

17

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 1093; WohnungseigentumsG § 25

Erstreckt sich ein Wohnungsrecht des § 1093 BGB an einem Wohnungseigentum auf alle Räume des Sondereigentums, so steht die Ausübung des Stimmrechts des Wohnungseigentümers dem Wohnungsberechtigten zu, soweit die Beschlußfassung der Eigentümergemeinschaft die Benutzung dieser Räume und die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen berührt.

BGH, Urt. v. 26. November 1976 - V ZR 258/74 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 258/74

URTEIL

Verkündet am

26. November 1976

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Fritz W [REDACTED] und Maria geb. W [REDACTED],
[REDACTED] H [REDACTED], S [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Architekt Hermann K [REDACTED] und
Rita K [REDACTED], [REDACTED] H [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1976 durch die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen wird auf die Revision der Kläger das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Oktober 1974 teilweise aufgehoben und wird auf die Berufung der Beklagten das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 31. Januar 1974 teilweise abgeändert:

Die Beklagten werden verurteilt zu dulden, daß die Kläger das Stimmrecht der Beklagten in der Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses S [REDACTED] in H [REDACTED] ausüben, soweit die Beschlußfassung die Benutzung der dem Wohnungsrecht der Kläger unterliegenden Räume und die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen berührt.

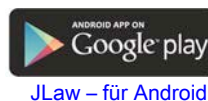
Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Die Kläger veräußerten aufgrund Vertrages vom 27. August 1970 ein unbebautes Grundstück in H. an die Beklagten. In diesem Verträge einigten sich die Parteien darauf, daß den Klägern als Gegenleistung ein lebenslängliches unentgeltliches, ins Grundbuch einzutragendes Wohnrecht an einer Dachgeschosßwohnung des noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses zustehe, ferner darauf, daß die Kläger nicht für die Erhaltung der dem Wohnrecht unterliegenden Räumlichkeiten in ihrem wirtschaftlichen Bestande oder für Ausbesserungen und Erneuerungen zu sorgen hätten und diese Pflichten den Beklagten oblägen.

Durch Teilungserklärung vom 15. März 1972 bildeten die Beklagten fünf Eigentumswohnungen. Die Kläger bewilligten die Löschung ihres auf dem Grundstück eingetragenen Wohnrechts. Im Wohnungsgrundbuch der fünften, im Eigentum der Beklagten verbliebenen Wohnung wurde für die Kläger ein Wohnungsrecht eingetragen unter Bezugnahme auf eine Bewilligung der Beklagten vom 2. Mai 1972, die lautet:

"Wir bewilligen zugunsten der Eheleute ..
(Kläger) .. als Gesamtberechtigte

1. ein lebenslängliches unentgeltliches
Wohnrecht unter Ausschluß des Eigentümers"

In der Folgezeit kamen in der Versammlung der Wohnungseigentümer Unstimmigkeiten in der Nutzung der im Miteigentum stehenden Räume und Gartenanlagen

sowie Belästigungen durch Lärm und Hunde zur Sprache. Die Beklagten, die zunächst selbst teilgenommen hatten, bevollmächtigten im August 1973 einen anderen Wohnungseigentümer, der mit den Klägern in einem gespannten Verhältnis lebt, zur Ausübung ihres Stimmrechts.

Die Kläger beanspruchen aufgrund ihres Wohnungsrechts, hilfsweise aufgrund ihrer schuldrechtlichen Vereinbarungen das Stimmrecht der Beklagten (§ 25 WEG) in Fragen, die die Benutzung der Wohnung berühren.

Das Landgericht hat die Beklagten verurteilt zu dulden, daß die Kläger das Stimmrecht ausüben, soweit es sich um die Verwaltung der Eigentumswohnung und die Art ihrer Benutzung handelt. Nach seinen Entscheidungsgründen versteht es darunter "alle Angelegenheiten der §§ 15, 16, 21 WEG".

Mit der Berufung haben die Beklagten die Abweisung der Klage begehrt. Die Kläger haben im Wege der Anschlußberufung beantragt,

die Beklagten zur Duldung zu verurteilen, daß die Ausübung der Rechte aus dem Wohnungseigentum den Klägern zusteht, soweit es sich um die Verwaltung des Sondereigentums und die Mitverwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger den Antrag ihrer Anschlußberufung weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Kläger beanspruchen trotz des weitgefaßten Wortlauts ihres Antrages nur das Recht, bei einer Beschlußfassung der Wohnungseigentümer in Angelegenheiten, über die sie durch Stimmenmehrheit beschließen (§ 25 WEG), das Stimmrecht anstelle der Beklagten auszuüben. Dies soll von den Beklagten geduldet werden; die Beklagten sollen also insbesondere nicht selbst stimmen oder die Ausübung ihres Stimmrechts einer anderen Person überlassen. Die Kläger haben ihr Begehren in diesem Sinne erläutert, der Berufungsrichter hat es so aufgefaßt. Die Verhandlung vor dem Senat hat bestätigt, daß Gegenstand des Klagebegehrens die Stimmrechtsausübung im Rahmen des § 25 WEG ist. Daher bedarf keiner Erörterung, ob den Klägern auch eine Mitwirkung bei Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 1 WEG) zustünde, die nicht Gegenstand eines Mehrheitsbeschlusses sind.

Ein Recht der Kläger zur Stimmrechtsausübung ergibt sich aus sachenrechtlichen Erwägungen. Es geht jedoch nicht so weit, wie im landgerichtlichen Urteil umschrieben.

Der Berufungsrichter hält die Beklagten weder gesetzlich noch vertraglich für verpflichtet, den Klägern die Ausübung des Stimmrechts im beantragten Umfange oder auch für einen kleineren Kreis von Angelegenheiten zu überlassen:

Es könne dahinstehen, ob § 1066 Abs. 1 BGB den Nießbraucher eines Wohnungseigentums zur Stimmrechtsausübung in den Angelegenheiten der §§ 15, 16 und 21 WEG ermächtige (vgl. Bärmann, WEG 3. Aufl. § 13 Rdn. 106 ff, § 25 Rdn. 25, 26). Unmittelbar sei diese Vorschrift hier nicht anzuwenden, weil den Klägern nach Wortlaut und Sinn der vorausgegangenen Verträge, der Eintragungsbewilligung vom 2. Mai und der Eintragung vom 28. Juni 1972 kein Nießbrauch, sondern ein Wohnungsrecht zustehe.

Gegen diese Vertragsauslegung erheben die Kläger in der Revisionsinstanz keine Einwände mehr. Das eingetragene Recht ist ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB.

Die Revision meint jedoch, die Belastung eines Wohnungseigentums mit einem Wohnungsrecht unter Ausschluß des Eigentümers von der Nutzung und den "damit zusammenhängenden Rechten und Pflichten" führe zum selben Ergebnis wie der Nießbrauch. Deshalb verdränge auch das Wohnungsrecht entsprechend dem Nießbrauch den Wohnungseigentümer in Bezug auf das Stimmrecht.

Hierzu sagt das Berufungsurteil, wenn in § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf § 1066 BGB nicht verwiesen werde, so erkläre sich das nicht schon damit, daß die weggelassene Vorschrift ideelle Miteigentumsanteile betreffe, die zwar mit einem Nießbrauch, nicht aber mit einem Wohnungsrecht belastet werden können. Vielmehr stehe die Weglassung dieser Vorschrift im Einklang mit der gesetzlichen Ausgestaltung des Wohnungsrechts, das dem Berechtigten weniger Pflichten aufer-

lege, aber auch weniger Verwaltungsbefugnisse gewähre als dem Nießbraucher. Hinzu komme hier, daß den Beklagten sogar die Pflicht obliege, in Abweichung von §§ 1093, 1041 BGB den wirtschaftlichen Bestand der Wohnung zu erhalten und für Ausbesserungen und Erneuerungen im Rahmen der gewöhnlichen Unterhaltung zu sorgen. Würde man den Klägern das Stimmrecht zubilligen, so würden sie ohne eigene Haftung zu Lasten der Beklagten und mit bindender Wirkung für sie (§ 10 Abs. 4 WEG) mitentscheiden können.

Der Berufungsrichter mißt der Frage, ob § 1066 Abs. 1 BGB auf das Wohnungsrecht an einem Wohnungseigentum entsprechend anzuwenden ist und daraus ein Stimmrecht des Wohnungsberechtigten in der Wohnungseigentümergeinschaft folgt, grundsätzliche Bedeutung zu und hat deswegen die Revision zugelassen.

Es kann auf sich beruhen, aus welchen Gründen § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf § 1066 BGB nicht verweist und ob diese Gründe einer entsprechenden Anwendung der Vorschrift entgegenstünden. Denn selbst wenn sie oder der ihr zugrundeliegende Rechtsgedanke auch im Verhältnis eines Wohnungsberechtigten zur Wohnungseigentümergeinschaft Geltung beanspruchen würden, könnten sich daraus für den Wohnungsberechtigten keine Mitbestimmungsrechte ergeben, die über seine dingliche Berechtigung und die damit verbundenen Befugnisse hinausgehen. Es ist daher zunächst konkret zu fragen, welche Bestimmungsrechte das Wohnungsrecht dem Berechtigten in Ansehung der ihm überlassenen Räume (§ 1093 Abs. 1 BGB) und der Anlagen und Einrichtungen, zu deren Mitbenutzung er berechtigt ist (§ 1093 Abs. 3 BGB), gewährt und inwieweit Bestimmungs-

rechte der Wohnungseigentümergeinschaft seine Rechtsstellung beeinträchtigen können.

Was das S o n d e r e i g e n t u m anlangt - um bei der Unterteilung des Klagebegehrens zu bleiben -, so bestimmt nach § 1093 BGB der Wohnungsberechtigte in den Grenzen, die durch die Grundbucheintragung und zulässigerweise in Bezug genommene Unterlagen gezogen sind, Art und Umfang der Benutzung der ihm zu Wohnzwecken überlassenen Bestandteile. Andererseits kann nach § 15 Abs. 2 WEG die Eigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluß in den Grenzen, die durch Beschaffenheit und Zweckbestimmung des Sondereigentums bestimmt werden, den Gebrauch dieser Bestandteile regeln. Hieraus folgt nach sachenrechtlichen Grundsätzen, daß der Wohnungsberechtigte dem Wohnungseigentümer gegenüber berechtigt ist, hinsichtlich der vom Wohnungsrecht erfaßten Räume die Rechte zur Mitbestimmung des Gebrauchs auszuüben, die dem Eigentümer als Mitglied der Eigentümergeinschaft zustehen. Andernfalls könnte der Eigentümer die von ihm begründeten dinglichen Benutzungsrechte durch Ausübung seines Stimmrechts beeinträchtigen.

Die Eigentümergeinschaft muß ihrerseits, wenn die Bestellung eines derartigen Benutzungsrechts nicht von vornherein oder durch spätere (einstimmige) Vereinbarung der Eigentümer v o r der Bestellung des Rechts ausgeschlossen worden ist, in Fragen des Sondereigentumsgebrauchs demjenigen die Teilnahme an Erörterung und Abstimmung gewähren, der zum Gebrauch des Sondereigentums dinglich berechtigt ist.

Das Mitbestimmungsrecht des Wohnungsberechtigten in Angelegenheiten des § 15 Abs. 2 WEG ist daher bedenkenfrei, wenn das Wohnungsrecht wie hier alle zum Sondereigentum gehörenden Räume umfaßt, der Wohnungseigentümer sich also seines Rechts, über die Benutzung der Wohnung zu bestimmen, durch die Bestellung des Wohnungsrechts im ganzen begeben hat. Welche Folgerungen sich ergäben, wenn das Wohnungsrecht nur zur Benutzung eines Teils dieser Räume berechtigt, ist hier nicht zu erörtern. Bemerkt sei nur, daß alsdann möglicherweise der Wohnungsberechtigte wie der Wohnungseigentümer in ihren dinglichen Benutzungsrechten durch das Erfordernis einheitlicher Stimmrechtsausübung (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG) zu schützen wären.

Zu Unrecht haben sich die Beklagten darauf berufen, daß der Wohnungsberechtigte auch dann, wenn das Stimmrecht in Angelegenheiten des § 15 Abs. 2 WEG beim Eigentümer verbliebe, im Gebrauch der Wohnung nur in den Grenzen der Beschaffenheit und der Zweckbestimmung der ihm überlassenen Räume beschränkt werden könne. Sie übersehen, daß sich auch in den von § 15 Abs. 2 WEG gezogenen Grenzen unterschiedliche Regelungen mit unterschiedlichen Folgen für die Benutzbarkeit der Wohnungen rechtfertigen. So kann es eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Wohnungsberechtigten bedeuten, wenn die mit Stimmenmehrheit beschlossene Hausordnung beispielsweise das Musizieren schon ab 20 Uhr oder an Sonn- und Feiertagen völlig untersagt oder nur die Haltung von kleineren Hunden oder nur von einem einzelnen Haustier gestattet, Regelungen also, die im Regelfall nach § 15 Abs. 2 WEG zulässig sein werden. Im übrigen ist nicht ausgeschlossen, daß die Eigentümergemeinschaft die dort gezogenen Grenzen über-

schreitet und es bei der beschlossenen Regelung verbleibt, weil sie von keinem Eigentümer angefochten wird (§ 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG). In einem solchen Falle käme es darauf an, ob dem Wohnungsberechtigten auch das Antragsrecht des § 43 WEG zusteht. Mitsprache und Mitabstimmung könnten ihm aber nicht mit der Begründung versagt werden, er habe ein Anfechtungsrecht hinsichtlich gefaßter Beschlüsse. Beide Befugnisse würden sich aus seinem dinglichen Benutzungsrecht ableiten, ohne daß zwischen ihnen eine Rangordnung bestünde.

Zu Unrecht haben sich die Beklagten auch darauf berufen, daß das Wohnungseigentum schon bei der Bestellung des Wohnungsrechts der Fremdbestimmung durch die Eigentümermehrheit nach § 15 Abs. 2 WEG ausgesetzt war. Damit wird nichts für die Frage gewonnen, ob nach der Bestellung dieses Rechts der Wohnungsberechtigte (in den Grenzen seines dinglichen Benutzungsrechts) oder der Wohnungseigentümer an der Gebrauchsregelung durch die Eigentümermehrheit mitwirkt.

Die möglicherweise auf einer Stimmabgabe des Wohnungsberechtigten beruhende Regelung des Gebrauchs bindet nach § 10 Abs. 3 WEG allerdings auch den Wohnungseigentümer und seine Rechtsnachfolger, und zwar, wenn der Eigentümer ihre Aufhebung nicht erreicht, über das Erlöschen des Wohnungsrechts hinaus. Die beschlossene Regelung kann je nach ihrem Inhalt den Wert und die Verwertbarkeit des Wohnungseigentums beeinträchtigen. Das ist jedoch kein ausreichender Grund, das vom Wohnungseigentümer bestellte dingliche Benutzungsrecht der Gefahr einer Beeinträchtigung durch Mitwirkung des Eigentümers an Mehrheitsbeschlüssen der Gemeinschaft auszu-

setzen. Es ist hier nicht zu erörtern, ob sich der Wohnungseigentümer vor einer Beeinträchtigung seiner eigenen Interessen durch Mitwirkung des dinglich Benutzungsberechtigten schützen kann, indem er sich die Ausübung des Stimmrechts auch in Angelegenheiten des Gebrauchs (§ 15 Abs. 2 WEG) bei der Bestellung des Wohnungsrechts vorbehält.

Die Mitbestimmung der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich des Sondereigentums beschränkt sich auf die Regelung des Gebrauchs; eine "Verwaltung" des Sondereigentums durch die Gemeinschaft findet nicht statt (vgl. § 21 Abs. 3 WEG). Insbesondere ist die Pflicht des Eigentümers zur Instandhaltung des Sondereigentums (§ 14 Nr. 1 WEG) nicht Gegenstand von Beschlüssen der Gemeinschaft. § 16 WEG betrifft das Sondereigentum nicht.

Der Gebrauch des g e m e i n s c h a f t l i c h e n Eigentums kann nach § 15 Abs. 2 WEG gleichfalls durch Beschluß der Eigentümergemeinschaft geregelt werden. Andererseits steht nach § 1093 Abs. 3 WEG dem Wohnungsberechtigten die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen zu. Der Wohnungseigentümer könnte auch hier durch seine Stimmabgabe die von ihm eingeräumten dinglichen Benutzungsrechte beschneiden. Er hat sich jedoch der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit es Wohnzwecken dient, durch die Bestellung des Wohnungsrechts begeben; sein Mitbestimmungsrecht in Fragen des Gebrauchs wird nach sachenrechtlichen Grundsätzen von demjenigen ausgeübt, dem das dingliche Mitbenutzungsrecht nunmehr zusteht.

Im Gegensatz zum Sondereigentum wird das gemeinschaftliche Eigentum nach §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 und 3 WEG von der Eigentümergemeinschaft auch verwaltet. Zu dieser Verwaltung gehören nach § 21 Abs. 5 WEG insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Einziehung der dafür erforderlichen Mittel (vgl. § 16 Abs. 2 WEG). Andererseits obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, zu deren Mitbenutzung er berechtigt ist (§ 1093 Abs. 3 BGB), **n i c h t** dem Wohnungsberechtigten, sondern dem Eigentümer der Sache (BGHZ 52, 234, 239). Nach den erörterten Grundsätzen kann der Wohnungsberechtigte daher nicht ein Bestimmungsrecht in Fragen der Verwaltung von Anlagen und Einrichtungen durch die Miteigentümergemeinschaft beanspruchen, das ihm gegenüber dem Besteller des Wohnungsrechts nicht zusteht. Mangelhafte Unterhaltung des Wohnzwecken dienenden gemeinschaftlichen Eigentums durch die Eigentümergemeinschaft beeinträchtigt zwar die Benutzung durch den Wohnungsberechtigten; sie greift aber nicht in seine dingliche Rechtsstellung ein: sein Instandsetzungsanspruch gegen den Eigentümer der belasteten Sache (BGH aaO) wird nicht berührt.

Zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört nach § 21 Abs. 5 WEG auch die Aufstellung einer Hausordnung. Nach den dargelegten Grundsätzen steht dem Wohnungsberechtigten das Mitbestimmungsrecht zu, soweit die Hausordnung den Gebrauch derjenigen Räume, Einrichtungen oder Anlagen regelt oder regeln soll, auf die sich das Recht des Wohnungsberechtigten zur Benutzung oder Mitbenutzung erstreckt.

Nach alledem vermittelt das eingetragene Wohnungsrecht den Klägern nur die Befugnis, das Stimmrecht der Beklagten bei Beschlüssen im Rahmen des § 15 Abs. 2 WEG auszuüben. Die vom Berufungsrichter erörterte Funktionsbehinderung der Eigentümergemeinschaft ist bei dieser Beschränkung nicht zu besorgen. Die Eigentümerversammlung kann regelmäßig beurteilen, ob es sich bei dem Gegenstande der Beratung und Abstimmung um die Benutzung oder Mitbenutzung der vom Wohnungsrecht erfaßten Räume, Anlagen oder Einrichtungen handelt. Verbleibende Zweifel sind nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 und 4 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu beheben. Insoweit den Klägern die Mitwirkung zusteht oder das Recht der Mitwirkung von ihnen beansprucht wird, können sie anstelle des Wohnungseigentümers auch den vorgesehenen Antrag auf richterliche Entscheidung stellen. Gelegentliche Schwierigkeiten und Verzögerungen rechtfertigen es nicht, die Ausübung des Stimmrechts auch in Fragen der Benutzung der zum Wohnungseigentum gehörenden, jedoch dem Wohnungsrecht unterworfenen Gegenstände sachenrechtlichen Grundsätzen zuwider dem Wohnungseigentümer vorzubehalten.

Soweit eine Stimmrechtsausübung über den Rahmen des § 15 Abs. 2 WEG hinaus in Frage steht, könnten sich die Kläger nicht auf ihre dingliche Rechtsstellung, sondern nur auf schuldrechtliche Vereinbarungen mit den Beklagten berufen. Der Berufungsrichter hat in Auslegung der Vereinbarungen, die der Eintragungsbewilligung und Eintragung vorausgegangen sind, eine schuldrechtliche Verpflichtung der Beklagten verneint. Die Revision führt hierzu lediglich aus, es halte sich im Rahmen des Vertrages, wenn die Kläger durch die (ihnen wie einem Nieß-

braucher zukommende) Stimmabgabe die Beklagten in den durch §§ 15 und 21 WEG gezogenen Grenzen belasteten. Damit ist weder dargetan noch ist sonst ersichtlich, daß die Ausführungen des Berufungsurteils über vertragliche Grundlagen des Klagebegehrens rechtlich fehlerhaft wären, insbesondere gegen Auslegungsgrundsätze verstießen.

Die Revision sieht in der Bevollmächtigung einer Person, die mit den Klägern auf gespanntem Fuße steht, eine Vertragsverletzung. Darauf braucht nicht eingegangen zu werden, weil aus dieser Verletzung kein Anspruch der Kläger herzuleiten wäre, ihrerseits durch die Beklagten zur Stimmrechtsausübung bevollmächtigt zu werden.

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen