BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 194/14

Verkündet am:
10. Juli 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 43 Nr. 1 u. 2

Streitigkeiten mit Nießbrauchern oder sonstigen Fremdnutzern fallen nicht unter § 43 Nr. 1 u. 2 WEG.

WEG § 14 Nr. 3 u. 4

Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.

BGH, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14 - LG Düsseldorf
AG Mettmann

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 8. Mai 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Roth, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 14. Juli 2014 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Mettmann vom 12. November 2013 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten bewohnen als Nießbraucher eine Eigentumswohnung, die zu der im Rubrum näher bezeichneten Wohnungseigentumsanlage gehört. Auf einer im April 2013 durchgeführten Eigentümerversammlung wurde zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 2 u.a. die Sanierung von Terrassen und Balkonen beschlossen. Darüber hinaus wurde die Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft mit Beschluss zu TOP 5 ermächtigt, gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung baulicher Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

sollten, sowie bevollmächtigt, zu diesem Zweck einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Beklagten verweigerten das Betreten der von ihnen bewohnten Einheit zum Zwecke der Sanierung und sprachen gegen die beauftragten Firmen und den Architekten ein Hausverbot aus.

2 Gestützt auf eine entsprechende Anwendung von § 14 Nr. 4 WEG möchte die Klägerin eine Verurteilung der Beklagten zur Duldung näher bezeichneter Sanierungsarbeiten und zur Gestattung des Zutritts zur Wohnung erreichen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung hat das für die in § 72 Abs. 2 GVG genannten Wohnungseigentumssachen zuständige Landgericht Düsseldorf durch Urteil als unzulässig verworfen. Mit der zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, eine Wohnungseigentumssache liege nicht vor, so dass die Berufung bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständige Landgericht Wuppertal hätte eingelegt werden müssen. § 43 Nr. 2 WEG sei zwar weit auszulegen. Nach dem klaren Gesetzeswortlaut scheide eine Einbeziehung Dritter aber aus. Das gelte auch dann, wenn diese tatsächliche Nutzer des Sondereigentums seien. Mit Blick auf § 14 Nr. 4 WEG liege eine Wohnungseigentumssache nur im Verhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dem Eigentümer der Wohnung, nicht aber zu Fremdnutzern vor. Ob die Berufung nach den Grundsätzen des Bundesgerichtshofs ausnahmsweise einer Verweisung entsprechend § 281 ZPO an das zuständige Landgericht zugänglich sei, könne offen bleiben, weil die Beklagten trotz Einreichung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 10. Dezember 2009 (V ZB 67/09, NJW

2010, 1818), der das Antragserfordernis zu entnehmen sei, keinen Antrag gestellt hätten.

II.

4 Die Revision ist begründet.

5 1. Die Verwerfung der Berufung als unzulässig kann keinen Bestand haben.

6 a) Allerdings verneint das Berufungsgericht seine Zuständigkeit jedenfalls im Ergebnis mit Recht. Die Voraussetzungen des § 72 Abs. 2 GVG liegen nicht vor. Die alleine in Betracht kommenden Nr. 1 und 2 des § 43 WEG - je nachdem, welchem Tatbestand man Klagen zuordnet, die die rechtsfähige Wohnungseigentümergemeinschaft lediglich als gesetzliche Prozessstandschafterin nach § 10 Abs. 6 WEG führt (von dem Senat offengelassen, vgl. Beschluss vom 19. Dezember 2013 - V ZR 96/13, BGH NZM 2014, 247 Rn. 7 mwN auch zum Streitstand) - sind nicht einschlägig. Zwar sind § 43 Nr. 1 u. 2 WEG weit auszulegen (Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 43 Rn. 125; vgl. auch BT-Drucks. 16/3843, 27), so dass es für die Normanwendung nicht entscheidend auf die Rechtsgrundlage ankommt, aus der ein Anspruch hergeleitet wird (Senat, Urteil vom 10. Dezember 2009 - V ZB 67/09, NJW 2010, 1818 Rn. 7 zu § 43 Nr. 1 WEG). Erforderlich ist jedoch stets, dass die Streitigkeit in einem inneren Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis steht (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Dezember 2009 - V ZB 67/09, aaO; Urteil vom 30. Juni 1995 - V ZR 118/94, NJW 1995, 2851, 2852 mwN). Nur bei Wahrung dieser Voraussetzung können andere Personen verfahrensrechtlich dem Wohnungseigentümer im Sinne von § 43 Nr. 1 u. 2 WEG gleichgestellt werden. So unterfallen etwa Streitigkeiten über die Rückforderung zu viel gezahlter Hausgeldforderungen auch dann § 43 WEG, wenn nicht der Wohnungseigentümer selbst, sondern statt seiner ein Zessionar, ein gewillkürter Prozessstandschafter (Senat,

Beschluss vom 21. Juni 2012 - V ZB 56/12, NZM 2012, 732 Rn. 6) oder der Insolvenzverwalter (Senat, Beschluss vom 26. September 2002 - V ZB 24/02, BGHZ 152, 136, 1421) die Forderung einklagt - dies aber nur deshalb, weil die Verschiebung der Rechtszuständigkeit bei der Abtretung bzw. die Verlagerung nur der Prozessführungsbefugnis in den übrigen Fällen an dem einmal gegebenen Gemeinschaftsbezug nichts ändert (vgl. auch Senat, Beschluss vom 26. September 2002- V ZB 24/02, aaO S. 145 mwN).

7 aa) Gemessen daran fallen Klagen gegen Fremdnutzer von Wohnungseigentum nicht unter § 43 Nr. 1 u. 2 WEG. Diese stehen als Dritte weder zur Wohnungseigentümergemeinschaft noch zu den Wohnungseigentümern in einer Rechtsbeziehung, die den notwendigen gemeinschaftsbezogenen Gehalt aufweist. Dem entspricht es, dass der Senat eine gegen den Mieter einer Eigentumswohnung gerichtete Klage, die auf die Verurteilung zur Unterlassung der Nutzung von Gemeinschaftsflächen gerichtet war, als allgemeine zivilprozessuale Rechtsstreitigkeit eingeordnet hat (Beschluss vom 14. Juli 2011 - V ZB 67/11, NJW 2011, 3306 Rn. 4 i.V.m. dem wiedergegebenen Sachverhalt; vgl. auch Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 126). Entgegen der Auffassung der Revision genügt es danach für die Annahme einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 oder Nr. 2 WEG nicht, dass der Fremdnutzer „statt des Wohnungseigentümers“ in Anspruch genommen wird. Das gilt umso mehr, als ein Vorgehen gegen den Wohnungseigentümer zumindest nach § 14 Nr. 2 WEG möglich bleibt und Prozesse, an denen Dritte beteiligt sind, nach der gesetzlichen Systematik nur unter den - hier nicht vorliegenden - Voraussetzungen von § 43 Nr. 5 WEG als Wohnungseigentumssache zu qualifizieren sind, aber selbst dann nicht die besondere - nur in Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG eröffnete - Berufungszuständigkeit gemäß § 72 Abs. 2 Satz 1 GVG gegeben ist.

8 bb) Eine hiervon abweichende rechtliche Beurteilung ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil der Nießbraucher teilweise in die dingliche Rechtsstellung einrückt, die sonst allein dem Wohnungseigentümer zukommt. Denn damit geht kein Eintritt in die verbandsrechtliche Rechtstellung des Wohnungseigentümers einher, die eine notwendige Voraussetzung für den nach § 43 Nr. 1 u. 2 WEG erforderlichen Gemeinschaftsbezug bildet. Folgerichtig steht dem Nießbraucher weder ein Stimmrecht in der Versammlung der Wohnungseigentümer noch die Befugnis zur Anfechtung gefasster Beschlüsse zu (BayObLG, ZMR 1998, 708, 710; OLG Düsseldorf, WuM 2005, 668 f.; LG Hamburg, ZMR 2013, 836 mwN); auch § 43 Nr. 4 WEG ist nicht einschlägig (zum Ganzen Senat, Beschluss vom 7. März 2002 - V ZB 24/01, BGHZ 150, 109, 114 ff.). Vor diesem Hintergrund ist nichts dafür ersichtlich, dass der Nießbraucher auf der Passivseite materiellrechtlich zumindest teilweise in die verbandsrechtliche Rechtsstellung des Wohnungseigentümers eintritt; auch eine Verlagerung der passiven Prozessführungsbefugnis auf den Nießbraucher findet durch die Einräumung des Nießbrauchs nicht statt.

9 b) Im rechtlichen Ausgangspunkt zu Recht geht das Berufungsgericht sodann davon aus, dass bei Fehlen einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit die Berufung zulässigerweise nur bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Berufungsgericht eingelegt werden kann (§ 72 Abs. 1 GVG), dass etwas anderes nur dann gilt, wenn die Frage, ob eine solche Streitigkeit vorliegt, für bestimmte Fallgruppen noch nicht höchstrichterlich geklärt ist und man über deren Beantwortung mit guten Gründen unterschiedlicher Auffassung sein kann, und der Berufungskläger sodann entsprechend § 281 ZPO (hilfsweise) die Verweisung an das nach Auffassung des angerufenen Gerichts zuständige Berufungsgericht beantragt (Senat, Urteil vom 10. Dezember 2009 - V ZB 67/09, NJW 2010, 1818 Rn. 9 ff.).

10 c) Ob das Berufungsgericht die Frage des Vorliegens einer Ausnahmekonstellation zu Recht im Hinblick darauf offen gelassen hat, dass die Klägerin im zweiten Rechtszug keinen Verweisungsantrag gestellt hat, erscheint im Hinblick auf die von der Revision auf § 139 ZPO gestützte Verfahrensrüge zweifelhaft, braucht jedoch nicht entschieden zu werden. Denn die Klägerin hat die Antragstellung zulässigerweise im Revisionsverfahren nachgeholt (vgl. Senat, Urteil vom 10. Dezember 2009 - V ZB 67/09, NJW 2010, 1818 Rn. 11 für das Rechtsbeschwerdeverfahren), so dass die Anforderungen, die an eine entsprechende Anwendung des § 281 ZPO zu stellen sind, von dem Senat zu prüfen sind. Diese sind erfüllt, weil sich über die höchstrichterlich noch nicht geklärte Frage, ob Streitigkeiten der vorliegenden Art in den Normbereich des § 43 WEG fallen, mit guten Gründen streiten lässt. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben (§ 562 ZPO).

11 2. Die bei dieser Sachlage grundsätzlich von dem Senat auszusprechende Verweisung an das zuständige Berufungsgericht (Senat, Urteil vom 10. Dezember 2009 - V ZB 67/09, aaO, Rn. 11) scheidet vorliegend aus, weil die Aufhebung des Berufungsurteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgt, nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO) und der Senat nach der Geschäftsverteilung des Bundesgerichtshofs auch für allgemeine zivilprozessuale Streitigkeiten der vorliegenden Art das zuständige Revisionsgericht ist. Die Berufung ist begründet. Der Klage bleibt der Erfolg versagt.

12 a) Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer (v. Rechenberg, ZWE 2006, 47, 53; ebenso der Sache nach KG, NZM 2006, 297; LG Hamburg, ZWE 2014, 31; aA etwa Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 43 Rn. 73; NK-Schultzky, WEG, 3. Aufl., § 14 Rn. 21). Die für einen Analogieschluss erforderliche planwidrige Regelungslücke liegt nicht vor. Dass nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift nur Wohnungsei-

gentümer passivlegitimiert sind, beruht auf keinem Versehen des Gesetzgebers (vgl. BR-Drucks. 75/51, S. 17: „§ 14 umschreibt die aus der Gemeinschaft erwachsenen Pflichten der Wohnungseigentümer ..."). Die Regelung ist in den mit „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" bezeichneten 2. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes eingebettet. An dieser sind Fremdnutzer nicht beteiligt. Auch dadurch wird deutlich, dass die Vorschrift das Vorhandensein gemeinschaftsbezogener Rechtsbeziehungen voraussetzt, die zwischen Wohnungseigentümern und Fremdnutzern bzw. zwischen diesen und der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft aber nicht bestehen. Vor diesem Hintergrund greift auch hier das Argument zu kurz, der Fremdnutzer werde lediglich anstelle des Wohnungseigentümers in Anspruch genommen.

13 b) Ob - wozu der Senat neigt - Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Fremdnutzer in Betracht kommen (so etwa Horst, NZM 2012, 289, 293; vgl. auch Senat, Urteil vom 1. Dezember 2006 - V ZR 112/06, NZM 2007, 432 Rn. 6 ff.; NK-Schultzky, aaO, WEG, 3. Aufl., § 13 Rn. 8; zum Streitstand Timme/ Dötsch, aaO, § 14 Rn. 118 ff. u. 185 mwN), braucht hier nicht abschließend geklärt zu werden. Eine auf § 1004 Abs. 1 BGB gestützte Klage betrifft einen anderen Streitgegenstand als der dem Gericht unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 14 Nr. 4 WEG unterbreitete. Eine solche Klage ist vorliegend nicht (auch) erhoben worden.

14 aa) Für diese Auslegung des Klagebegehrens spricht schon, dass eine verständige Partei regelmäßig keine (teilweise) unzulässige Klage erheben möchte, der Klägerin aber für Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB die Prozessführungsbefugnis fehlte. Anders als bei Ansprüchen aus § 14 Nr. 3 u. 4 WEG, bei der eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG) mit der Folge gesetzlicher Prozessstandschaft besteht, handelt es sich bei Ansprüchen aus § 1004 Abs. 1 BGB um Individualansprüche der Wohnungseigentümer, bei der der Gemeinschaft die Ausübungs- und

Prozessführungsbefugnis nur dann zuwächst, wenn die Ansprüche durch sog. Ansichziehen vergemeinschaftet worden sind (gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 2 WEG, vgl. dazu etwa Senat, Urteil vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14, ZWE 2015, 123 Rn. 6 ff. mwN; speziell zu § 1004 BGB bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten Timme/Dötsch, aaO, § 14 Rn. 185).

15 bb) Von einer Vergemeinschaftung kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Der zu TOP 5 gefasste Beschluss betrifft bei der gebotenen nächstliegenden Auslegung (dazu etwa Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, NZM 2015, 88 Rn. 8 mwN) nur die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer, nicht aber gegen Fremdbesitzer.

III.

16 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Stresemann Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Göbel

Vorinstanzen:
AG Mettmann, Entscheidung vom 12.11.2013 - 26 C 76/13 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 14.07.2014 - 25 S 188/13 -