 72; Riecke, DWE 1991, 58, 59; ders., MDR 1999, 153; F. Schmidt, Festschrift für Seuß, 1997, S. 265, 273 ff; Armbrüster, DNotZ 1999, 562, 576 ff; Röll, WE 1999, 75; ebenso für die Antragsbefugnis nach § 43 Abs. 4 Nr. 2 WEG: Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 15).

b) Der Senat tritt der letztgenannten Auffassung bei. Die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch läßt das Stimmrecht des Wohnungseigentümers (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) unberührt; er allein bleibt zur Mitwirkung an der Selbstverwaltung, die insbesondere durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung geschieht, befugt.

aa) Die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch ist zulässig. Dabei handelt es sich - im Unterschied zum Nießbrauch an einem Gesellschaftsanteil (vgl. BGHZ 58, 316) - nicht um einem Nießbrauch an einem Recht (§ 1068 Abs. 1 BGB). Da das Wohnungseigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum nach Bruchteilen angelegt ist (Senat, BGHZ 108, 156, 160) und auch ein ideeller Bruchteil einer Sache Belastungsgegenstand im Sinne des § 1030 BGB sein kann (vgl. § 1066 BGB), gelten die Vorschriften für den Nießbrauch an Sachen (Schöner, DNotZ 1975, 78, 80; Lüke, aaO, 171; Armbrüster, DNotZ 1999, 562, 563). Der auf Wohnungseigentum lastende Nießbrauch umfaßt durch den Miteigentumsanteil nach § 6 Abs. 2 WEG auch das mit ihm verbundene Sondereigentum (vgl. Lüke, aaO). Eine Anwendung von § 1066 Abs. 1 BGB, der bei Belastung eines Miteigentumsanteils den Nießbraucher zur Ausübung von Rechten befugt, die im Verhältnis zu den Miteigentümern dem nießbrauchsbelasteten Eigentümer zustehen, liegt danach zwar nahe, scheitert aber - ebenso wie die Heranziehung der Vorschrift über die Verweisung auf das Recht der Bruchteilsgemeinschaft nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG (a.A. Bornheimer, aaO, S. 152) - an den Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts.

bb) Eine unmittelbare Anwendung des § 1066 BGB ist ausgeschlossen, weil diese Vorschrift eine Regelung nur für das "einfache" Miteigentum nach §§ 1008 ff, 741 ff BGB enthält (vgl. F. Schmidt, aaO, S. 269; Lüke, aaO, 173). Eine entsprechende Anwendung des § 1066 BGB scheidet wegen insoweit fehlender Vergleichbarkeit mit dem Wohnungseigentum als besonders gestaltetem Miteigentum aus. Die Bruchteilsgemeinschaft ist kein organisierter Verband (vgl. MünchKomm-BGB/K. Schmidt, aaO, § 741 Rdn. 3). Sie entsteht zufällig und ist nicht auf Fortbestand gerichtet. Die Befugnis, die Aufhebung der

Gemeinschaft jederzeit verlangen zu können, ist der wichtigste Inhalt des Rechts des Miteigentümers (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 11 Rdn. 2), an das § 1066 Abs. 2 BGB anknüpft und die Aufhebung lediglich von einem gemeinschaftlichen Verlangen von Miteigentümer und Nießbraucher abhängig macht, nicht aber ausschließt. Dagegen ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer planvoll geschaffen (§§ 3, 8 WEG), im Innenverhältnis unter Einschluß der Wirtschaftsführung organisiert (§§ 20 ff, 28 WEG) und - um dem einzelnen Wohnungseigentümer eine gesicherte Rechtsstellung zu vermitteln - gemäß § 11 Abs. 1 WEG unauflöslich (vgl. Armbrüster, DNotZ 1999, 562, 570). Insbesondere aber betont das Wohnungseigentumsgesetz im Unterschied zu den Regelungen für die schlichte, nicht auf Dauer angelegte Bruchteilsgemeinschaft die Gemeinschaftsbezogenheit. Rechte und Pflichten der Teilhaber der Wohnungseigentümergeinschaft haben daher im Vergleich zu den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft eine viel stärker detaillierte Regelung erfahren (Senat, BGHZ 106, 222, 226). Aus der damit begründeten personenrechtlichen Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer folgt deren Stimmrecht als Mitverwaltungsrecht im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG. Dieses Stimmrecht kann weder allgemein ausgeschlossen (Senat, BGHZ 99, 90, 94 f; 106, 113, 119) noch abgespalten werden. Dementsprechend sehen § 25 Abs. 2 WEG ein Stimmrecht und § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG eine Antragsbefugnis jeweils nur für den Wohnungseigentümer vor. Die durch das Sachenrecht insbesondere mit dem Nießbrauch eröffnete Abspaltung von Nutzungsrechten (vgl. Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., § 3 Rdn. 36) stößt hier an eine Grenze.

cc) Da die dinglichen Rechte der Nießbraucher an Wohnungseigentum hiermit nicht entscheidend geschwächt werden, kommt mangels Vergleichbar-

keit der Sachverhalte eine analoge Anwendung des § 1066 Abs. 1 BGB ebenfalls nicht in Betracht (vgl. BGHZ 105, 140, 143).

(1) Im Fall des Bruchteilseigentums nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch erhält der Nießbraucher durch § 1066 Abs. 1 BGB die Befugnis, anstelle des belasteten Miteigentümers die Rechte auf Verwaltung und Benutzung der Sache nach §§ 743 bis 745 BGB auszuüben (vgl. Staudinger/Frank, aaO, § 1066 Rdn. 3; MünchKomm-BGB/Petzold, aaO, § 1066 Rdn. 3). Da kollektive Verwaltungsentscheidungen der Miteigentümer die Voraussetzungen der individuellen Nutzung schaffen (vgl. MünchKomm-BGB/K. Schmidt, aaO, §§ 744, 745 Rdn. 4), stellt das Gesetz auf diese Weise sicher, daß das Nutzungsrecht des Nießbrauchers (§ 1030 Abs. 1 BGB) auch innerhalb einer Bruchteilsgemeinschaft Beachtung findet. Eines derart umfassenden Schutzes bedarf es im Falle eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum jedoch nicht. Hier lastet das Recht des Nießbrauchers nämlich nicht nur auf einem Miteigentumsanteil, sondern auch auf dem Sondereigentum des Wohnungseigentümers (§ 6 Abs. 2 WEG). Letzteres steht, ungeachtet der rechtlichen Konstruktion des Wohnungseigentums, jedenfalls in wirtschaftlicher Hinsicht im Vordergrund (vgl. Senat, BGHZ 49, 250, 251; 50, 56, 60). Die Nutzung des Sondereigentums ist jedoch durch § 13 Abs. 1 WEG der Einwirkung durch die Miteigentümer weitgehend entzogen, insbesondere kann jeder Wohnungseigentümer sein Sondereigentum bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen. All diese Nutzungen und damit den wesentlichen wirtschaftlichen Gehalt der Nutzung des Wohnungseigentums kann der Wohnungseigentümer dem Nießbraucher praktisch ungeschmälert von den Verwaltungsrechten der anderen Wohnungseigentümer zukommen lassen. Darin liegt der maßgebliche Unterschied zum schlichten Bruchteilseigentum, bei dem jede Regelung der Nut-

zungsart der Disposition der Eigentümermehrheit nach § 745 Abs. 1 BGB unterliegt (BGH, Urt. v. 14. November 1994, II ZR 209/93, NJW-RR 1995, 267), mithin auch die Entscheidung über eine Vermietung und Verpachtung (vgl. BGHZ 56, 47, 50).

(2) Der Senat verkennt nicht, daß - wenn auch erst in zweiter Linie - Beschlüsse der Eigentümerversammlung das Nutzungsinteresse des Nießbrauchers ebenfalls berühren können. Solches mag etwa bei den in §§ 15, 16, 21 WEG oder auch in § 28 WEG genannten Gegenständen der Beschlußfassung in Betracht kommen, rechtfertigt aber kein Abweichen von dem geschilderten Grundsatz, daß das Stimmrecht des Wohnungseigentümers nicht abgespalten werden kann. Trotz des uneingeschränkten Verbleibs des Stimmrechts beim Wohnungseigentümer bleiben nämlich die berechtigten Interessen des Nießbrauchers durch die Pflichten aus dem zwischen beiden bestehenden (Begleit-) Schuldverhältnis gewahrt. So kann der Wohnungseigentümer im Einzelfall gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet sein, bei der Stimmabgabe dessen Interessen zu berücksichtigen, nach dessen Weisung zu handeln oder ihm sogar eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen (vgl. Schöner, DNotZ 1975, 78, 84; F. Schmidt, aaO, S. 280). Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung, so ist für das Entstehen und den Umfang einer solchen Verpflichtung insbesondere die Regelung der Kosten des nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentums maßgeblich. So kommt etwa eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Vollmachtserteilung in Betracht, wenn der Nießbraucher - wie beim "Bruttonießbrauch" (vgl. F. Schmidt, aaO, S. 268) - sämtliche Lasten und Kosten des Wohnungseigentums, namentlich in Abweichung von § 1041 Satz 2 BGB auch alle Herstellungskosten zu tragen hat (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 132; F. Schmidt, aaO, S. 280). Diese Lösung ermöglicht es einerseits, die

Mitwirkung des Nießbrauchers bei der Beschlußfassung auf die seine Interessen betreffenden Angelegenheiten zu beschränken, ohne andererseits den Ablauf der Eigentümerversammlung und insbesondere die Gültigkeit der Beschlußfassung mit Unsicherheiten aus dem Rechtsverhältnis zwischen Nießbraucher und Wohnungseigentümer zu belasten. Eine etwaige Verpflichtung des Wohnungseigentümers betrifft nur das Innenverhältnis zwischen ihm und Nießbraucher, steht also der Wirksamkeit der Stimmabgabe durch den Wohnungseigentümer nicht entgegen. Dem Anliegen, das Stimmrecht im Interesse der Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft an formale Kriterien zu binden (vgl. Senat, BGHZ 106, 113, 119 f), wird Rechnung getragen, indem Zweifel über den Umfang der Beteiligung des Nießbrauchers in das Rechtsverhältnis zwischen ihm und dem beschwerten Wohnungseigentümer verwiesen werden.

dd) Gegen ein Stimmrecht des Nießbrauchers spricht ferner, daß im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 16 Abs. 2 WEG nicht ihn, sondern allein den beschwerten Wohnungseigentümer treffen (vgl. BayObLGZ aaO, 149; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG, Rdn. 129; F. Schmidt, aaO, S. 274; Röhl, WE 1999, 75; auch Senat, Urt. v. 29. September 1978, V ZR 128/76, LM § 16 WEG Nr. 2 für den Dauernutzungsberechtigten). Für den Nießbraucher kann sich allenfalls aufgrund des gesetzlichen Schuldverhältnisses zwischen ihm und dem Eigentümer eine Verpflichtung zur Kostentragung ergeben (§§ 1041, 1045, 1047 BGB). Würde dem Nießbraucher das Stimmrecht zustehen, so müßte der Wohnungseigentümer - vergleichbar der Situation bei einem unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter - auch für das haften, was der Nießbraucher an seiner Stelle beschlossen hätte (Sauren, aaO, § 25 Rdn. 9; F. Schmidt,

aaO, S. 274). Abgesehen davon, daß den Wohnungseigentümer das Risiko der Realisierbarkeit seiner etwaigen Ansprüche aus dem Schuldverhältnis mit dem Nießbraucher trifft, blieben er und seine Rechtsnachfolger an die unter Mitwirkung des Nießbrauchers zustande gekommenen Eigentümerbeschlüsse auch nach Beendigung des Nießbrauchs gebunden (vgl. Becker, aaO., S. 175) und könnten insbesondere wegen des Erlöschens des Rechts gemäß § 1061 BGB mit dem Tod des Nießbrauchers noch nicht einmal dessen Erben für künftige Kosten in Anspruch nehmen. Dem kann nicht entgegengehalten werden, auch in den von § 1066 Abs. 1 BGB geregelten Fällen sei allein der beschwerte Miteigentümer gegenüber den anderen Miteigentümern mit den Kosten der ohne ihn beschlossenen Verwaltung und Benutzung nach § 748 BGB belastet. Zwar trifft dies zu (vgl. Staudinger/Frank, aaO, § 1066 Rdn. 6; Soergel/Stürner, aaO, § 1066 Rdn. 2), ist aber als Konsequenz der durch § 1066 Abs. 1 BGB begründeten Ausübungsbefugnis nur dann hinnehmbar, wenn der Nießbraucher der Rechte des beschwerten Miteigentümers zur Wahrung seiner eigenen dinglichen Rechtsposition bedarf. Ein solch weitreichender Schutz ist jedoch - wie ausgeführt - für den Nießbraucher am Wohnungseigentum nicht erforderlich.

ee) Hinzu kommt, daß ein nach Beschlußthemen zwischen Nießbraucher und Wohnungseigentümer aufgespaltenes Stimmrecht vom Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen ist. Das Gesetz geht, wie insbesondere § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG zeigt, davon aus, daß das Stimmrecht allein beim Wohnungseigentümer liegt. Zudem könnte, weil eine entsprechende Anwendung des § 1066 Abs. 1 BGB ausscheidet, eine Aufspaltung des Stimmrechts allenfalls danach erfolgen, ob Beschlußgegenstand eine Angelegenheit ist, die den Nießbraucher oder trotz des Nießbrauchs weiterhin den Wohnungseigentümer

betrifft. Die damit einhergehenden praktischen Schwierigkeiten lassen sich jedoch nicht mit der - bereits erwähnten - Notwendigkeit vereinbaren, das Stimmrecht von klaren Voraussetzungen abhängig zu machen (vgl. BayObLGZ aaO, 150).

(1) Der Gegenstand der Beschlußfassung wird den Wohnungseigentümer regelmäßig schon deshalb betreffen, weil er die hierdurch verursachten Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen hat. Diese Folge kann aber selbst für den Fall einer Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG nicht schlechthin ausgeschlossen werden. Insbesondere ist es üblich geworden, bestimmte Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs (etwa für die Reinigung des Treppenhauses oder das Schneeräumen) im Rahmen einer Hausordnung zu regeln (vgl. Weitnauer/Hauger, aaO, § 16 Rdn. 17). Die in § 16 Abs. 2 WEG angelegten Abgrenzungsprobleme lassen sich nicht dadurch ausräumen, daß darauf abgestellt wird, ob der Nießbraucher die jeweiligen Kosten im Innenverhältnis zu tragen hat. Da die Verteilung der Lasten und Kosten mit völlig unterschiedlichem Inhalt vereinbart sein kann, ergeben sich dann neue Probleme: So dürfte ein Nießbraucher, wenn keine von § 1041 Satz 2 BGB abweichende Regelung vereinbart ist, an der Beschlußfassung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG über eine modernisierende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht beteiligt werden, weil er nur die Kosten von Ausbesserungen und Wiederherstellungen zu tragen hat, die in kurzen zeitlichen Abständen regelmäßig wiederkehren (vgl. Staudinger/Frank, aaO, § 1041 Rdn. 5; Soergel/Stürner, aaO, § 1041 Rdn. 3). Ist dagegen - in zulässiger Weise (vgl. Staudinger/Frank, aaO, § 1041 Rdn. 8) - vereinbart worden, daß den Nießbraucher auch die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen treffen, so müßte sein Stimmrecht das des Wohnungseigentümers verdrängen. Nach denselben Re-

geln wäre auch bei der Verteilung des Stimmrechts aus Anlaß der Beschlußfassung über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4, § 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) zu differenzieren (BayObLGZ aaO, 149). Klarheit über das Stimmrecht könnte in solchen Fällen regelmäßig erst durch Einsichtnahme in die Grundakten erreicht werden. Wie die Verteilung der Lasten und Kosten zwischen Nießbraucher und beschwertem Wohnungseigentümer geregelt ist, ergibt sich nämlich im allgemeinen nicht aus der Grundbucheintragung selbst, sondern erst über die dort nach § 874 BGB in Bezug genommene Eintragungsbewilligung (vgl. BayObLGZ aaO, 149 f).

(2) Neben diesen inhaltlichen Abgrenzungsschwierigkeiten stehen einer Aufspaltung des Stimmrechts weitere formale Probleme mit erheblichen praktischen Konsequenzen entgegen. Ist der Nießbraucher - ggf. auch nur teilweise oder gemeinsam mit dem Eigentümer - stimmberechtigt, müßte der Verwalter stets sowohl ihn als auch den beschwerten Eigentümer zu den Wohnungseigentümerversammlungen laden (vgl. KG, OLGZ 1987, 417, 423). Dies führt zunächst zu einer Erhöhung der Zahl der Teilnehmer an der Wohnungseigentümerversammlung und einer gesteigerten Gefahr von Ladungsfehlern (Armbrüster, DNotZ 1999, 562, 575 f). Zudem sind Störungen beim Ablauf der Eigentümerversammlung zu befürchten, wenn zwischen Nießbraucher und Eigentümer Uneinigkeit über die jeweilige Befugnis zur Ausübung des Stimmrechts herrscht. Vor allem aber ist dem Verwalter oft die Bestellung eines Nießbrauchs nicht bekannt, so daß er vor jeder Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung - vorsorglich - Einsicht in das Grundbuch nehmen müßte, um Fehler bei der Ladung der Teilnahmeberechtigten zu vermeiden (Röll, WE 1999, 75; F. Schmidt, aaO, S. 276). Wird der Verteilung der Kosten und Lasten im Innenverhältnis Bedeutung für das Stimmrecht beigelegt, so

hätte der Verwalter überdies die Grundakten heranzuziehen, um sich Kenntnis von einschlägigen Vereinbarungen zwischen Nießbraucher und Eigentümer zu verschaffen.

ff) Soweit zur Vermeidung der aufgezeigten Abgrenzungsprobleme eine gemeinsame und einheitliche Ausübung des Stimmrechts durch Nießbraucher und Eigentümer entweder in allen oder auch nur in Angelegenheiten des Gebrauchs und der Nutzung analog § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG befürwortet wird, hält der Senat das ebenfalls nicht für überzeugend. Soll verhindert werden, daß der Nießbraucher durch ein gemeinsames Stimmrecht über Angelegenheiten mitbestimmt, die ihn in keiner Weise betreffen (vgl. Röll, WE 1999, 75), stellen sich die bereits dargelegten Abgrenzungsschwierigkeiten erneut ein. Überdies scheitert eine entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG an der fehlenden Vergleichbarkeit des dort geregelten mit dem hier zu entscheidenden Tatbestand. Der Vorschrift liegt nämlich der Gedanke zugrunde, daß bei mitberechtigten Eigentümern an einem Wohnungseigentum eine übereinstimmende Interessenlage besteht und deshalb eine einheitliche Stimmausübung sachgerecht ist (vgl. Senat, BGHZ 106, 113, 120). Ein vergleichbares gemeinsames Interesse haben Nießbraucher und Wohnungseigentümer jedoch regelmäßig nicht (BayObLGZ aaO, 150 f; Lotz-Störmer, aaO, S. 65). In ihrem Verhältnis ist vielmehr vor allem ausschlaggebend, daß aufgrund des Nießbrauchs nur einer von ihnen die Nutzungen aus dem Wohnungseigentum ziehen darf und die damit verbundenen Lasten und Kosten, die der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft trägt, im Innenverhältnis nach den getroffenen Vereinbarungen und den gesetzlichen Vorschriften unter ihnen aufzuteilen sind. Diese gegenläufigen Belange stehen der Verfolgung eines ge-

meinschaftlichen Interesses gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft entgegen.

c) Allerdings hat der Senat zum Wohnungsrecht, das gemäß § 1093 BGB an Wohnungseigentum bestellt worden ist, entschieden, daß die Ausübung des Stimmrechts dem Wohnungsberechtigten - und nicht dem Wohnungseigentümer - zustehe, soweit die Beschlußfassung der Eigentümergeinschaft die Benutzung der vom Wohnungsrecht erfaßten Räume und die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen berühre (Senat, Urt. v. 26. November 1976, V ZR 258/74, LM § 1093 BGB Nr. 8). Es kann offenbleiben, ob daran festzuhalten ist. Jedenfalls sind die Grundsätze dieser Entscheidung nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar, weil das mitgliedschaftsrechtliche Element des Wohnungseigentums einen allgemeinen Ausschluß des Wohnungseigentümers vom Stimmrecht als einem Mitverwaltungsrecht im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG verbietet (Senat, BGHZ 99, 90, 94; 106, 113, 119).

4. Das Verfahren der Beschlußfassung leidet auch im übrigen nicht an Mängeln.

a) Die erforderliche Stimmenmehrheit ist gegeben, nachdem alle erschienenen Wohnungseigentümer für die der Beschlußfassung zugrundeliegenden Anträge gestimmt haben.

b) Entgegen der Ansicht des Antragstellers stellt es keinen Mangel des Beschlußverfahrens dar, daß der Versammlungsort nicht in dem Stadtteil von E. gelegen ist, in dem sich die Wohnanlage befindet. Damit allen Wohnungseigentümern die Teilnahme ermöglicht und nicht erschwert wird, muß der Ort der

Eigentümerversammlung, wie bereits das Amtsgericht und das vorliegende Gericht zutreffend ausgeführt haben, verkehrsüblich zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein (Staudinger/Bub, aaO, § 24 WEG Rdn. 45 m.w.N.). Anhaltspunkte dafür, daß im vorliegenden Fall die Auswahl des Versammlungsortes diesen Grundsätzen nicht genügt, sind vom Antragsteller weder dargelegt noch sonst ersichtlich.

c) Fehler bei der Einberufung der Versammlung sind ebenfalls nicht unterlaufen. Ohne Erfolg macht der Antragsteller einen Verstoß gegen die Einberufungsfrist aus § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG geltend. Da es sich hierbei nur um eine Sollvorschrift handelt, kann die Mißachtung der einwöchigen Frist allein noch nicht zur Ungültigkeit des Beschlusses führen (Staudinger/Bub, aaO, § 24 WEG Rdn. 160; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 23 Rdn. 149). Vielmehr haben sowohl das Amtsgericht als auch das vorliegende Gericht zu Recht ausgeführt, daß dieser formelle Mangel nur dann beachtlich ist, wenn die Beschlußfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, daß der angefochtene Beschluß auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefaßt worden wäre (BayObLG, NZM 1999, 130; KG, NJWE-Mietrecht 1997, 134; ZMR 1999, 426, 428; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 23 Rdn. 150; noch weitergehend Weitnauer/Lüke, aaO, § 24 Rdn. 7, die eine Ungültigerklärung bei Verletzung der gesetzlichen Frist generell verneinen). So liegt der Fall hier. Anhaltspunkte dafür, daß der Antragsteller aufgrund der verkürzten Einberufungsfrist an der Teilnahme und Einflußnahme auf die Beschlußfassung gehindert war, sind weder dargetan noch sonst ersichtlich. Im übrigen greift der Antragsteller die auf der Versammlung gefaßten Beschlüsse sachlich nicht an. Er wendet sich lediglich gegen die Stimmausübung durch die nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentümer. Mit dem vorliegenden Gericht ist deshalb davon

auszugehen, daß diese selbst bei Anwesenheit des Antragstellers das ihnen ihrer Meinung nach zustehende Stimmrecht ausgeübt und mit gleicher Stimmenmehrheit inhaltsgleiche Beschlüsse gefaßt hätten.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG, die Entscheidung über den Geschäftswert auf § 48 Abs. 3 WEG.

Wenzel

Tropf

Krüger

Lemke

Gaier