

**letzte Aktualisierung:** 26.3.2021

BGH, Urt. v. 27.11.2020 – V ZR 71/20

**WEG a. F. § 46 Abs. 1 S. 2**

**Versammlung der Wohnungseigentümer; (keine) Beschlussanfechtung durch Nießbraucher**

a) Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (Bestätigung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8).

b) Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie – vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe – aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 71/20

Verkündet am:  
27. November 2020  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

WEG § 46 Abs. 1 Satz 2

- a) Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (Bestätigung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8).
- b) Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

BGH, Urteil vom 27. November 2020 - V ZR 71/20 - LG Düsseldorf  
AG Moers

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 28. Februar 2020 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger waren und sind inzwischen wieder Mitglieder der mit den Beklagten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Im Mai 2001 übertrugen sie ihr Wohnungseigentum an ihre Tochter, wobei sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vorbehielten. In der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2018 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, ein bestimmtes Unternehmen mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen. Seit dem 25. Oktober 2018 sind die Kläger wieder zu einem geringen Anteil als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen.

2           Anfang Juli 2018 haben die Kläger Anfechtungsklage gegen den genannten Beschluss erhoben. Im September 2018 haben sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahre 2001 mitgeteilt und nachfolgend eine auf den 24. Mai 2001 datierte Vollmacht eingereicht, mit der sie von ihrer Tochter bevollmächtigt worden sind, deren Rechte in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

Entscheidungsgründe:

I.

3           Das Berufungsgericht hält die Klage für zulässig, weil die Kläger von ihrer Tochter als Wohnungseigentümerin zur Prozessführung ermächtigt worden seien und dies bis zur letzten mündlichen Verhandlung in erster Instanz offengelegt hätten. Die Klage sei aber unbegründet. Der angefochtene Beschluss sei materiell-rechtlich nicht für ungültig zu erklären, weil die Kläger die Prozessstandschaft nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG offengelegt hätten. Die Norm diene dem Zweck, den Wohnungseigentümern bis zum Ablauf der Frist Klarheit darüber zu verschaffen, ob sie wegen einer Anfechtung mit der Aufhebung eines Beschlusses zu rechnen hätten. Hierzu gehöre auch die Frage, ob die Klage von einer zur Anfechtung berechtigten Person erhoben worden sei. Die Offenlegung sei auch nicht ausnahmsweise entbehrlich, denn die Prozessstandschaft sei nicht für alle Beteiligten offensichtlich gewesen. Die Kläger hätten ins-

besondere nicht bewiesen, dass sie die übrigen Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 20. April 2002 über die Eigentumsübertragung und die Vollmacht informiert hätten. Dagegen spreche unter anderem, dass die Kläger seither in einer Vielzahl von gerichtlichen Verfahren gegenüber den Gerichten den Eindruck erweckt hätten, sie seien nach wie vor Wohnungseigentümer.

## II.

4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5 1. Die Klage ist zulässig. Die Kläger sind prozessführungsbefugt für die von ihnen erhobene Anfechtungsklage.

6 a) Die Prozessführungsbefugnis ist eine in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfende Prozessvoraussetzung. Allgemein ist ein Kläger prozessführungsbefugt, wenn er berechtigt ist, über das behauptete (streitige) Recht einen Prozess als Partei im eigenen Namen zu führen (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juni 2019 - I ZR 67/18, NJW 2019, 3065 Rn. 12 mwN). Für die Beschlussanfechtungsklage im Wohnungseigentumsrecht hat der Gesetzgeber die aktive und passive Prozessführungsbefugnis in § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG besonders geregelt (vgl. Bärman/Roth, WEG, 14. Aufl., § 46 Rn. 28 f.). Nach dieser Vorschrift darf die Klage - von der Verwalterklage abgesehen - nur von einem Wohnungseigentümer erhoben werden, d.h. von demjenigen, der im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist und das Wohnungs- oder Teileigentum nach materiellem Recht wirksam erworben hat; fehlt es daran, ist die Klage mangels Klagebefugnis des Klägers als unzulässig abzuweisen (vgl. Senat, Urteil

vom 20. Juli 2012 - V ZR 241/11, NJW 2012, 3232 Rn. 7 f.; zur - hier nicht vorliegenden - Ausnahme für den werdenden Wohnungseigentümer Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, ZWE 2017, 367 Rn. 6).

7           b) Zum Zeitpunkt der Klageerhebung waren die Kläger allerdings nicht Wohnungseigentümer, sondern lediglich Nießbraucher. Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8). Diese Rechtsprechung des Senats entspricht der nahezu einhelligen Auffassung in der Literatur (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 46 Rn. 52; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., WEG § 46 Rn. 12; Heine- mann in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver, BGB, Sachenrecht, WEG § 46 Rn. 14; Niefenführ in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 17; Then in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 3; BeckOK WEG/Elzer [1.8.2020], § 46 Rn. 112; BeckOK BGB/Scheel, [1.8.2020], WEG § 46 Rn. 2; Bärmann/Seuß/Bergerhoff, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 87 Rn. 11).

8           Soweit vereinzelt dagegen vorgebracht wird, der dingliche Charakter des Nießbrauchs spreche für die Annahme einer eigenen Klagebefugnis des Nieß- brauchers (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 46 Rn. 65; ders., Das Beschlussmängelverfahren im Wohnungseigentumsrecht, 1998, S. 154 ff.), über- zeugt dies nicht. Der Gesetzgeber hat die Anfechtungsbefugnis ausdrücklich nur dem Wohnungseigentümer zugebilligt, nicht aber anderen dinglich Berechtigten. Eine Regelungslücke und ein Bedarf, die Klagebefugnis auf den Nießbraucher zu erstrecken, sind nicht erkennbar, zumal dieser - dazu sogleich - als Prozess- standschaffer klagen kann, wenn der Wohnungseigentümer ihn hierzu ermäch- tigt.

9 c) Die Klage ist gleichwohl zulässig, weil die Kläger von ihrer Tochter zur Prozessführung ermächtigt worden sind und dies in der Tatsacheninstanz offengelegt haben.

10 aa) Der Nießbraucher, der durch den Wohnungseigentümer zur Erhebung der Anfechtungsklage ermächtigt wird, ist als gewillkürter Prozessstandschafter anfechtungsbefugt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf jemand ein fremdes Recht aufgrund einer ihm von dem Berechtigten erteilten Ermächtigung im eigenen Namen im Prozess verfolgen, sofern er hieran ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (vgl. etwa Senat, Urteil vom 29. September 2017 - V ZR 19/16, BGHZ 216, 83 Rn. 28 mwN). Wie der Senat bereits entschieden hat, ist die gewillkürte Prozessstandschaft für einen klageberechtigten Wohnungseigentümer auch bei der Beschlussanfechtungsklage grundsätzlich möglich (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Juni 2012 - V ZB 56/12, NZM 2012, 732 Rn. 6; Beschluss vom 21. Januar 2016 - V ZR 108/15, ZWE 2016, 189 Rn. 5). Das erforderliche eigene schutzwürdige Interesse an dieser Art der Prozessführung ist für den Nießbraucher des Wohnungseigentums im Hinblick auf dessen umfassende Nutzungsbefugnis (vgl. § 1030 BGB) regelmäßig gegeben (zutreffend LG Hamburg, ZWE 2015, 224; i. Erg. auch Nieführ in Nieführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 17; Heinemann in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver, BGB, Sachenrecht, 4. Aufl., WEG Vorb. §§ 43 ff. Rn. 34).

11 bb) Für die Prozessführungsbefugnis als Zulässigkeitsvoraussetzung einer Klage ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tatsachen, aus denen sich die Voraussetzungen der gewillkürten Prozessstandschaft ergeben, spätestens im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 320/02,

WM 2003, 1974, 1975; Urteil vom 28. Juni 1985 - V ZR 43/84, NJW 1985, 2825 mwN; BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 181/08, BGHZ 187, 10 Rn. 7; Urteil vom 7. Juli 2008 - II ZR 26/07, NZI 2008, 561 Rn. 14; Urteil vom 24. Februar 1994 - VII ZR 34/93, BGHZ 125, 196, 201). Dies gilt auch für die Klagebefugnis bei der Beschlussanfechtungsklage nach § 46 WEG (zutreffend LG Hamburg, ZWE 2015, 224; Niedenführ in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 5; Staudinger/Lehmann-Richter, WEG [2018], § 46 Rn. 86; Heinemann in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver, BGB, Sachenrecht, 4. Aufl., WEG Vorb. §§ 43 ff. Rn. 34). Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese folglich zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind.

12           cc) Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Kläger sind als Nießbraucher der im Eigentum ihrer Tochter stehenden Wohnung von der Tochter ermächtigt worden, deren Rechte als Wohnungseigentümerin in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen. Diese Ermächtigung umfasst, da sie keine Einschränkung enthält, auch die Erhebung von Anfechtungsklagen gegen von den Wohnungseigentümern gefasste Beschlüsse. Den Nießbrauch und die Ermächtigung haben die Kläger bereits in erster Instanz offengelegt. Es bedarf daher keiner Entscheidung, ob die Kläger auch aus eigenem Recht klagebefugt sind, weil sie vor der letzten mündlichen Verhandlung erneut - wenn auch zu kleinem Bruchteil - als Wohnungseigentümer in das Grundbuch eingetragen wurden.

13           2. Die Klage ist aber unbegründet, weil die Kläger bei der Klageerhebung nicht Wohnungseigentümer waren und nicht innerhalb der Klagefrist des § 46

Abs. 1 Satz 2 WEG offengelegt haben und auch nicht offensichtlich war, dass sie die Klage in Prozessstandschaft für ihre Tochter erheben.

14 a) Erhebt ein Dritter als Prozessstandschafter für einen Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, muss die Ermächtigung zu dieser Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegen (aa) und offengelegt oder offensichtlich sein (bb); anderenfalls ist die Klage - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - als unbegründet abzuweisen (cc).

15 aa) Die Klagefrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG ist nur gewahrt, wenn die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats von einer Person erhoben wird, der entweder ein eigenes Anfechtungsrecht zusteht oder die zur Ausübung eines fremden Anfechtungsrechts befugt ist. Wird die Klage unter Berufung auf ein eigenes Anfechtungsrecht als Wohnungseigentümer erhoben, ist die Frist folglich nur gewahrt, wenn der Kläger bei Klageerhebung bereits Wohnungseigentümer ist oder das Eigentum spätestens bis zum Ablauf der Klagefrist erwirbt (vgl. OLG Frankfurt, NJW-RR 1992, 1170; Staudinger/Lehmann-Richter, WEG [2018], § 46 Rn. 150; BeckOK WEG/Elzer [1.8.2020], § 46 Rn. 96.1; Bärmann/Seuß/Bergerhoff, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 87 Rn. 8). Für die von einem Dritten als gewillkürtem Prozessstandschafter erhobene Klage gilt nichts anderes. Auch diese Klage wahrt die Anfechtungsfrist nur, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft innerhalb der Frist vorliegen, insbesondere die von dem Wohnungseigentümer erteilte Ermächtigung zur Prozessführung (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 46 Rn. 95). Wird die Klageerhebung durch den Dritten nach Ablauf einer materiell-rechtlichen Klagefrist von dem Inhaber des Rechts genehmigt, wirkt die Genehmigung nicht auf den Zeitpunkt der Klageerhebung zurück (vgl. Senat, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 320/02, WM 2003, 1974, 1976 zu Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB; BGH, Urteil

vom 3. März 1993 - IV ZR 267/91, NJW-RR 1993, 669, 670 f. zu § 12 Abs. 3 VVG aF). Die Klageerhebung des Nichtberechtigten stellt nämlich keine Verfügung über das Recht dar, die materiell-rechtlich nach § 185 BGB genehmigt werden könnte (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 1993 - IV ZR 267/91, aaO).

16           bb) Es entspricht auch - soweit ersichtlich - einhelliger Ansicht, dass die gewillkürte Prozesstandschaft bei der Anfechtungsklage innerhalb der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG offengelegt werden muss. Streitig ist allein, innerhalb welcher dieser Fristen die Offenlegung zu erfolgen hat.

17           (1) Nach ganz herrschender Meinung ist die Prozesstandschaft innerhalb der Klagefrist von einem Monat offenzulegen (vgl. LG Berlin, ZMR 2012, 119; LG Hamburg, ZWE 2015, 224; Bärmann/Roth, 14. Aufl., WEG § 46 Rn. 85 und Vorb. § 43 Rn. 25; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 46 Rn. 52; Niedenführ in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 5; Staudinger/Lehmann-Richter, WEG [2018], § 46 Rn. 151; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., WEG § 46 Rn. 12; Palandt/Wicke, BGB, 79. Aufl., WEG § 46 Rn. 5; Then in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 4; jurisPK-BGB/Reichel-Scherer, WEG [1.7.2020], § 46 Rn. 4; BeckOGK/Karkmann [1.3.2020], WEG § 46 Rn. 33; BeckOK WEG/Elzer [1.8.2020], § 46 Rn. 111; BeckOK BGB/Scheel [1.8.2020], WEG § 46 Rn. 19; Bärmann/Seuß/Bergerhoff, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 87 Rn. 10; Sauren, WEG, 6. Aufl., Vorb. § 43 Rn. 14P; zu § 23 Abs. 4 WEG aF: KG, NJW-RR 1995, 147, 148 a.E.; NJW-RR 2004, 878, 879; OLG Celle, ZWE 2001, 34).

18           (2) Nach anderer Ansicht reicht es aus, wenn die Prozesstandschaft innerhalb der Begründungsfrist von zwei Monaten offengelegt wird (vgl. Suilmann

in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 46 Rn. 95; Heinemann in Ring/Grziwotz/Keuenschrijver, BGB, Sachenrecht, WEG § 46 Rn. 14).

19 (3) Die herrschende Auffassung trifft zu. Die gewillkürte Prozessstandschaft muss innerhalb der einmonatigen Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG offengelegt werden oder offensichtlich sein.

20 (a) Es ist allgemein anerkannt, dass die Wirkungen der gewillkürten Prozessstandschaft erst in dem Augenblick eintreten, in dem sie prozessual offengelegt wird oder offensichtlich ist. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, so etwa für die Hemmung der Verjährung (vgl. BGH, Urteil vom 30. Mai 1972 - I ZR 75/71, NJW 1972, 1580; Urteil vom 3. Juli 1980 - IVa ZR 38/80, BGHZ 78, 1, 6; Urteil vom 21. März 1985 - VII ZR 148/83, BGHZ 94, 117, 122; Urteil vom 12. Dezember 2013 - III ZR 102/12, ZLR 2014, 162 Rn. 36 mwN), aber auch für Klagefristen, die materiell-rechtlich zum Verlust des Rechts führen, wie etwa zu Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB (vgl. Senat, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 320/02, WM 2003, 1974, 1975; Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 43/12, NJOZ 2014, 1101 Rn. 23) oder zur Ausschlussfrist nach § 12 Abs. 3 VVG aF (vgl. BGH, Urteil vom 3. März 1993 - IV ZR 267/91, NJW-RR 1993, 669).

21 Die Offenlegung der Prozessstandschaft ist zur Klarstellung des Prozessrechtsverhältnisses erforderlich. Nur wenn der Gegner weiß, dass der Kläger für sich in Anspruch nimmt, ein fremdes Recht im eigenen Namen geltend machen zu können, kann er die behauptete Ermächtigung bestreiten oder auch das Rechtsschutzinteresse des Klägers in Frage stellen (vgl. BGH, Urteil vom 30. Mai 1972 - I ZR 75/71, NJW 1972, 1580; Urteil vom 7. Juli 2008 - II ZR 26/07,

NZI 2008, 561 Rn. 14). Zudem erstreckt sich bei der gewillkürten Prozessstandschaft die Rechtskraft des auf die Klage des Ermächtigten ergehenden Urteils auf den Ermächtigenden nur, wenn sich der Ermächtigte im Rechtsstreit auf die Ermächtigung gestützt hat (vgl. Senat, Urteil vom 28. Juni 1985 - V ZR 43/84, NJW 1985, 2825; BGH, Urteil vom 30. Mai 1972 - I ZR 75/71, aaO; Urteil vom 7. Juli 2008 - II ZR 26/07, aaO).

22 (b) Dies gilt gleichermaßen für die Beschlussanfechtungsklage im Wohnungseigentumsrecht. Der Umstand, dass es sich bei den Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG um materiell-rechtliche Ausschlussfristen handelt, deren Versäumung - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - zur Abweisung der Klage als unbegründet führt (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230 Rn. 7 ff.; Urteil vom 2. Oktober 2009 - V ZR 235/08, BGHZ 182, 307 Rn. 9; Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NJW 2013, 3092 Rn. 20; Urteil vom 14. Dezember 2018 - V ZR 2/18, NZM 2019, 374 Rn. 6), hat hier - wie auch sonst - nicht zur Folge, dass es für die Wahrung der Fristen allein auf die objektive materielle Berechtigung des Klägers ankommt.

23 (c) Dafür, dass die gewillkürte Prozessstandschaft innerhalb der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG offenzulegen ist, sprechen auch Sinn und Zweck dieser Fristen. Diese sind Ausdruck des gesetzgeberischen Anliegens, über die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gewährleisten. Sie führen dazu, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und auf Grund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (vgl. Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179,

230 Rn. 20; Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 Rn. 12; Urteil vom 16. September 2016 - V ZR 3/16, ZWE 2017, 188 Rn. 16). Hierzu gehört auch die Frage, ob die Klage durch eine anfechtungsberechtigte Person erhoben wurde (zutreffend Bärmann/Roth, WEG, 14. Aufl., § 46 Rn. 70). Diesbezügliche Klarheit besteht erst ab dem Zeitpunkt, in dem die Prozessstandschaft offengelegt wird, da erst dann ersichtlich ist, dass die Berechtigung zur Klage auf eine Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer gestützt wird. Das gesetzgeberische Ziel alsbaldiger Klarheit über Umfang und Grund der Anfechtung würde verfehlt, wenn die Prozessstandschaft nicht innerhalb der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG offengelegt werden müsste, sondern - wie für die Zulässigkeit der Klage ausreichend - erst in der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz.

24

(d) Es besteht auch kein Anlass, bei der Beschlussanfechtungsklage ausnahmsweise eine Offenlegung innerhalb der Begründungsfrist ausreichen zu lassen, und hiermit von dem Grundsatz abzuweichen, dass die Klage des Dritten erst ab Offenlegung der gewillkürten Prozessstandschaft Wirkung entfaltet. Die Begründungsfrist, die in dem ursprünglichen Regierungsentwurf zur WEG-Reform des Jahres 2007 noch nicht enthalten war (BT-Drucks. 16/887 S. 7), wurde erst im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens in das Gesetz aufgenommen. Sie wurde für erforderlich gehalten, weil die Niederschrift über die Versammlung der Wohnungseigentümer, die für die Begründung der Anfechtungsklage wichtig sein könne, den Wohnungseigentümern manchmal erst kurz vor Ablauf der Klagefrist zur Verfügung stehe, so dass die zur Begründung der Klage verbleibende Zeit zu knapp sein könne (BT-Drucks. 16/887 S. 73). Eine solche Besorgnis besteht hinsichtlich der dem Kläger ohne weiteres möglichen Offenlegung der gewillkürten Prozessstandschaft nicht.

- 25 (e) Soweit die Revision meint, der Zweck des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG werde auch ohne Offenlegung der Prozessstandschaft schon dadurch erreicht, dass die beklagten Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob der Anfechtende zur Anfechtung befugt sei, mit einer etwaigen Aufhebung des gefassten Beschlusses rechnen müssten, trifft dies so nicht zu. Für die Rechtsverteidigung und für die Einschätzung der Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage kann es aus Sicht der Beklagten einen erheblichen Unterschied machen, ob der Kläger aus eigenem Recht klagebefugt ist, oder ob er sich auf eine Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer stützt.
- 26 Unerheblich ist auch, dass die Beklagten - worauf die Revision gesondert hinweist - vorliegend ohne Offenlegung der Prozessstandschaft davon ausgehen mussten, die Kläger seien weiterhin Wohnungseigentümer und als solche klagebefugt. Denn der Zweck der Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG, dem Verwalter und den Wohnungseigentümern alsbald Klarheit darüber zu verschaffen, ob, in welchem Umfang und auf Grund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden, wird auch dann verfehlt, wenn diese irrig von einer eigenen Klagebefugnis des Klägers ausgehen, weil dieser ihnen die zwischenzeitliche Veräußerung des Wohnungseigentums verschweigt. Die Klage eines Dritten, der die Prozessstandschaft verschweigt und den Eindruck erweckt, er sei (noch) Wohnungseigentümer und als solcher aus eigenem Recht klagebefugt, wahrt die Anfechtungsfrist nicht.
- 27 b) Das Berufungsgericht kommt auch rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis, dass die Prozessstandschaft der Kläger nicht offenkundig und ihre Offenlegung daher nicht ausnahmsweise entbehrlich war.

- 28           aa) Die Offenlegung der Prozessstandschaft ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn aufgrund anderer Umstände für alle Beteiligten des Rechtsstreits Klarheit darüber besteht, dass der Kläger die Klage als gewillkürter Prozessstandschafter erhebt (vgl. Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 43/12, NJOZ 2014, 1001 Rn. 23 zu Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB; BGH, Urteil vom 3. Juli 1980 - IVa ZR 38/80, BGHZ 78, 1, 6; Urteil vom 21. März 1985 - VII ZR 148/83, BGHZ 94, 117, 122 jeweils zur Verjährungsunterbrechung; Urteil vom 7. Juli 2008 - II ZR 26/07, NZI 2008, 561 Rn. 14 zur Klage des Insolvenzverwalters). In anderer Weise kann die notwendige Klarheit unter den Beteiligten auch durch vorprozessuale Vorgänge, etwa vorprozessuale Korrespondenz, erreicht werden (vgl. Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 43/12, aaO).
- 29           bb) Die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Kläger ihre Behauptung, sie hätten die Beklagten über den Eigentumsübergang und die von ihrer Tochter erteilte Vollmacht in der Eigentümerversammlung vom 20. April 2002 informiert, nicht bewiesen haben, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die darauf bezogene Verfahrensrüge der Kläger hat der Senat geprüft und als nicht durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).
- 30           cc) Entgegen der Auffassung der Kläger war die Offenlegung der Prozessstandschaft auch nicht deshalb entbehrlich, weil - wie die Revision meint - für alle Beteiligten klar gewesen sei, dass das Recht des Eigentümers der Wohneinheit Nr. 1 geltend gemacht werde. Wie bereits dargelegt, kann es nämlich für die Beklagten der Beschlussanfechtungsklage einen erheblichen Unterschied machen, ob der Kläger selbst Eigentümer der konkreten Wohnung ist und die Klage daher in Ausübung eines eigenen Anfechtungsrechts erhebt oder ob er Dritter ist und (nur) auf der Grundlage einer von dem Wohnungseigentümer erteilten Ermächtigung handelt. Die Offenlegung der Prozessstandschaft ist daher nicht schon

dann entbehrlich, wenn offenkundig ist, welches konkrete Wohnungseigentum Grundlage der Klagebefugnis sein soll. Vielmehr muss auch offenkundig sein, dass dieses Wohnungseigentum nicht dem Kläger zusteht und dieser die Klage (lediglich) als gewillkürter Prozessstandschafter erhebt.

- 31 c) Da die Kläger die Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 BGB versäumt haben, waren nur Nichtigkeitsgründe (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG) zu prüfen (vgl. Senat, Urteil vom 14. Dezember 2018 - V ZR 2/18, NZM 2019, 374 Rn. 6). Für die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Somit ist die Klage zu Recht als unbegründet abgewiesen worden und die Revision der Kläger daher zurückzuweisen.

III.

32

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Weinland

RiBGH Dr. Kazele ist  
infolge Krankheit an der  
Unterschrift gehindert.  
Karlsruhe, den 9. Februar 2021  
Die Vorsitzende

Stresemann

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Moers, Entscheidung vom 08.11.2018 - 564 C 28/18 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 28.02.2020 - 25 S 153/18 -