

ABC des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Abdichtung

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Jegliche Art von Gebäudeabdichtung (Fassade, Estrich, Balkon, Isolierung etc.) stellt als Bestandteil des Gebäudes zwingend Gemeinschaftseigentum dar, soweit die Abdichtungsvorrichtung für den Bestand des Gebäudes notwendig ist.

Abflussrohre

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im Gemeinschaftseigentum verlaufen. Das gilt auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient. Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12).

Abgeschlossenheit - Merkmale

Die Abgeschlossenheit im Sinne des Gesetzes bezieht sich auf die räumliche Abgrenzung gegenüber fremden Wohnungen und Räumen. In dem sog. „Aufteilungsplan“ sind auch Eigentums- und Benutzungsverhältnisse bei Wohnungs- und Teileigentum klarzustellen. Abgeschlossen ist das Sondereigentum, wenn eine baulich räumliche Trennung zu Gemeinschafts- und fremden Sondereigentum, ein eigener abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum und eine gewisse räumliche Mindestausstattung zur Führung eines selbständigen Haushaltes (Küche, Wasser, Abwasser, Strom) gegeben ist.

Abschlusstüren

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Abschlusstüren einer Wohnung, egal ob es sich um Haus oder Wohnungsabschlusstüren handelt, sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. An diesen kann kein Sondereigentum, begründet werden, die Eigentümer können allerdings eine entsprechende Kostentragungsregelung durch den Nutzungsberechtigten vereinbaren.

Absperrventile

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Welchem Eigentum Absperrventile zugeordnet werden, hängt entscheidend von der Lage und Anwendung ab. Ein Absperrventil, das der Strangabspernung eines gesamten Strangs oder Teilbereichs eines Gebäudes dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, da es dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller oder einiger Wohnungseigentümer dient. Dies gilt auch dann, wenn es sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet.

Ein Absperrventil, welches der Absperrung lediglich einer Wohneinheit dient, ist hingegen als Bestandteil des Sondereigentums anzusehen. Etwas anderes kann für Regelungsventile gelten (s.u. H= Heizung).

Abstellplatz (Fahrzeug)

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Ein Fahrzeugabstellplatz im nicht überdachten oder eingehausten Außenbereich der Wohnanlage ist zwingend Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies gilt ebenso für die Fahrbahnmarkierung, den Unterbau, wie Beton oder Asphalt. An diesen kann auch kein Sondereigentum begründet werden. Im Regelfall vereinbaren die Eigentümer hierfür Sondernutzungsrechte.

Abstellplatz (Waschmaschine)

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Abstellplatz für eine Waschmaschine im Bereich des gemeinschaftlichen Waschkellers ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. An diesen kann kein Sondereigentum, aber ein Sondernutzungsrecht, ggf. mit entsprechender Kostentragungsregelung durch den Nutzungsberechtigten begründet werden.

Abzugsanlage

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Eine Abzugseinrichtung zum ausschließlichen Gebrauch eines Sonder- oder Teileigentümers ist Sondereigentum. Gleiches gilt für eine Abzugshaube. Wird die Abzugsanlage an einen Kaminabzug angeschlossen steht dieser bis zum Übergang in das Sondereigentum im gemeinschaftlichen Eigentum.

Alarmanlage

Eine Alarmanlage, die mehreren Einheiten dient, ist Gemeinschaftseigentum. Als Ausnahme gilt, wenn sie nur eine Wohnung- oder Teileigentumseinheit absichert und Bestandteil des Sondereigentums ist, insbesondere wenn die äußere Gestalt des Gebäudes nicht berührt wird.

Alarmanlage

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Eine Alarmanlage, die der Absicherung der Gebäudehülle oder bestimmter Bereiche der gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Außenbereich, Zuwegung, Tiefgarage) dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Eine Alarmanlage, die lediglich der Absicherung bzw. Überwachung einer Wohn- oder Teileigentumseinheit dient, stellt Zubehör der jeweiligen Einheit dar und ist deswegen Bestandteil des Sondereigentums.

Anstrich

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Fassadenanstrich sowie der Außenputz sind als Fassadenbestandteil bzw. optisch prägendes Merkmal zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies gilt ebenso für Balkonunterseiten und Außenbrüstungen. Der Farbanstrich im Innenbereich der Wohn- oder Teileigentumseinheit ist dem Sondereigentum zugeordnet.

Armaturen

Sonderthema: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die Klassifizierung von Armaturen hängt entscheidend von der Lage und Zuordnung ab. Armaturen an einem Waschbecken, die sich in einem gemeinschaftlichen Waschraum oder sonstigen gemeinschaftlichen Raum befinden, sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Armaturen oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind Bestandteil des Sondereigentums.

Belüftungsregelung

Die Eigentümer können zumutbare Bedingungen zur Belüftung von Kellern, Treppenhäusern und anderen Gemeinschaftsräumen mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen.

Brunnen

Brunnenanlagen gehören als fester Bestandteil der gemeinschaftlichen Außenanlage oder des Gebäudes ebenfalls grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum.

Brandmauer

Innen oder außen liegende Brandwände bzw. -mauern dienen der Abschottung von Bränden innerhalb oder zwischen Gebäuden. Diese sind wegen ihrer feuerschützenden Funktion für das Gebäude unerlässlich und folglich zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Briefkastenanlage

Eine gemeinsame Briefkastenanlage stellt grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum dar. Auch Briefschlitze in der Wohnungstür gehören dazu. Gleiches gilt nach überwiegender juristischer Ansicht für die Namensschilder an einer Briefkasten — oder Klingelanlage, da diese insbesondere wegen der einheitlichen optischen Gestaltungsmöglichkeit gemeinschaftsbezogen sind. Nach anderer Auffassung hat die Gemeinschaft jedenfalls eine Beschlusskompetenz zur Regelung der Gestaltung.

Briefkastenschlösser gehören im Regelfall als fester Bestandteil der gemeinschaftlichen Schließanlage ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für gewöhnliche Briefkastenschlösser. Briefkastenschlüssel hingegen werden häufig dem Sondereigentum zugewiesen, da sie ausschließlich der Öffnung des eigenen Briefkastens dienen.

Bodenbelag

Der innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befindliche Bodenbelag, wie Linoleum, Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich, aber auch der nichtisolierende Farbanstrich sind grundsätzlich dem Sondereigentum zugeordnet. Zwingendes Gemeinschaftseigentum ist hingegen der Estrich-Belag, aber auch sonstige Isolierungen gegen Feuchtigkeit, Schall und Wärmeverluste.

Blockheizkraftwerk

Dient ein Blockheizkraftwerk der Versorgung aller Eigentümer und stellt es einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes dar, zählt es zum Gemeinschaftseigentum. Dient es hingegen nur einem einzelnen Eigentümer in der Gemeinschaft und wird von ihm betrieben, kann es zum Sondereigentum (TE) erklärt werden. Erfolgt keine Zuordnung zum Sondereigentum in der TE, verbleibt es im Gemeinschaftseigentum.

Blitzschutzanlage

Blitzschutzanlagen stellen wesentliche funktionale Bestandteile mit hoher Bedeutung für den Bestand und die gemeinschaftliche Nutzung des Gebäudes dar und sind daher dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Bäume

Bäume stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), da sie wesentliche Bestandteile des Grundstückes darstellen. Die TE kann hierzu allerdings Abweichungen enthalten. Klagen auf Rückschnitt oder Fällung von Bäumen sind grundsätzlich gegen die gesamte Eigentümergeinschaft zu richten.

Badeinrichtungen

Die innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befindlichen Badeinrichtungen, wie WC, Bidet, Duschwanne, Waschbecken, Badewanne stellen Sondereigentum dar, sofern sie wesentliche Bestandteile sind (wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört wird oder die Restsache nach Abtrennung nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann).

Balkon

Die Zuordnung von Balkonen ist umstritten. Genau genommen fehlt es hier bereits an der Raumeigenschaft. Die überwiegende Ansicht geht allerdings davon aus, dass Balkone zumindest teilweise sondereigentumsfähig sind. Voraussetzung ist, dass Balkone in der Teilungserklärung (TE) ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt werden. Das Sondereigentum bezieht sich dann auf den durch die konstruktiven Bauteile begrenzten Raum. Die konstruktiven Bestandteile des Balkons, wie die Boden(Krag-)platte, die Isolierschicht, die Balkonbrüstung, das Balkongitter, die Balkontür oder Balkontrennwände und Türschwellen, die Decke und Fassadenseite, die Abläufe und Entwässerungsleitungen, sowie Blumen- und Pflanztröge, soweit sie als begrenzende Einfassung dienen, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Innenputz und Balkonbelag (ohne Isolierfunktion) können bei entsprechender Festlegung in der TE Sondereigentum sein.

Carport

Ein Carport (auch Remise) in Form einer Holz-, Stahl-, Aluminium- oder Kunststoffkonstruktion mit einem Dach, das nach allen Seiten bis auf die Einfahrt offen ist, ist zwingend Gemeinschaftseigentum und kann nicht zum Sondereigentum erklärt werden. Es kann ein Sondernutzungsrecht begründet werden.

Dachboden – Nutzung, Grenzen

Ein Dachboden besitzt regelmäßig nur die Zweckbestimmung als Lager oder Abstellplatz zu privaten Zwecken. Dies schließt eine Nutzung als Wohnung oder Büroraum aus. Der Dachbodenausbau zu Wohnzwecken stellt regelmäßig eine erhebliche, also der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürftige, bauliche Veränderung dar. Ohne Regelung in der Teilungserklärung hat ein Wohnungseigentümer, der alleinigen Zugang zu einem Spitzboden hat, weder ein Sondernutzungsrecht, noch ein Ausbaurecht.

Der Dachboden stellt grundsätzlich Gemeinschaftseigentum dar, sofern dieser nicht dem Sondereigentum zugeordnet wurde. Unerheblich ist, ob der Dachboden nur über das Sondereigentum erreichbar ist.

Dachfenster

Der Einbau eines Dachflächenfensters zur Verbesserung der Lichtverhältnisse im Dachboden (Sondernutzungsrecht) kann als unzulässiger Dachgeschossausbau

bewertet werden, wenn es nicht lediglich als geringfügige Änderung anzusehen ist. So zum Beispiel, wenn die Einsehbarkeit fehlt oder die Symmetrie der Ansicht nicht verbessert ist.

Dachfenster sind einschließlich des Fensterrahmens und der Innenseiten zwingend Gemeinschaftseigentum. Etwas anderes kann für Doppelfenster gelten.

Duplexgarage – Sondereigentum

Eine Doppelstockgarage kann nur als Ganzes als Sondereigentum begründet werden. Dem einzelnen Stellplatz fehlt es an der räumlichen „Umgrenztheit“, daher kann kein Sondereigentum begründet werden. Die Hebevorrichtung selbst kann sondereigentumsfähig sein, wenn sie allein einer Duplexeinheit dient. Anderenfalls steht sie zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Hier ist zu unterscheiden zwischen der Anlage insgesamt und den einzelnen Stellplätzen, sowie der Hebebühne. An der Mehrfachparkanlage insgesamt kann Sondereigentum, in Form der Bruchteilsgemeinschaft, begründet werden. Dient die Hebeanlage nur dieser Bruchteilsgemeinschaft und nicht auch weiteren Garageneinheiten, wird sie ebenfalls dem Sondereigentum zugeordnet. An den Einzeleinstellplätzen können in diesem Fall Sondernutzungsrechte begründet werden (BGH V ZB 279/11). An einem einzelnen Duplex-Stellplatz kann nach herrschender Auffassung mangels Raumeigenschaft hingegen kein Sondereigentum begründet werden. Die Hebebühne und auch die gemeinsame Hydraulik-Anlage mehrerer Hebebühnen stellen als konstruktive Gebäudebestandteile zwingend Gemeinschaftseigentum dar.

Dach

Das Dach, auch ein Flachdach oder Glaskuppeldach, sowie Dachgauben stellen grundsätzlich Gemeinschaftseigentum dar, da es konstruktive Bestandteile des Gebäudes sind. Insbesondere gehören hierzu die Dachabdeckung (Ziegel, Blech), die Balkenkonstruktion und die Wärmedämmung, die Unterspannbahn, die Dachentwässerung (Regenrinne, Regenfallleitung), sowie die Attika (Aufmauerung oder Abschlusswand zur Verdeckung des Daches).

Dachterrasse

Die Zuordnung ist nach wie vor umstritten. Die überwiegende Auffassung geht davon aus, dass sie als Bestandteil einer Eigentumseinheit sondereigentumsfähig sind. Zwingendes Gemeinschaftseigentum sind die unter dem Terrassenbelag befindlichen Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung, ebenso wie der Abdichtungsanschluss zum Gebäude hin. Soweit aber durch eine Veränderung, Beseitigung oder Einfügung von Terrassenteilen die Gestaltung des Gebäudes verändert wird, stehen diese Terrassenteile zwingend im Gemeinschaftseigentum. Der Terrassenbelag ist grundsätzlich dem Sondereigentum zuzuordnen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Balkonen entsprechend (AIZ 3/2018).

Dachrinnen

Die Dachrinnen zählen grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum.

Decken

Konstruktive Elemente, insbesondere Böden (Estrich), Decken und alle tragenden Wände gehören regelmäßig zum Gemeinschaftseigentum, auch dann, wenn sich diese in Räumlichkeiten befinden, die zum Sondereigentum gehören. Die Grenze zum Sondereigentum bilden regelmäßig das Mauerwerk einschließlich Balken bzw. Sparren der Decken und der Estrichbelag auf dem Fußboden. Die bloßen Deckenverkleidungen (wie Putz oder Tapeten), aber auch der Bodenbelag, stellen demgegenüber kein Gemeinschafts- sondern Sondereigentum dar. Des Weiteren gehören auch die nicht tragenden Wände, welche sich innerhalb der jeweiligen Eigentumseinheiten befinden, zum Sonder- und nicht zum Gemeinschaftseigentum.

Dielen

Dielen stehen, auch wenn sie nur zwei Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten dienen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Haus- und Kellereingänge, Treppenhäuser und Flure, die die einzige Verbindung zu gemeinschaftlichen Versorgungseinrichtungen darstellen.

Doppelfenster

Bei Verbundfenstern alter Art mit trennbaren Innen- und Außen- Fensterflügeln wird eine Bestimmung zum Sondereigentum hinsichtlich des wohnungsinneren Flügels (Innenrahmen, Innenscheiben) teilweise als rechtswirksam angenommen. Verbundfenstern anderer Bauart, so wie sie heute im Regelfall vorkommen (Isolierglasfenster), sind hingegen nicht sondereigentumsfähig, mithin auch hinsichtlich der Innenseite zwingend Gemeinschaftseigentum. Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, die eine Zuordnung auch von nicht trennbaren Verbundfenstern vorsehen, sind als nichtig anzusehen. Derartige Regelungen können jedoch im Einzelfall in eine andere, wirksame Regelung dahingehend umgedeutet werden, dass eine wirksame Kostenverteilungsregelung zu Lasten des vermeintlichen Sondereigentümers besteht.

Doppelhaus

Bebauungspläne und fehlende Grundstücke führen dazu, dass eine Vielzahl von neu errichteten Doppel- und Reihenhäusern nicht in Realteilung, sondern als Wohnungseigentümergeinschaft errichtet werden. Sondereigentum kann dort nur an den abgeschlossenen Räumen, nicht aber an den wesentlichen Gebäudebestandteilen, wie Dach, Fassade, Zwischenwände und Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (Wasserversorgung, Heizungsanlage, Außenanlagen, Kellerräume) begründet werden.

Erfassungsgeräte

Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nach § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Soweit Verbrauchserfassungsgeräte der Ermittlung solcher Kosten dienen, die über die Gemeinschaft abgerechnet werden, stehen diese zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies gilt für Wärmemengenzähler ebenso wie für Gas- und Wasseruhren.

Estrich

Der Bodenbelag selbst steht grundsätzlich im Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers. Der Estrich hingegen dient als Bodenbelag und Schutzschicht gegen Beanspruchungen jeder Art, sowie zur Trittschalldämmung und Isolierung (auch gegen Feuchtigkeit). Und steht nach überwiegender Meinung danach im Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümergemeinschaft kann allerdings vereinbaren, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Estrichs von dem jeweiligen Raumeigentümer zu tragen sind.

Elektroheizung

Bei der Abgrenzung kommt es entscheidend darauf an, ob die Anlage der Gesamtversorgung der Gemeinschaft oder nur dem Einzelbetrieb dient. Dient die Elektroheizung ausschließlich der Versorgung der Gemeinschaft wird sie von dieser betrieben und versorgt sämtliche Einheiten, handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.

Umstritten ist, ob es sich bei einem Einzelbetrieb (Anlage dient nur einem Sonder- oder Teil-Eigentümer) um Sondereigentum handeln kann. Die ganz herrschende Auffassung nimmt hier Gemeinschaftseigentum an, sofern die angeschlossenen Eigentümer diese gemeinsam betreiben.

Dient die Anlage sowohl der Gemeinschaft und darüber hinaus der Fremdversorgung, ist gleichfalls umstritten, ob eine Sondereigentumsfähigkeit vorliegt. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dies nur gegeben, wenn ein Einzelbetrieb vorliegt, da der gemeinschaftliche Gebrauch der Anlage durch die Gemeinschaft nicht im Vordergrund steht.

Elektrische Leitungen

Auch bei elektrischen Leitungen gilt die Grundregel, dass diese im Gemeinschaftseigentum stehen. Die Gemeinschaft stellt diese Leitungen für alle Eigentümer zur Verfügung. Das gilt auch für Stromleitungen, die vom gemeinschaftlichen Zählerraum im Keller der Wohnungseigentumsanlage durch das Gebäude führen und nur eine einzelne Wohnungseinheit versorgen. Anders ist dies bei Leitungen zu bewerten, die in den Wänden einer Sondereigentumseinheit ab der Abzweigung der Hauptleitung verlaufen. Diese stehen im Sondereigentum.

Einfriedungen

Das Grundstück selbst bzw. die Außenanlagen einer Gemeinschaft stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Einfriedungen und Umzäunungen, da diese dem Mitgebrauch aller Eigentümer dienen.

Entwässerungsanlage

Grundsätzlich bilden die der Versorgung und Bewirtschaftung dienenden Versorgungsleitungen eines Gebäudes ein komplexes Leitungsnetz, welches im Gemeinschaftseigentum steht. Es kommt hierbei weder darauf an, ob Teile des Versorgungsnetzes innerhalb oder außerhalb des Sondereigentums liegen oder nur einer einzelnen Einheit dienen. Zum Sondereigentum gehören Versorgungsleitungen allerdings dann, wenn sie sich räumlich hinter einer im Inneren des Sondereigentums befindlichen Absperrvorrichtung befinden. Liegt die Absperrvorrichtung allerdings außerhalb des Sondereigentums ist von Gemeinschaftseigentum auszugehen. Die im räumlichen Bereich des Sondereigentums liegenden Entsorgungsleitungen stehen mithin ab dem Hauptfallrohr im Gemeinschaftseigentum.

Entlüftungsanlage

Ist die Entlüftungsanlage eines Wohnhauses innerhalb des Gemeinschaftseigentums so verlegt, dass ihre Beseitigung oder die Veränderung ihres Verlaufs ohne erhebliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum (Decken- oder Mauerdurchbrüche) nicht möglich ist, steht sie zwingend im Gemeinschaftseigentum. Andernfalls ist sie sondereigentumsfähig, sie kann somit in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden.

Fahrrstuhl

Der Fahrstuhl (Aufzug) steht im Regelfall im Gemeinschaftseigentum, da er dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient. Umstritten ist die Einordnung bei Aufzügen, die nur für einzelne Wohnungen gebaut und auch nur für deren Eigentümer nutzbar sind. Hier wird teilweise ein sog. „abgesondertes Miteigentum“ angenommen, d. h. Miteigentum, welches nicht allen Wohnungseigentümern, sondern nur einer bestimmten Gruppe zusteht. Weder das BGB noch das WEG sehen eine solche Eigentumsform allerdings als zulässig an. Soll eine Fahrstuhlnutzung persönlich begrenzt werden, bietet es sich an, Sondernutzungsrechte für einzelne Eigentümer zu begründen.

Fallrohre

Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im Gemeinschaftseigentum verlaufen. Das gilt auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient. Regenfallrohre sind danach gemeinschaftliches Eigentum (BayObLG, Beschluss vom 19.07.1989, 1 b Z 29/88).

Farbanstrich

Der Außenanstrich eines Gebäudes sowie Isolierschichten, Wärmedämmung, Außenputz, Außenfenster, Außentüren etc. sind zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies gilt analog für Balkonunterseiten und Außenbrüstungen. Das Treppenhaus einschließlich Keller und Gemeinschaftsräumen, sowie dessen Anstrich zählen ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum. Innerhalb des Sondereigentums steht es den Wohnungseigentümern hingegen frei, wie Wände und Decken, aber auch Innentüren, sowie die Innenseite der Fenster dekoriert werden.

Fensterläden

Auch Fensterläden stellen als fassadengestaltendes Element Gemeinschaftseigentum dar und sind von der Gemeinschaft instand zu halten und zu setzen.

Flure

Flure, Korridore oder Eingangsräume, die dem Zugang oder der Verbindung mehrerer Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten dienen (zwei genügen), stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Die übermäßige Nutzung der Flure, z. B. zum Abstellen eines Garderobenschrankes durch einen Eigentümer, darf daher nur aufgrund einer Vereinbarung der Eigentümer erfolgen, eine Beschlussfassung genügt nicht.

Fenster

Bei der Einordnung der Fenster muss zunächst nach den baulichen Bestandteilen unterschieden werden. Grundsätzlich handelt es sich bei Fenstern, auch wenn diese im Bereich des Sondereigentums liegen, um Gemeinschaftseigentum. Soll die Pflicht zur Instandsetzung/Instandhaltung und die damit verbundenen Kosten auf die Sondereigentümer verlagert werden, muss dies in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden. In Einzelfällen kann dies auch im Beschlusswege gemäß § 16 Absatz 4 WEG anlässlich konkreter Maßnahmen beschlossen werden (doppelt qualifizierte Mehrheit).

Fenstererneuerung

Vom Begriff der Instandsetzung ist grundsätzlich auch die vollständige Erneuerung und Ersatzbeschaffung der Fenster umfasst, nicht aber die erstmalige mangelfreie Herstellung. Regelt die Gemeinschaftsordnung, dass die Kosten für Glasschäden und Fensteranstrich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster von den anliegenden Sondereigentümern zu tragen sind, sind die Kosten eines Fensteraustausches nicht davon erfasst. Im Einzelfall kann die Erneuerung der Fenster im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen aber eine modernisierende Instandsetzung darstellen, die einem einfachen Mehrheitsbeschluss zugänglich ist.

Fenstergriffe, Fensterbänke

Innenliegende Fensterbänke und Fenstergriffe können zu Sondereigentum erklärt werden, wenn Ihnen nicht eine Isolierfunktion (Feuchtigkeit, Luft) für das gesamte Gebäude zukommt, bzw. die Griffe unabhängig von der allgemeinen Schließmechanik ausgetauscht werden können.

Fenstergitter

Außen liegende Fenstergitter stellen als Fassadenbestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum dar. Innen liegende Fenstergitter sind, sofern Ihnen keine Funktion für das Gebäude zukommt (Bestand, Statik) sondereigentumsfähig.

Feuerlöscher

Feuerlöscher, egal ob in mobiler Form oder fest installiert, dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und zählen folglich zum Gemeinschaftseigentum. Etwas anderes gilt für im Sondereigentum installierte Feuerlöscher, diese sind regelmäßig Bestandteil des Sondereigentums.

Flachdach

Das Dach gehört als für den Bestand und die Sicherheit der Wohnanlage erforderlicher konstruktiver Gebäudebestandteil zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Auch das Glasdach eines Hofraums ist als konstruktiver Bestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum. Auch wenn die Teilungserklärung einem Eigentümer einen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage mit einem Glasdach (Dachkuppel) überdeckten „Hofraum“ als Teileigentum zuordnet, so gilt dies nicht für das Glasdach, da es sich um einen „konstruktiven“ Teil des Teileigentums handelt. Auch Garagendächer stehen nicht im ausschließlichen Gebrauch eines einzelnen Eigentümers und gehören daher ebenfalls zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Glaskuppeln innerhalb des Sondereigentums oder Dächer von Büroanbauten.

Feuchtigkeitsisolierung

Die Isolierung des Gebäudes gegen Schall, Feuchtigkeit und Wärmeverluste, so insbesondere Abdichtungen an Fenstern, Dach, Balkonen, Terrassen gehört zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Fernsehanlage

Ob eine Antenne, die dem Rundfunk- oder Fernsehempfang dient (Dachantennen, Parabolantenne, Breitbandkabelanschluss) Sonder- oder Gemeinschaftseigentum darstellt, richtet sich allein nach der Zweckbestimmung, Funktion, dem Umfang der Versorgung und dem Betreiber. Dient die Antenne dem gemeinschaftlichen Gebrauch, so gehört sie zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Zum Sondereigentum gehört sie dann, wenn sie von vornherein durch einen

Miteigentümer, der sie eingerichtet hat, allein betrieben werden soll, auch wenn diese im Gemeinschaftseigentum untergebracht ist. Werden nur einige und nicht alle Eigentümer von der Empfangsanlage versorgt, steht die Anlage nach herrschender Auffassung zwingend im Gemeinschaftseigentum, wenn die angeschlossenen Eigentümer diese gemeinsam betreiben. Liegt eine kombinierte Eigen- und Fremdversorgung (z.B. benachbarte WEG) vor, ist die Einordnung umstritten. Wird diese nur von einem Eigentümer betrieben ist diese nach herrschender Auffassung sondereigentumsfähig, da ein gemeinschaftlicher Gebrauch im engeren Sinne nicht mehr vorliegt. Nach anderer Auffassung wird die Sondereigentumsfähigkeit abgelehnt, da es nicht darauf ankommt, ob der Gebrauch durch alle Eigentümer oder nur eine Mehrzahl von Eigentümern vorliege. Wird die Anlage vollständig fremd betrieben (Pacht) stellt sie Gemeinschaftseigentum dar und ist nicht sondereigentumsfähig. Sonstige Teile der Anlage, wie Empfangssteckdosen und Zuleitungen, die ohne Eingriff in die Gesamtanlage entfernt werden können ohne, dass eine Minderung des Empfangs für die übrigen Eigentümerauftritt, können zu Sondereigentum erklärt werden.

Feuerschutztüren

Feuerschutztüren oder Türen, die aufgrund baurechtlicher Vorgaben zwingend installiert werden müssen, sind als Bestandteile für die Sicherheit des Gebäudes als Gemeinschaftseigentum einzuordnen.

Fundament

Das Fundament eines Gebäudes stellt als konstruktiver Gebäudebestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum dar. Gleiches gilt für Zwischendecken und -böden, sowie Außenwände.

Fußboden

Der Fußboden muss zur rechtlichen Beurteilung in seinen einzelnen Bestandteilen untersucht werden. Der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume gehört als dessen Bestandteil zu Sondereigentum. Unerheblich ist, ob es sich um Parkett, Fliesen, Linoleum oder Teppich handelt. Der Estrich, die Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung oder Trittschalldämmung gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch wenn sie sich im Sondereigentum befindet.

Fußbodenheizung

Die Frage, ob eine Fußbodenheizung zum Sondereigentum gehört, ist bisher nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der jüngeren Rechtsprechung des BGH besteht Sondereigentum nur an Räumen. Alle fest mit dem Gebäude verbundenen Teile wie z. B. Versorgungsrohre im Estrich sind daher nach § 5 WEG Gemeinschaftseigentum (Urteil des BGH vom 26.10.2012 — V ZR 57/12). Ob diese Argumentation auf Fußbodenheizungen übertragen werden kann, ist umstritten. Zwar sind zumindest die Heizschleifen von Fußbodenheizungen fest mit dem Estrich verbunden, die Interessenlage der Eigentümergemeinschaft bei Versorgungsleitungen und Fußbodenheizungen aber in der Regel eine andere. Fußbodenheizungen sind nicht

Teil eines Versorgungsnetzes, das im Interesse aller Eigentümer steht, sondern dient in der Regel nur der Beheizung einer einzigen Wohnung und besitzt damit nur einen Kreislauf innerhalb einer Wohnung. Solange die Fußbodenheizung also nicht Teil einer Heizungsanlage des ganzen Hauses ist und über eine eigene Absperrvorrichtung verfügt, kann sie in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden. In diesem Fall obliegt denn dem einzelnen Eigentümer die Instandhaltung der Heizschleifen und Thermostate bis zur Absperrvorrichtung.

Garage

Garagen können sowohl als eigene bauliche Anlagen, aber auch als Gebäudebestandteile vorhanden sein. Danach richtet sich auch die Zuordnung der Gebäude bzw. Teile dieser zu Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Fest installierte Einzel- oder Reihengaragen sind als freistehende Gebäude grundsätzlich sondereigentumsfähig. Zwingendes Gemeinschaftseigentum bleiben allerdings die Bodenplatte, das Fundament, tragende Wände, Toranlagen und Dachkonstruktionen. Fertiggaragen hingegen sind regelmäßig insgesamt dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Einzelgaragen als fest integrierter Gebäudebestandteil können regelmäßig zu Sondereigentum erklärt werden.

Bei Sammel- oder Tiefgaragen sind unterschiedliche Konzeptionen denkbar. Es kann sowohl am gesamten Gebäudeinneren Sondereigentum begründet werden, bei dem die jeweiligen Nutzer Bruchteilseigentümer werden. Daneben kann auch an den einzelnen Abstellplätzen Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht begründet werden, wobei der Baukörper selbst im Gemeinschaftseigentum verbleibt. Entscheidend sind die Regelungen in der Teilungserklärung. Konstruktive Gebäudebestandteile wie Tore, Türen, Auffahrten, Bodenplatten, Seiten und Geschosswände, Notausgänge, Lüftungsanlagen, sowie die Fahr- und Bewegungsflächen bleiben hingegen zwingend Gemeinschaftseigentum und können nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden.

Bei Carports muss unterschieden werden. Sofern man mit der neueren Rechtsprechung des BGH eine räumliche Abgrenzbarkeit für die Sondereigentumsfähigkeit ausreichen lässt, sind auch Carports sondereigentumsfähig. Nach bisheriger Auffassung konnten nur Sondernutzungsrechte an Carports begründet werden. Dies dürfte überholt sein.

Garage-Sondereigentum

In sich abgeschlossene Garagen können als Sondereigentum (Teileigentum) ausgestaltet werden. Für die Abgeschlossenheit genügt es, wenn die Flächen durch dauerhafte Markierungen (Markierungssteine, Markierungsnägel, Begrenzungsschwellen) ersichtlich sind. Schilder, Schriftzüge oder ein einfacher Farbanstrich sind keine geeigneten Markierungen. Stellplätze auf Grundstücksfreiflächen sind im Regelfall nicht sondereigentumsfähig.

Gebäude — äußere Gestaltung

Der Fassadenanstrich eines Gebäudes sowie Isolierschichten, Wärmedämmung, Außenputz, Umfassungsmauern, Verglasung, Dachrinnen, Eingangspodeste, fest mit dem Gebäude verbundene Markisen oder Sonnensegel, Zieranbringungen an der Fassade, Pflanzgitter, Schilder etc. sind zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, da diese bei deren Veränderung, Beseitigung oder Einfügung die äußere Gestaltung des Gebäudes verändern. Dies gilt analog für Balkonunterseiten, Brüstungen (außen), Außenjalousien und -rollläden und ebenerdige Terrassen als feste Bestandteile der äußeren Fassade.

Gegensprechanlage

Die Gegensprechanlage ist als eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Die in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Sprechstellen einer gemeinschaftlich genutzten Gegensprechanlage werden hingegen grundsätzlich als Sondereigentum qualifiziert. Führt der Defekt in einer Sondereigentumseinheit allerdings dazu, dass die gesamte Anlage nicht mehr funktioniert, handelt es sich bei der im SE befindlichen Sprechereinheit wiederum um Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftsantenne

Ob eine Antenne, sei es die klassische Rundfunk- und Fernsehantenne auf dem Dach, die Parabolantenne oder das Breitbandkabel zum Sondereigentum gehört, richtet sich allein nach der Zweckbestimmung. Dient die Antenne dem gemeinschaftlichen Gebrauch, so gehört sie zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Zum Sondereigentum gehört sie dann, wenn sie von vornherein durch einen Miteigentümer, der sie eingerichtet hat, allein betrieben werden soll (BGH, Urteil v. 8.11.1974, V ZR 120/73). Hier muss im Einzelfall weiter zwischen der Eigenversorgung im Eigenbetrieb, der Eigenteilversorgung, der kombinierten Eigen- und Fremdversorgung, dem Fremdbetrieb oder Einzelempfangsanlagen unterschieden werden.

Geräteraum

Ein Raum, der zur Lagerung gemeinschaftlicher Geräte, zum Beispiel Gartengeräte, Fahrradreparaturen dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Geschossdecken

Die tragenden Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. Die Grenze zum Sondereigentum bildet das Rohmauerwerk oder die Balken und Sparren der Decken.

Glasscheiben

Da es sich bei Fensterscheiben um Gemeinschaftseigentum handelt, sind grundsätzlich auch alle anderen nach außen weisenden Glasflächen oder Glasverkleidungen, wie an Wintergärten, Balkonen oder Dächern (Glaskuppeln) Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Ausgenommen sind lediglich solche Glasflächen, die sich innerhalb des Sonder- oder Teileigentums befinden (zum Beispiel an Innentüren).

Grillplatz

Ein Grillplatz auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft, der allen Eigentümern zur Nutzung zusteht, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher als Gemeinschaftseigentum anzusehen.

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche als solche ist immer Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Auch wenn an Teilen der Grundstücksfläche Sondernutzungsrechte begründet werden, bleiben diese im Eigentum der Gemeinschaft. Sondereigentum kann an der Grundstücksfläche nicht begründet werden.

Grundstücks- oder Hausanschluss

Die Verbindung der öffentlichen Anschlussstelle zu einzelnen Versorgungsleitungen steht grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Handelt es sich um Mehrhausanlagen mit einem eigenem Grundstücks- bzw. Hausanschluss, sind die Meinungen zur Zuordnung geteilt, nach herrschender Meinung handelt es sich aber auch hier um Gemeinschaftseigentum.

Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Die Versicherung dient zur Abdeckung von Schäden, die vom Gemeinschaftseigentum ausgehen können. Hierzu gehören Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflichten, Personen- oder Sachschäden durch Bauwerksschäden oder Schäden durch das Betreten oder Benutzen der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile. Verwalter oder Hausmeister sind nur bei besonderer Vereinbarung vom Deckungsumfang erfasst. Die Versicherung muss in angemessenem Umfang (Lage, Zustand, Größe, Alter) abgeschlossen werden.

Garten

Gärten, die zu Wohnungseigentumsgemeinschaften gehören, stellen grundsätzlich Gemeinschaftseigentum dar und können generell kein Sondereigentum sein. Häufig werden für bestimmte Gartenteile Sondernutzungsrechte für einzelne Eigentümer in der TE begründet. Aufgrund eines solchen Rechts darf der berechnigte Eigentümer den Garten oder bestimmte Teile davon alleine und unter Ausschluss der anderen Miteigentümer nutzen. Ungeachtet etwaiger Sondernutzungsrechte darf jeder Wohnungseigentümer den gemeinschaftlichen Garten in gleichem Umfang nutzen.

Gasleitungen

Gasversorgungsleitungen gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Kosten einer Gasdichtigkeitsprüfung gehen zu Lasten der Gesamtgemeinschaft. Eine etwaige Regelung in der Teilungserklärung, wonach Versorgungsleitungen ab dem Zähler bis in die Wohnung des jeweiligen Wohnungseigentümers zum Sondereigentum gehören, ist nichtig. Dies betrifft nicht nur eine Hauptversorgungsleitung für Gas, sondern auch die Leitungen, die von der Hauptleitung abzweigen, aber durch das Gemeinschaftseigentum und durch fremdes Sondereigentum verlaufen, bis sie die im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehende Zapfstelle erreichen.

Gauben

Gauben sind als konstruktive Dach- oder Fassadenelemente zwingend Gemeinschaftseigentum.

Geländer

Geländer, Treppengeländer, Handläufe und Ähnliches gehören grundsätzlich zum gemeinschaftlichen Eigentum. Innerhalb des Sondereigentumsbereichs angebrachte Handläufe können hingegen auch sondereigentumsfähig sein. Maßgebend ist letztlich die Art der Verbindung mit den die Handläufe tragenden Teilen. Im Übrigen sind Geländer an Balkonen und Treppen gemeinschaftliches Eigentum.

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume wie Hobbyräume, Fahrradkeller, Geräteräume, Wasch- und Trockenräume, Hausmeisterbüro und Hausmeisterwohnung stehen im Regelfall im gemeinschaftlichen Eigentum, sofern sich aus der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Auch ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Geräteraum bildet, stellt Gemeinschaftseigentum dar.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung ist eine gesetzliche Pflichtversicherung (§ 21 Abs. 5 WEG) und dient zur Abdeckung von Schäden, welche vom Gemeinschaftseigentum ausgehen können. Insbesondere Schäden, die durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflichten (z.B. Einsturzgefährdung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Schäden am Sondereigentum durch das Betreten oder Benutzen zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums). Die Höhe der Versicherungssumme richtet sich insbesondere nach Lage, Zustand, Alter und Größe des Gebäudes und muss angemessen sein.

Hausanschluss

Die Verbindung der öffentlichen Anschlussstelle zu einzelnen Versorgungsleitungen steht grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Handelt es sich um Mehrhausanlagen mit einem jeweils eigenen Hausanschluss, handelt es sich nach herrschender Meinung auch hier um Gemeinschaftseigentum.

Hausflur

Der Hausflur ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und dient der Benutzung durch alle Eigentümer. Er ist damit grundsätzlich als Gemeinschaftseigentum anzusehen.

Hausmeisterwohnung, -keller, -garage

Die Räumlichkeiten des Hausmeisters sind den gemeinschaftlichen Hausmeisterdiensten gewidmet und daher stets als Gemeinschaftseigentum anzusehen.

Haustierhaltung

Ein umfassendes Haustierverbot ist nur durch eine Vereinbarung der Eigentümer möglich. Eine solche Vereinbarung kann nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss abgeändert werden. Ein generelles Verbot der Hundehaltung, das Verbot von Tieren, die nicht als Haustiere angesehen werden, oder das Verbot des freien Herumlaufenlassens von Hunden und Katzen kann durch Beschluss der Eigentümer erfolgen. Ein Tierhalteverbot muss allerdings stets eine konkretisierende Regelung enthalten, welche Ausnahmen für Sonderfälle es zulässt. Die Erlaubnis, Hunde auch ohne Leine auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, kann ordnungsgemäßem Gebrauch entsprechen. Es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an. (BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14).

Haustür und Haustüranlage

Die Hauseingangstür dient der Benutzung durch alle Eigentümer. Als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist diese Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Gleiches gilt

auch für die Haustüranlage (Briefkastenanlage, Klingel-/Türöffnungsanlage, Gegensprechanlage, Videoüberwachungsanlage) sowie sonstige Zugangs- und Außentüren (Balkon-, Keller-, Terrassen-, Garagentüren), insbesondere auch die Wohnungsabschlusstür.

Haustürschloss

Türschlösser und die dazu gehörigen Schlüssel sind gemeinschaftliches Eigentum, soweit es sich um eine gemeinschaftliche Türschließanlage (Schließzylinder- und Schlüsselkombination für Gemeinschafts- und Sondereigentum) handelt. Schlüssel und Schlösser, die sich im Sondereigentum befinden, gehören hingegen zum Sondereigentum. Die Auswechslung eines herkömmlichen Türschlosses durch eine elektrische Schließanlage stellt eine bauliche Veränderung dar.

Heizbetrieb

Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss bestimmen, ob die gemeinschaftliche Heizung auch in den Sommermonaten durchgehend in Betrieb zu halten oder abzustellen ist oder eine Nachtabsenkung eingeführt wird. Droht durch Nichtbeheizung eine Gefahr für das Gemeinschaftseigentum, können die Eigentümer die Pflicht zur Beheizung zum Beispiel durch Festlegung einer Mindesttemperatur beschließen. Der Anschluss zusätzlicher Heizkörper kann nicht ohne Zustimmung der anderen Eigentümer erfolgen. Der Austausch von mit der Heizanlage kompatiblen Heizkörpern bedarf jedoch grundsätzlich nicht der Unterrichtung der übrigen Eigentümer.

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage inklusive aller Installationen ist eine Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs und somit grundsätzlich als Gemeinschaftseigentum anzusehen.

Die Heizungsanlage besteht aus einer Vielzahl von Einzelelementen, deren eigentumsrechtliche Zuordnung teilweise umstritten ist. Heizungsanlagen können je nach Nutzung, Gestaltung und jeweiligem Betreiber sowohl im Sonder- aber auch im Gemeinschaftseigentum stehen. Hier ist zwischen Zentralheizungsanlagen und Einzel- und Gasetagenheizungen einerseits und der Art der Versorgung – Eigenund/oder Fremdversorgung zu unterscheiden. Einzelheiten hierzu im Teil 2 dieser Ausgabe.

Der jeweilige Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, eigenmächtig Teile der Heizungsanlage zu entfernen, wenn die Demontage zu einer Beeinträchtigung der Funktion der Gesamtanlage führen kann.

Hauszugang

Hauszugangswege befinden sich regelmäßig auf dem gemeinschaftlichen Grundstück und stehen daher stets im Gemeinschaftseigentum. Dient eine Zuwegung hingegen nur einer

Sondereigentumseinheit, zum Beispiel Zuwegung zur Terrasse, kann auch ein Sondernutzungsrecht zugunsten des Eigentümers eingeräumt werden. Hierfür bedarf es einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

Hebeanlage

Eine Fäkalien- oder sonstige Hebeanlage, die mehreren Einheiten oder dem gesamten Gebäude dient, stellt Gemeinschaftseigentum dar, auch wenn sie sich im Sonder- oder Teileigentum eines oder einzelner Miteigentümer befindet. Dient die Anlage nur einer Einheit und befindet sich entweder im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum, handelt es sich um Sondereigentum.

Hebebühne

Nach überwiegender Auffassung kann an einzelnen Standflächen in Doppel- oder Mehrfachparkanlagen mangels Raumeigenschaft kein Sondereigentum begründet werden. Doppelparker selbst können hingegen Sondereigentum sein. Die Hebebühne und deren Hydraulik stehen hingegen als konstruktive Gebäudebestandteile regelmäßig im Gemeinschaftseigentum, wenn sie mehreren Garageneinheiten dient. Dient sie demgegenüber nur einer Garageneinheit und deren Sondereigentümern, wird sie nur diesen als Sondereigentum zugeordnet.

Eine Garage, die mithilfe einer Hebebühne für 2 oder 4 Pkw genutzt wird, bildet einen Raum im Sinne von § 3 Abs. 1 bzw. Abs.

2 WEG. Sie kann daher als Ganze im Teileigentum einer Person oder mehrerer Personen in Bruchteilsgemeinschaft stehen. Das Sondereigentum an der Doppelstockgarage umfasst dann auch die dazugehörige Hebebühne nebst Antrieb.

Eine Hebevorrichtung, die mehrere Doppelstockgaragen betreibt, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und ist zwingend Gemeinschaftseigentum.

Hecke

Eine Gartenhecke stellt regelmäßig einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückes dar und ist damit zwingend Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt auch für die Erträge und Früchte einer Hecke.

Heizkörper

Die Heizkörper selbst stehen nach überwiegender Meinung im Sondereigentum, wenn sie ausschließlich der Wärmeversorgung des betreffenden Wohnungs- oder Teileigentums dienen. Sie können durch eine Regelung in der Teilungserklärung oder durch nachträgliche Vereinbarung der Eigentümer dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Sind die einzelnen Heizkörper hingegen zwingend für den Betrieb der Gesamtanlage erforderlich, so stehen sie im Gemeinschaftseigentum.

Heizkörper (2)

Die Heizkörper selbst stellen grundsätzlich Gemeinschaftseigentum dar, können aber in der Gemeinschaftsordnung (GO) zu Sondereigentum erklärt werden. Wirksam ist eine solche Vereinbarung aber nur dann, wenn sich die Heizkörper räumlich hinter einer im Inneren des Sondereigentums befindlichen Absperrvorrichtung befinden und der Absperrung des Sondereigentums dienen. Somit können bauliche Besonderheiten bei der Planung und Errichtung des Wohngebäudes entscheidend für die rechtliche Qualifikation sein. Anderenfalls bleibt es bei dem Grundsatz einer Gemeinschaftsanlage.

Heizkörperventile

Heizkörperventile sind als Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Dies gilt ebenso für Rückstauventile oder Thermostatventile und sonstige Einrichtungen zur Regelung der Heizungswärme des Gebäudes

Heizungsabsperrventil

Ein Absperrventil, das der Strangabsperrung eines gesamten Strangs oder Teilbereichs eines Gebäudes dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies selbst dann, wenn es sich im Bereich des Sondereigentums befindet, da es dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller oder einiger Wohnungseigentümer dient.

Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler sind Verbrauchserfassungsgeräte und stehen im Gemeinschaftseigentum, soweit sie der Ermittlung solcher Kosten dienen, die über die Eigentümergemeinschaft zu erfassen und abzurechnen sind. Dies gilt auch dann, wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.

Heizungsrohre

Grundsätzlich stehen die Heizungsrohre im Gemeinschaftseigentum. Diese bilden im Regelfall ein einheitliches Leitungsnetz, was der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dient. Es ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums verlaufen. Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, die vorsieht, dass Leitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an oder ab dem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums zum Sondereigentum gehören, ist nichtig und damit nicht verbindlich. Anders ist dies zu bewerten, wenn die Rohre baulich hinter einer im Sondereigentum befindlichen Absperrvorrichtung verlaufen und diese Einrichtung der

Absperrung des Sondereigentums dient.

Bei unter Putz liegenden Leitungen wird im Allgemeinen angenommen, dass es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Der BGH hat diese Rechtsfrage bislang nicht entschieden.

Umstritten ist, wie Heizungsrohre, die einer Fußbodenheizung dienen (in Estrich eingelassene Heizschlangen) rechtlich einzuordnen sind. Nach höchstrichterlicher Entscheidung gehören die Heizschlangen zum Sondereigentum, wenn der Sondereigentümer die Heizung vom allgemeinen Heizkreislauf mittels Absperrvorrichtung trennen kann. Existiert eine solche nicht, handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.

Heizraum

Der Heizraum wird als Raum für gemeinschaftsbezogene Dienste dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Aus Sicherheitsgründen sollten Verwalter auf eine Beschlussfassung über ein Verbot des Betretens des gemeinschaftlichen Heizraums hinwirken. Durch Beschluss kann der Zutritt zu den Heizräumen jedenfalls beschränkt oder ganz ausgeschlossen werden, sofern nicht entgegenstehende Interessen, wie z. B. Vorsorge im Störfall, Gefahrenabwehr oder Ähnliches vorliegen.

Heizölvorrat

Der von der Eigentümergemeinschaft angeschaffte und eingelagerte Heizöl- bzw. Brennstoffvorrat ist zwingend Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Hobbyraum – Wohnnutzung

Ein Hobbyraum ist grundsätzlich sondereigentumsfähig. Ist der Hobbyraum in der Teilungserklärung als Teileigentum ausgewiesen und sieht die Gemeinschaftsordnung nicht vor, dass der Hobbyraum ausgebaut und mit den Wohnungen verbunden werden darf, darf dieser nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Die dauernde Wohnnutzung stört mehr als eine bestimmungsmäßige Nutzung und ist daher vom Nutzungszweck als Hobbyraum nicht mehr erfasst.

Hauptversorgungsleitungen (Heizungsrohre)

Grundsätzlich bilden die der Versorgung und Bewirtschaftung dienenden Versorgungsleitungen eines Gebäudes ein komplexes Leitungsnetz, welches im Gemeinschaftseigentum steht. Es kommt hierbei weder darauf an, ob Teile des Versorgungsnetzes innerhalb oder außerhalb des Sondereigentums liegen oder nur einer einzelnen Einheit dienen. Zum Sondereigentum gehören Versorgungsleitungen allerdings dann, wenn sie sich räumlich hinter einer im Inneren des Sondereigentums befindlichen Absperrvorrichtung befinden. Ob dies auch für unter Putz liegende Leitungen gelten soll, ist bislang nicht höchstrichterlich entschieden. Liegt die Absperrvorrichtung allerdings außerhalb des Sondereigentums ist von Gemeinschaftseigentum auszugehen.

Heizungsleitungen – Ventile

Hier muss zwischen Absperrventilen und Thermostatventilen unterschieden werden. Absperrventile Bei der Abgrenzung kommt es entscheidend auf die Funktionalität des Ventils an. Soweit die Betätigung, Veränderung oder Beseitigung das Funktionieren der Heizungsanlage beeinträchtigen kann und durch die Absperrfunktion mehr als ein Eigentümer betroffen ist, handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden.

Thermostatventile Die Installation von Thermostatventilen ist aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung zwingend vorgeschrieben. Sie sind Bestandteil des gemeinschaftlichen Heizungssystems und stehen daher zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Heizungsanlage (Zentralanlage)

Die Heizungsanlage kann sowohl im gemeinschaftlichen Eigentum, aber auch im Sondereigentum stehen. Es muss bei der Einordnung nach Nutzergruppe, Betreiber und auch der Gestaltung der Anlage unterschieden werden.

Eigenvollversorgung und Eigenbetrieb Dient die Heizungsanlage ausschließlich der Versorgung der gesamten Gemeinschaft und wird von dieser auch gemeinschaftlich betrieben, steht sie als wesentlicher Gebäudebestandteil zwingend im Gemeinschaftseigentum. In diesem Fall bezieht sich das auch auf den Heizraum und den Öltank.

Eigenvollversorgung und Einzelbetrieb Wird die Heizungsanlage nur von einem Eigentümer von seinem Teileigentum aus zur Eigenversorgung betrieben, geht die herrschende Meinung dennoch von Gemeinschaftseigentum aus. Da es allein im wirtschaftlichen Interesse des einzelnen Eigentümers liegt, lässt sich mit guten Argumenten auch die Annahme von Sondereigentum vertreten.

Eigenteilversorgung Soweit die der Eigenversorgung dienende Anlage nur einige Einheiten, aber nicht alle versorgt, steht die Anlage im Gemeinschaftseigentum, sofern diese von der Gemeinschaft oder den partizipierenden Eigentümern betrieben wird.

Eigen- und Fremdversorgung Wird neben der Eigenversorgung eines Einzelnen ggf. zugleich auch eine benachbarte selbstständige Gemeinschaft versorgt, kann die Heizungsanlage nach herrschender Meinung zu Sondereigentum erklärt werden. Dies ist allerdings umstritten.

Heizungsanlage (Einzel- und Gasetagenheizung)

Soweit die Heizungsanlage nur der Versorgung einer Eigentumseinheit dient, soll an dieser Sondereigentum begründet werden können, auch wenn sie sich nicht ausschließlich im Sondereigentum befindet (z. B. im gemeinschaftlichen Keller).

Heizkessel

Der Heizkessel ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs zwingend Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Heizung – Erfassungsgeräte

Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nach § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Soweit Verbrauchserfassungsgeräte der Ermittlung solcher Kosten dienen, die über die Gemeinschaft abgerechnet werden, stehen diese zwingend im Gemeinschaftseigentum. Verbrauchserfassungsgeräte stehen damit zwingend im Gemeinschaftseigentum und können auch nicht zu Sondereigentum erklärt werden.

Innenfenster/ Innentür

Fenster, insbesondere Einfachfenster, Isolier- und Verbundglasfenster sowie Außenfensterbänke und -simse und auch Fenstergitter stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Lediglich bei „echten Doppelfenstern“ kann der Innenflügel zum Sondereigentum erklärt werden. Türen im Innenbereich einer Wohneinheit gehören zum Sondereigentum. Wohnungsabschlusstüren, Terrassentüren, Keller- und Nebeneingangstüren gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Instandhaltung – Instandsetzung

Instandhaltung sind alle pflegenden, erhaltenden und vorsorgenden Maßnahmen, die der Erhaltung oder Verbesserung des ursprünglichen Zustandes dienen. Entscheidend ist hierbei, ob sich die Maßnahme bei einer konkreten Kosten-Nutzen-Analyse als vertretbar ansehen lässt. Dies hängt von den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten ab. Auch vorbeugende Maßnahmen, z.B. der Abschluss eines Wartungsvertrages oder vorbeugende Erneuerung von Bauteilen, können Instandhaltungsmaßnahmen darstellen. Instandsetzung zielt auf die Wiederherstellung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustandes, aber auch auf die erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums ab. Der ordnungsgemäße Zustand richtet sich nach der ursprünglich vertraglich vereinbarten Beschaffenheit (Baubeschreibung, Stand der Technik). Dazu zählt auch die Beseitigung von Baumängeln, der Rückbau einer unzulässigen baulichen Maßnahme, die Ersatzbeschaffung zerstörter oder unbrauchbarer Anlagen und Geräte, sowie die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Instandhaltung/ Instandsetzung – Gewährleistungsansprüche

Der Verwalter ist nicht verpflichtet gegen Bauträger, Handwerker oder Architekten ohne ermächtigenden Beschluss der Gemeinschaft Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, es sei denn dies ist

zur Abwendung von Rechtsnachteilen dringend geboten und ein Beschlussverfahren würde die Geltendmachung der Rechte gefährden oder ausschließen. Der Verwalter hat danach grundsätzlich nur die Pflicht, die Eigentümer rechtzeitig zu informieren und dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Beschlüsse gefasst werden können.

Kinderwagen und Rollstuhl im Treppenhaus

Ein generelles Verbot, Gegenständen im Gemeinschaftseigentum abzustellen, ist ohne Ausnahmeregelungen nicht zulässig. Das dauerhafte Abstellen von Kinderwagen kann untersagt werden. Dabei sind im Einzelfall immer die besonderen Bedürfnisse einzelner Eigentümer und deren Angehörigen, insbesondere im Hinblick auf physische und psychische Behinderungen zu berücksichtigen. Rollstühle und Rollatoren im Treppenhaus können danach grundsätzlich nicht untersagt werden.

Kosten-Wasserverbrauch, Kaltwasserzähler

Wasserkosten, die und soweit sie im Sondereigentum verursacht werden, werden nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als Kosten des Sondereigentums angesehen. Folgerichtig können die Eigentümer mit einfacher Mehrheit den Einbau von Wasserzählern und die Abrechnung der Kosten nach den Ableseergebnissen beschließen.

Lichtkuppel/ Loggia- Sondereigentumsfähigkeit

Lichtkuppeln sind grundsätzlich nicht sondereigentumsfähig, da hier die äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmt wird und damit zwingend Gemeinschaftseigentum gegeben ist. Lichtkuppeln können folglich in der Gemeinschaftsordnung nicht zum Sondereigentum bestimmt werden. Bei Loggien nimmt die überwiegende Rechtsprechung hingegen eine Sondereigentumsfähigkeit an, da diese so weitgehend abgegrenzt sind, dass Sondereigentum begründet werden kann. Teilweise wird vertreten, dass auch Loggien auf die äußere Gestalt des Gebäudes wesentlichen Einfluss haben können und somit zwingend von Gemeinschaftseigentum auszugehen ist.

Mietkosten Rauchwarnmelder

Die Frage, ob die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag als Betriebskosten umgelegt werden können, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt und ist noch nicht höchstrichterlich entschieden. Das Gericht hat zur Klärung dieser Frage die Revision zum BGH zugelassen. Die Mieter müssen allerdings die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder tragen, wenn der Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) oder auf die Wartungskosten für Rauchwarnmelder verweist. Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV.

Modernisierende Instandhaltung

Noch zur Instandsetzung gerechnet werden solche Maßnahmen, die über die bloße Reparatur und Erhaltung hinausgehen, soweit die damit zugleich verbundene Neuerung (Anpassung an den Stand der Technik) die technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt. Voraussetzung ist das Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels des Gemeinschaftseigentums. Das Vorliegen einer modernisierenden Instandsetzung ist dann zu bejahen, wenn im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse die durch die Maßnahme erzielbaren Kosteneinsparungen in der Unterhaltung die durch sie entstehenden Investitionsmehrkosten in einem Zeitraum von zehn Jahren wenigstens aufwiegen (LG Bremen, Urteil vom 10.07.2015 - 4 S 318/10). Die Beschlussfassung erfolgt mit einfachem Mehrheitsbeschluss der anwesenden Eigentümer.

Modernisierung – Anpassung an den Stand der Technik

Unter dem Stand der Technik wird im Allgemeinen das Niveau einer anerkannten, in der Praxis bewährten, fortschrittlich technischen Entwicklung verstanden. Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung/ Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, können sowohl eine Anpassung an den Stand der Technik und zugleich eine Modernisierung darstellen, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes durch sie nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden und die Maßnahmen nachhaltig zur Energie- und Wassereinsparung führen. Sowohl der Einbau von Sonnenkollektoren, als auch die Installation von neuen Mess- und Ableseeinrichtungen unterfallen dem Begriff „Stand der Technik“.

Öltankversicherung

Die Kosten einer Öltankversicherung sind ohne gesonderte mietvertragliche Regelung keine umlagefähigen Kosten nach der HeizkostenV und sind nicht den Reinigungskosten der Heizungsanlage zuzurechnen.

Parkflächennutzung – Beschlusskompetenz

Soll eine Grünfläche im Gemeinschaftseigentum vollständig oder teilweise als Parkfläche genutzt werden, greift dies in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein und kann mangels Beschlusskompetenz nur einvernehmlich unter allen Eigentümern vereinbart werden. Ausnahmslos unzulässig ist hingegen eine Vereinbarung oder Beschlussfassung der Eigentümer über ein Verbot zum Abstellen eines Wohnmobils auf einer im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht stehenden Pkw-Parkfläche, obwohl diese eine ausreichende Größe aufweist.

Parkhäuser

als gesonderte bauliche Anlage stellen hinsichtlich des Baukörpers und konstruktiver Gebäudebestandteile und wesentlichen Anlagen Gemeinschaftseigentum dar. An den einzelnen Stellplatzflächen kann hingegen Sondereigentum begründet werden, sofern diese dauerhaft markiert und abgrenzbar sind. Auch die Begründung von Sondernutzungsrechten an den einzelnen Stellplätzen ist denkbar, sodass die

Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaft obliegt.
Stellplätze auf Oberdeck: Sofern die Stellplätze dauerhaft markiert sind, können diese im Allgemeinen als Sondereigentum angesehen werden, sofern die Teilungserklärung (TE) dieses als Sondereigentum ausweist. Nach anderer Auffassung besteht keine Sondereigentumsfähigkeit, da es bereits an der Raumeigenschaft fehlt. Die Grundfläche bleibt hingegen als konstruktiver Bestandteil des darunter liegenden Gebäudes Gemeinschaftseigentum.

Photovoltaikanlage

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage und Verteilung von deren Kosten bedarf es keiner Vereinbarung, sondern es besteht Beschlusskompetenz. Im Regelfall handelt es sich bei der Errichtung der Anlage um eine bauliche Veränderung. Ob im Einzelfall eine Modernisierung vorliegt, hängt entscheidend davon ab, ob die alternative Stromerzeugung auch einen Einspareffekt zur Folge hat. Hinsichtlich der Kostenverteilung gilt Folgendes: Die Errichtungskosten können die Eigentümer nach einem sinnvollen Maßstab (Gebrauchsmöglichkeit) verteilen, § 16 Abs. 4 WEG (doppelt qualifizierte Mehrheit). Für die laufenden Betriebskosten gilt, dass sie mit einfachem Mehrheitsbeschluss ebenfalls nach einem Maßstab umgelegt werden können, der dem Gebrauch oder der Verursachung Rechnung trägt.

Rauchwarnmelder

Der vom Vermieter beabsichtigte Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine bauliche Veränderung, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Deshalb müssen die Mieter die Maßnahme dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Das führt zu einer nachhaltigen Verbesserung, auch im Vergleich zu dem Zustand, der schon dadurch erreicht war, dass die Mieter selbst Rauchwarnmelder in die Wohnung eingebaut haben. (BGH, Urteil v. 17.6.2015, VIII ZR 216/14). Die Mieter müssen die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder tragen. Hingegen sind die Kosten für die Miete der Geräte nicht umlagefähig.

Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV und im Mietvertrag auch ausdrücklich benannt. Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind hingegen keine umlegbaren Betriebskosten, so dass die Mieter diese trotz der Vereinbarung im Mietvertrag nicht tragen müssen. Diese Kosten treten an die Stelle von Anschaffungskosten, die keine Betriebskosten darstellen.

Rolläden- bauliche Veränderung

Die Anbringung oder Veränderung von Außenjalousien oder Rolläden sind zustimmungspflichtige bauliche Veränderungen, da sie oft mit nachteiligen optischen Beeinträchtigungen verbunden ist. Rolläden gehören als Fassadengestaltende Elemente zum gemeinschaftlichen Eigentum, mit Ausnahme der innenseitig

angebrachten Zugvorrichtungen und der Rollladengurte. Soweit dem Eigentümer nach der Teilungserklärung die Instandsetzung und Instandhaltung der Fenster obliegt, ist er für die Zugvorrichtungen und Rollladengurte selbst verantwortlich. Auch darf er im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung die Gurtführung der Rollläden ohne weitere Zustimmung der übrigen Eigentümer gegen einen Motor austauschen.

Schaden am Sondereigentum

Schadensersatzansprüche wegen Schäden am Sondereigentum gegen die übrigen Wohnungseigentümer besteht nur bei schuldhafter Verursachung bzw. Unterlassung, insbesondere bei schuldhafter Unterlassung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Ein erstmalig auftretender Mangel, der zuvor unentdeckt blieb, führt in der Regel nicht zu einem Schadensersatzanspruch.

Sondernutzungsrecht – bauliche Veränderung

Das Sondernutzungsrecht an einem Gebäude- oder Grundstücksteil berechtigt zum alleinigen Gebrauch und zur Nutzung, verbleibt allerdings im Gemeinschaftseigentum. Die Zulässigkeit und das Maß baulicher Veränderungen richten sich nach den gesetzlichen Regelungen und der Beschreibung des Sondernutzungsrechtes in der Teilungserklärung. Nicht jede bauliche Veränderung bedarf der Zustimmung der betroffenen Eigentümer. Die Gartennutzung erfasst die Anlage von Beeten und Bepflanzungen, nicht jedoch das Errichten von Zäunen und Mauern. Die Bezeichnung als Dachfläche erfasst ohne ausdrückliche Gestattung nicht den Ausbau zur Dachterrasse. Sondernutzungsberechtigte haben Rücksichts- und Treuepflichten gegenüber den anderen Eigentümern. So kann das Begehen oder Befahren der Flächen verlangt werden, wenn andere Eigentümer nicht auf anderem Wege zu ihrem Sondereigentum, Garagen oder Stellplätzen gelangen können.

Sondernutzungsrechte

In den meisten Wohnungseigentümergeinschaften sind Sondernutzungsrechte für einige Eigentümer so z.B. für Stellplätze, Terrassen, Kellerabteile bestellt, welche die Eigentümer zur alleinigen Nutzung des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer berechtigen. Die betroffenen Bereiche bleiben Gemeinschaftseigentum und unterliegen daher weiterhin der Verwaltung durch die Gemeinschaft. Soweit die Gemeinschaftsordnung keine gesonderte Vereinbarung enthält, obliegt der Gemeinschaft auch die Last der Bewirtschaftungskosten für diesen Teil. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch einvernehmliche Regelung der Eigentümer in der Teilungserklärung oder nachträglich durch Vereinbarung, nicht jedoch durch einen Mehrheitsbeschluss begründet werden, sofern nicht die TE eine sog. Öffnungsklausel enthält.

Sonderfall Blockheizkraftwerk (Contracting)

Ein Blockheizkraftwerk steht dann zwingend im Gemeinschaftseigentum, wenn die Versorgung mit Energie und Wärme die gesamte Eigentümergemeinschaft erfasst und die Anlage von der Gemeinschaft betrieben wird. Sondereigentumsfähig soll es hingegen dann sein, wenn das Heizwerk ausschließlich einzelnen Eigentümern oder auch außenstehenden Dritten dient.

Soweit die Anlage vom Contractingunternehmen gepachtet ist, handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Anders hingegen, wenn das Heizwerk in das Gebäude als sog. Scheinbestandteil vom Contractingunternehmen eingebracht wurde, dann bleibt das Unternehmen Eigentümer der Anlage.

Sonderfall Elektroheizung

Ob es sich bei einer Elektroheizung um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt, kommt entscheidend darauf an, ob die Anlage der Gesamtversorgung der Gemeinschaft oder nur dem Einzelbetrieb dient.

Dient die Elektroheizung ausschließlich der Versorgung der Gemeinschaft, wird sie von dieser betrieben und versorgt sämtliche Einheiten, handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.

Sonderfall – Fußbodenheizung

Bei in Estrich verlegten Heizschlangen gehören diese zum Sondereigentum, wenn der Sondereigentümer die Möglichkeit hat, diese technisch vom allgemeinen Heizkreislauf zu trennen, ohne dass dies die Gemeinschaftsheizungsanlage verändert oder beeinträchtigt.

Thermostatventile-Sondereigentumsfähig

Ob Heizungs- und Thermostatventile an Heizkörpern in Wohnungseigentumsanlagen als Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum anzusehen sind, ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich abhängig von der Regelung in der Teilungserklärung. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Heizkörper, die Leitungen zur Zentralheizung und auch Thermostatventile als Sondereigentum in der Teilungserklärung eingeordnet werden können. Das BGH-Urteil (V ZR 176/10) hat allerdings die Beantwortung der Frage offengelassen, wenn hierzu keine Regelung in der Teilungserklärung getroffen wurde. Damit bleibt weiter unklar, ob ohne Regelung in der Teilungserklärung Heizkörper und die dazugehörigen Ventile zum Gemeinschafts- oder zum Sondereigentum gehören. Im Zweifel werden diese dann als Gemeinschaftseigentum anzusehen sein.

Trittschallschutz

Der erforderliche Schallschutz in einer Wohnungseigentumsanlage richtet sich grundsätzlich nach den Schutzwerten, die bei Errichtung des Gebäudes gültig waren. Es gibt keinen allgemeinen Anspruch darauf, dass ein vorhandener, die Mindestanforderungen überschreitender Trittschallschutz beibehalten wird.

Verbrauchserfassungsgeräte

Der Einbau von Verbrauchszählern zur Umsetzung einer verbrauchsabhängigen Kostenermittlung und Kostenverteilung stellt weder eine bauliche Veränderung noch eine Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, sondern eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung dar, über die grundsätzlich mehrheitlich beschlossen werden kann. Ob Verbrauchszähler dem Sondereigentum oder aber dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind, ist immer noch sehr umstritten. Einigkeit herrscht zumindest insoweit, als an Heizungsgeräten in einem gemeinschaftlichen Keller durch eine entsprechende Bestimmung in der Teilungserklärung Sondereigentum begründet werden kann. Verwalter sind gehalten, in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob die vorhandenen Messeinrichtungen den Maßgaben des Eichgesetzes und der Eichordnung gerecht werden. Die Verwendung von Messwerten ungeeichter Zähler ist sowohl im Wohnungseigentum, als auch im Mietverhältnis verboten.

Waschkeller-Nutzungszeiten

Die Eigentümer können in einem gemeinsamen Waschkeller das Waschen und Trocknen der Wäsche auch an Sonn- und Feiertagen zulassen, wenn andere Bewohner durch die damit verbundenen Geräusche nicht unzumutbar belästigt oder gestört werden. Auch ist eine zeitliche Beschränkung innerhalb bestimmter Tageszeiten zulässig. Hierbei muss allerdings die Benutzungsmöglichkeit durch berufstätige Wohnungseigentümer berücksichtigt werden.

Werbung auf Gemeinschaftseigentum

Soweit die Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung erlaubt, ist den Wohnungseigentümern auch das Recht eingeräumt, ortsüblich und angemessen durch entsprechende Werbeanlagen zu werben. So stellt das Anbringen eines Werbeschilds an der Außenwand eines Gebäudes zwar eine bauliche Veränderung dar, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist im Einzelfall jedoch nicht erforderlich, wenn sich Art und Größe in einem angemessenen und ortsüblichen Rahmen halten. Auch eine Leuchtreklame hält sich noch grundsätzlich im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG und ist grundsätzlich von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden, soweit dies keine unzumutbare optische Beeinträchtigung der Wohnanlage darstellt. Durch Mehrheitsbeschluss darf hingegen kein fester Standort im Gemeinschaftseigentum bestimmt werden, wenn dadurch die anderen Eigentümer an der Nutzung dieser Flächen gehindert sind.

Zähler

Messeinrichtungen wie Stromzähler sind regelmäßig Sondereigentum, wenn sie sich in einer Wohneinheit befinden und nur dieser dienen. Sind derartige Einrichtungen für mehrere Einheiten oder für alle notwendig, stehen sie zwingend im Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich nur in einer Einheit befinden.

Zaun-Sondernutzungsfläche

Ob eine Sondernutzungsfläche durch einen Zaun oder eine Hecke abgegrenzt werden kann, hängt zunächst entscheidend von den Vorgaben in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ab. Diese können den Zaun- bzw. Heckenbau ausdrücklich gestatten. Ohne eine solche Regelung liegt im Regelfall eine bauliche Veränderung vor, die zustimmungsbedürftig ist. Im Einzelfall entscheidend ist, was ortsüblich und angemessen ist. Die Errichtung einer Mauer aus Pflanzsteinen und die Anbringung einer Sichtschutzmatte an einem Zaun zur Sichtabdeckung stellen im Regelfall jedenfalls optisch nachteilige bauliche Veränderungen dar, die zustimmungsbedürftig sind.