

## NIEßBRAUCH

### Zusammenfassung

Bei dem so genannten Nießbrauch handelt es sich um eine Dienstbarkeit beispielsweise an einem Grundstück oder einer Eigentumswohnung. Wichtigste Frage beim Nießbrauch ist, wem das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zusteht - dem Wohnungseigentümer oder dem Nießbrauchsberechtigten. Der BGH hat hier in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass das Stimmrecht beim Wohnungseigentümer verbleibt.

### 1 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 S. 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.

#### **Achtung**

#### **Nießbrauch an Rechten und beweglichen Sachen möglich**

Der Nießbrauch ist nicht auf Grundstücke beschränkt, sondern auch an beweglichen Sachen oder an einem Recht möglich, sofern es übertragbar ist.

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

### 2 Unterschied zu anderen Dienstbarkeiten

Außer dem Nießbrauch ist im Bereich der Dienstbarkeiten zwischen der Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu unterscheiden.

Bei der Grunddienstbarkeit wird ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks belastet. Dieser Grundstückseigentümer darf also das dienende Grundstück in einer ganz bestimmten Weise nutzen. Beispiel: die Einräumung eines Wegerechts.

Im Gegensatz dazu beinhaltet die beschränkte persönliche Dienstbarkeit die Belastung eines Grundstücks zugunsten einer bestimmten Person. Diese Person darf nunmehr das dienende Grundstück in einer bestimmten Weise benutzen, der Grundstückseigentümer muss ggf. bestimmte Handlungen unterlassen. Wichtigstes Beispiel einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist das Wohnrecht nach § 1093 BGB.

#### **Achtung**

#### **Sondernutzungsrecht nicht belastbar**

Das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers kann sowohl mit einer Grunddienstbarkeit wie auch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet werden. Das Sondernutzungsrecht allerdings nicht, da es kein dingliches Recht ist.

### **3 Stimmrecht**

Ob der Nießbraucher ein Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung hat, war lange umstritten. Mit einer Grundsatzentscheidung zu diesem Thema hat der BGH (BGH, Beschluss v. 7.3.2002, 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 Schuldverhältnis 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.

### **4 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 v. 5.8.2005, I-3 Wx 323/04).

Denn über die Gültigkeit von Beschlüssen ist bereits nach dem Wortlaut des § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers 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.