

Besitzschutz im Wohnungseigentumsrecht

Dr. Oliver Elzer

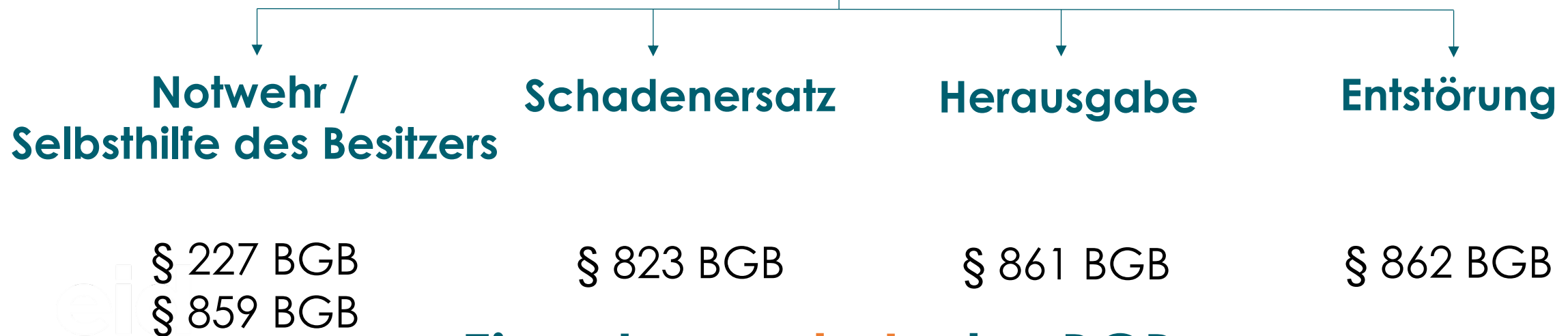
Besitz und Besitzschutz



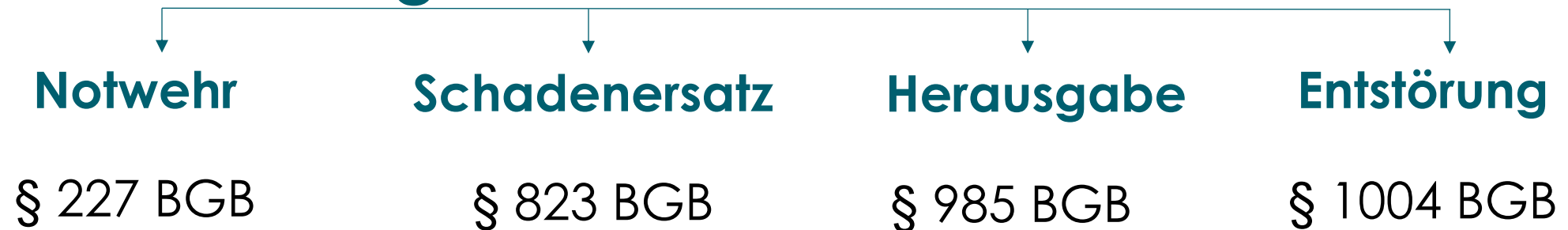
Mini-Überblick

- Der Besitz ist in seiner **Grundform** die bloß tatsächliche menschliche Herrschaft über eine Sache.
- Er umfasst den Bestand der tatsächlichen Sachherrschaft, welche mit der **Einwirkungs-** auf die Sache und der **Ausschlussmacht** zwei „Komponenten“ enthält.
- Der Besitz ist **kein subjektives Recht** und **kein Rechtsverhältnis**.
- Es gibt „Besitzarten“, etwa: Voll- und Teilbesitz / Allein- und Mitbesitz
- Warum gibt es Besitz- neben dem Eigentumsschutz?
- Konnten §§ 858 ff. BGB das Wohnungseigentum „einpreisen“? Kannte man die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – und kannte man vor allem § 9a Absatz 2 WEG?

Besitzschutz des BGB



Eigentumsschutz des BGB



Grenzen des Besitzschutzes



Überblick

- **Grundsatz:** Besitzen mehrere eine Sache **gemeinschaftlich**, so findet in **ihrem Verhältnis** zueinander ein Besitzschutz insoweit nicht statt, als es sich um die **Grenzen** des den einzelnen zustehenden **Gebrauchs** handelt.
 - **Beispiel 1:** Wohnungseigentümer A raucht im Treppenhaus. Es gibt keinen Besitzschutz durch Wohnungseigentümer B – auch nicht durch seinen Mieter.
 - **Beispiel 2:** Ein „Prime-Zusteller“ verstellt einen Parkplatz, der im gemeinschaftlichen Eigentum steht.
- **Ausnahme 1:** Mitbesitz wird von einem Wohnungseigentümer insgesamt beeinträchtigt – Schloss vor Kellertür (= Gebrauchsausschluss).
- **Ausnahme 2:** Besitzentziehung.

Gestattung

- § 863 BGB.

- Gegenüber den in den §§ 861, 862 BGB bestimmten Ansprüchen kann
 - ein Recht zum Besitz oder
 - zur Vornahme der störenden Handlung
 - nur zur Begründung der Behauptung geltend gemacht werden, dass die Entziehung oder die Störung des Besitzes **nicht verbotene Eigenmacht** sei.

- **§ 858 BGB.** Wer dem Besitzer **ohne dessen Willen** den Besitz **entzieht** oder ihn im Besitz **stört**, handelt, sofern nicht das Gesetz die Entziehung oder die Störung gestattet, widerrechtlich (verbotene Eigenmacht).
[Bei **Selbsthilfe** gilt nichts anderes].
- Auf wessen Willen kommt es an?
 - Einzelbesitzer
 - Mitbesitzer
 - Im Falle von Mitbesitz an einer Sache macht erst die **Gestattung aller Mitbesitzer** das Handeln eines Dritten rechtmäßig (= bei lediglich teilweiser Gestattung ist nur der Zustimmungende gehindert).
 - Wohnungseigentum?

Wohnungseigentum und Besitz



Gemeinschaftsvermögen

Alleinbesitz der
Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

(Organbesitz)



Wohnungseigentum

```
graph TD; A[Wohnungseigentum] --> B[Sondereigentum]; A --> C[gemeinschaftliches Eigentum];
```

Sondereigentum

- herrschende Meinung: **Teilbesitz des Sondereigentümers**
- eigene Ansicht: **Alleinbesitz** (Raumeigentum! Flächeneigentum!)

gemeinschaftliches Eigentum

Mitbesitz der Wohnungseigentümer, nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer!

Sondereigentum

berechtigt ist der
Wohnungs- als
Sondereigentümer

oder

ein Drittnutzer

keine Rechte / Pflichten
haben

- Miteigentümer
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Verwalter
- andere Drittnutzer

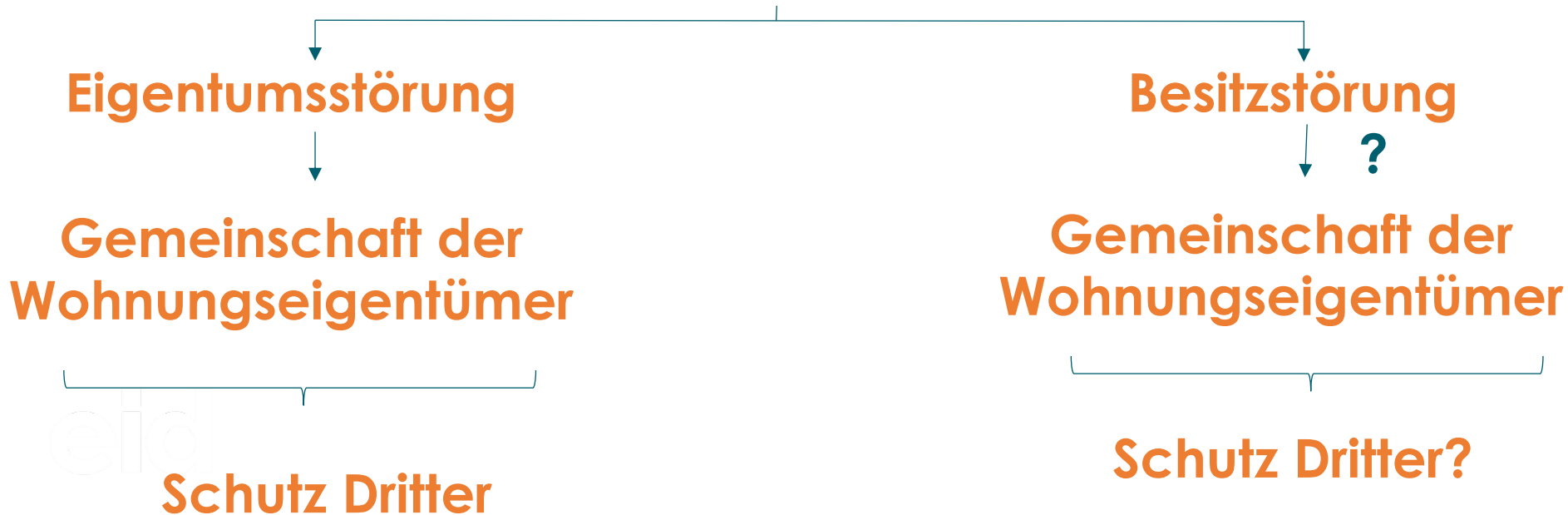
gemeinschaftliches Eigentum

Besitzentziehung

Besitzstörung



§ 9a Absatz 2 WEG



- Wortlaut
- Herkommen
 - § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG
 - § 1011 BGB
- Systematik
- Sinn und Zweck
- Materialien

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen **Eigentum** ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche Rechtsverfolgung** erfordern ...

§ 9a Absatz 2 WEG

„echte Dritte“

=

Grundstücksnachbarn,
Zusteller & Co.

§ 866 BGB

„normale“ Störung
durch
Wohnungseigentümer
oder Drittnutzer, der
Besitzrecht vom
Wohnungseigentümer
ableitet (Mieter)

„Exzess“

+

Entziehung

- Wohnungs-
eigentümer
- Mieter

?? Schuldnerschutz [-]

Thesen

- Anwendung von § 9a Absatz 2 WEG im Rahmen der §§ 858, 863 BGB (verbotene Eigenmacht)
 - § 858 BGB stellt der Sache nach auf eine Gestattung ab; diese erklärt aber nach § 9a Absatz 2 WEG die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
 - wenn es Regelung gibt, z.B. Vertrag, „sticht“ Vertrag den Besitzschutz / gestaltet diesen aus (s. auch BGH NJW 2015, 2023 Rn. 8).
 - was gilt **ohne** (klare) Äußerung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
- § 18 Absatz 3 WEG

... aber 3 „Ausnahmen“

- **Sondernutzungsrechte** (Argument: Vereinbarung umfasst „vertraglich“ das Recht zum Besitzschutz für den Bereich) [Emmerich, ZWE 2021, 192, 198; Bruns, NZM 2020, 909, 912; a.A. Schultzky, MietRB 2021, 283, 287]
- **Drittnutzer / Wohnungseigentümer hat aufgrund eines Vertrages Besitz** (Miet- / Pachtvertrag; Argument: **wie Sondernutzungsrecht**)
 - s. auch § 15 WEG
- Person kann gemeinschaftliches Eigentum **faktisch** allein benutzen / gebrauchen
- „Folgen“ für **Eigentumsschutz** nach § 1004 BGB?
 - Sondernutzungsrechte! [+]
 - Drittnutzer?

Aufgaben des Verwalters

- Information der Wohnungseigentümer über **Besitz-Beeinträchtigungen**
- Rechte des Verwalters nach **§ 27 Absatz 1 WEG**
 - Nummer 2? **Beispiel:**
 - Kinder versuchen aktuell, ein Spielgerät zu zerstören.
 - Ein Wohnungseigentümer hat aktuell einen Raum versperrt.
 - Nummer 1? **Beispiel:** Müll seit längerem im Fahrradkeller.
 - untergeordnete Bedeutung? keine erheblichen Verpflichtungen?
 - Aber: Ist es eine Maßnahme **nach** § 27 Absatz 1 WEG?
- **Erweiterungen**
 - Vereinbarungen
 - § 27 Absatz 2 WEG? Verwaltervertrag?

Muster-Fälle

1. Ein **Drittnutzer** stellt in einen Raum, der nach einer Vereinbarung von **allen** (Wohnungseigentümern / Drittnutzern) für Fahrräder zu gebrauchen ist, einen Kinderwagen ab (und schließt ihn an).
 - **Lösung:**
 - § 9a Absatz 2 WEG. Besitzschutz durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Anders nach § 866 BGB, wenn Drittnutzer **Besitzrecht** hat (*Emmerich, ZWE 2021, 192, 198*).
 - Aber § 1004 BGB!
 - Der einzelne Wohnungseigentümer ist bei verbotener Eigemacht „machtlos“, mit Ausnahme von § 18 Absatz 3 WEG.

Muster-Fälle

2. **Wohnungseigentümer E** verschließt einen Raum, der nach einer Vereinbarung von **allen** (Wohnungseigentümern / Drittnutzern) für Fahrräder zu gebrauchen ist.

▪ **Lösung:**

- § 866 BGB sperrt nicht.
- Besitzschutz aber durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9a Absatz 2 WEG!
- Der einzelne Wohnungseigentümer ist „machtlos“, mit Ausnahme von § 18 Absatz 3 WEG.
- **Alternative:** Verwalter V hat Wohnungseigentümer E in den Besitz gesetzt (dann auch kein § 18 Absatz 3 WEG)

Muster-Fälle

3. Der Grundstücksnachbar grillt „unangemessen“. Der Rauch stört einen Garten, an dem für Wohnungseigentümer E ein **Sondernutzungsrecht** vereinbart ist.

▪ **Lösung:** Kein Fall des § 9a Absatz 2 WEG! Berechtigt ist nach der Sondernutzungsrechts**vereinbarung** (Auslegung!) **allein** der Sondernutzungsberechtigte

- nach § 862 BGB,
- im Übrigen aber **auch** nach § 1004 BGB!

Muster-Fälle

4. Eine Fläche des **gemeinschaftlichen** Eigentums, beispielsweise ein Stellplatz, ist an Wohnungseigentümer E **vermietet**. Ein **Drittnutzer** stört E im Gebrauch der Fläche.

▪ Lösung:

- Berechtig ist E nach § 862 BGB, nach § 869 BGB aber über § 9a Absatz 2 WEG **auch** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach §§ 535, 241 BGB handeln?
- Der Anspruch aus § 1004 BGB unterfällt § 9a Absatz 2 WEG. Der schuldrechtliche Vertrag wirkt **nicht** sachenrechtlich.
- Was gilt, wenn ein **Wohnungseigentümer** „Störer“ ist? § 866? [-]

Muster-Fälle

5. Ein Balkon ist **nicht** zum Sondereigentum erklärt worden. Der Wohnungseigentümer, dessen Wohnung der Balkon **vorgelagert** ist, geht gegen einen Drittnutzer / Wohnungseigentümer vor, der ihn in der Benutzung des Balkons stört.
- **Lösung (auf dem Boden der h. M. zum Balkon):**
 - Kein Fall des § 9a Absatz 2 WEG! Berechtigt ist **allein** der Wohnungseigentümer
 - nach § 862 BGB,
 - aber auch nach § 1004 BGB!



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Haben Sie Fragen?